



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

ARG-PR-2026-000163

**PUBLICACIÓN DE NOTIFICACIÓN POR AVISO
DE LA OFERTA DE COMPRA No. ARG-PRED-00617, DEL 04 DE FEBRERO DE 2026**

Con el fin de culminar el trámite de notificación de la oferta de compra ARG-PRED-00617, de 04 de febrero de 2026, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras, ubicado entre las Abscisas inicial K44+023,25 l y final K44+067,01 l, y el cual se segregara de un predio de mayor extensión denominado EL DESENGAÑO, Vereda 8 de diciembre, Municipio de Pailitas (PA-016V), con cédula catastral No. 20517000200000001028900000000 y matrícula inmobiliaria No. 192-18760, 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-2026-000140, del 12 de febrero de 2026, y se adjunta copia integra del acto administrativo objeto de notificación, conforme a lo establecido en el artículo 69, de la ley 1437 de 2011.

Lo anterior, por cuanto no ha sido posible la notificación personal a los señores HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE JOSE EDUVIGES CHOGO TARAZONA 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: **24 DE FEBRERO DE 2025**, A LAS 7:30 A.M.

FECHA DE DESFIJACIÓN: **03 DE MARZO DE 2025**, A LAS 5:30 P.M.

Con el presente aviso, se publica la oferta de compra **ARG-PRED-00617**, de 04 de febrero de 2026, contenida en dos (2) folios.

Cordialmente,

PAULO CESAR
MARIN
BALLESTEROS

Firmado digitalmente por PAULO
CESAR MARIN BALLESTEROS
Fecha: 2026.02.20 18:16:26 -05'00'

PAULO CESAR MARIN BALLESTEROS
Gerente General

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



Bogota, D.C., 12 de febrero de 2026

ARG-PR-2026-000140

Señor(es):

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE JOSE EDUVIGES CHOGO TARAZONA

Predio: EL DESENGAÑO

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 de LA OFERTA FORMAL DE COMPRA**, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras, ubicado entre las abscisas: inicial **K44+023,25 I** y final **K44+067,01 I**, y el cual se segregara del predio de mayor extensión denominado “EL DESENGAÑO”, ubicado en la vereda “8 de diciembre”, del municipio de Pailitas, (PA-016V), identificado con la cédula catastral **20517000200000001028900000000** y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **192-18760**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chimichagua.

Respetados Señores:

En razón a que, mediante oficio de citación **ARG-PRED-00618**, de 04 de febrero de 2026, enviada a través de la empresa de servicio de envíos 4-72, recibida por la señora **MELVIS CHOGO AVENDAÑO**, el día 06 de febrero de 2026, así mismo publicada en las Páginas web de la Concesión Autopista Rio Grande S.A.S y la Agencia Nacional de Infraestructura ANI, en la cual se les instó a comparecer a notificarse de la Oferta de Compra **ARG-PRED-00617**, de 04 de febrero de 2026, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras, ubicado entre las Abscisas inicial **K44+023,25 I** y final **K44+067,01 I**, del proyecto de la referencia, y a la fecha no se ha podido surtir la notificación personal del mencionado documento, se procede a efectuar la notificación por aviso, dando aplicabilidad al inciso 1° del Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo así:

AVISO

LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI, a través de la **CONCESIÓN AUTOPISTA DEL RÍO GRANDE S.A.S**, expidió LA OFERTA FORMAL DE COMPRA mediante **ARG-PRED-00617**, de 04 de febrero de 2026, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras, ubicado entre las Abscisas inicial **K44+023,25 I** y final **K44+067,01 I**, y el cual se segregara de un predio de mayor extensión denominado “*EL DESENGAÑO*”, vereda “8 de diciembre”, del Municipio de Pailitas (PA-016V), con cédula catastral No. 20517000200000001028900000000 y matrícula inmobiliaria No. 192-18760, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chimichagua”.



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

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

Es de indicar que, en la citación **ARG-PRED-00618**, de fecha cuatro (04) de febrero de 2026, se le informó las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

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

Acompaño para su conocimiento copia de LA OFERTA FORMAL DE COMPRA mediante **ARG-PRED-00617**, de fecha 04 de febrero de 2026 copia de la Ficha Técnica Predial **PA-016V**, copia del Avalúo Comercial del 10 de octubre de 2025, y copia del plano topográfico de la faja de terreno a adquirir y las leyes que lo sustentan

Cordialmente,

PAULO CESAR
MARIN
BALLESTEROS

Firmado digitalmente por PAULO
CESAR MARIN BALLESTEROS
Fecha: 2026.02.13 09:19:28 -05'00'

PAULO CESAR MARIN BALLESTEROS
Gerente General

Proyectó: ICAF
Revisó: JFM
Aprobó: PCMB
Anexos: Archivo





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

Bogotá DC,

04 FEB 2026

ARG-PRED- 00617

Señores:

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
DE JOSE EDUVIJES CHOGO TARAZONA**

Propietario:

Ciudad

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

Asunto: Oferta Formal de Compra para la adquisición de una zona de terreno, del predio denominado EL DESENGAÑO (PA-016V), vereda 8 de diciembre, Municipio de Pailitas, con cédula catastral No. 20517000200000001028900000000 y matrícula inmobiliaria No. 192-18760, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chimichagua, requerido para la ejecución del Proyecto de concesión vial Troncal del Magdalena- Corredor Sabana De Torres – Curumani-. contrato de concesión bajo el esquema de APP N.003 de 2022.

Respetados Señores,

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

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

Es así como, para la ejecución de las obras objeto del contrato de concesión bajo el esquema APP número 003 del 2022 se requiere comprar la zona de terreno que se segrega del inmueble identificado con cédula catastral No. 20517000200000001028900000000 y folio de matrícula inmobiliaria No. 192-18760 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Chimichagua, de acuerdo con la información contenida en la ficha predial PA-016V de la Unidad Funcional No. 7, de fecha mayo de 2025 (de la cual se anexa copia como parte integral del presente oficio).

El área requerida de terreno es de **OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO COMA TRES METROS CUADRADOS (874,03 M2)** incluidos los cultivos y/o especies y se encuentra debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial K44+023,25 l y final K44+067,01 l, de la mencionada unidad funcional, ubicada dentro de los linderos específicos contenidos en la ficha predial de fecha mayo de 2025.

El valor de la oferta de compra es por la suma de **SIETE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 7.266.739,00 M/CTE)**, discriminado conforme al informe de avalúo comercial con comité técnico de fecha 10 de octubre de 2025, elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, que se adjunta la presente y se discrimina a continuación:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO				
U.F.1	Ha	0,087403	\$ 52.250.000,00	\$ 4.566.806,75
TOTAL TERRENO				\$ 4.566.806,75
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 2.699.932,18
TOTAL AVALUO				\$ 7.266.738,93
TOTAL AVALUO ADOPTADO				\$ 7.266.739,00

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

		\$1.423.500,00		7.266.739
		VALOR BASE LIQUIDACION		
ITEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL
GASTOS NOTARIALES				
1	Derechos Notariales	0,30%		\$21.800
2	Actos sin cuantía (Declaratoria area restante)	\$ 86.200,00		\$86.200
3	Actos sin cuantía (Cancelacion de oferta)	\$ 86.200,00		\$86.200
4	Copia original papel seguridad y 4 copias protocolo papel seguridad	\$ 5.300,00	50	\$265.000
5	Biometria	\$ 4.600,00	1	\$4.600
6	Firma Digital	\$ 9.900,00	1	\$9.900
7	Retención de la fuente	1,00%		\$72.667
SUBTOTAL ANTES DEL IVA				\$546.368
8	Iva derechos notariales	19%		\$103.810
9	Recaudos (Tarifa sobre SMLMV-2025)	\$ 27.609,28		\$27.600
GASTOS REGISTRALES				
10	Inscripcion del acto	\$ 50.600,00		\$ 50.600,00
11	Actos sin cuantía	\$ 28.100,00		\$ 28.100,00
12	Inscripcion en el folio de matricula	\$ 14.600,00		\$14.600
13	Apertura de nuevo folio	\$ 14.600,00		\$14.600
14	Sistematización y conservacion documental	2%		\$1.012
GASTOS BOLETA FISCAL				
15	Boleta fiscal (Beneficiencia)	1%		\$72.667
SUBTOTAL				\$312.989
TOTAL DE GASTOS DE NOTARIA Y REGISTRO				\$859.357

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



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

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

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

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

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

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

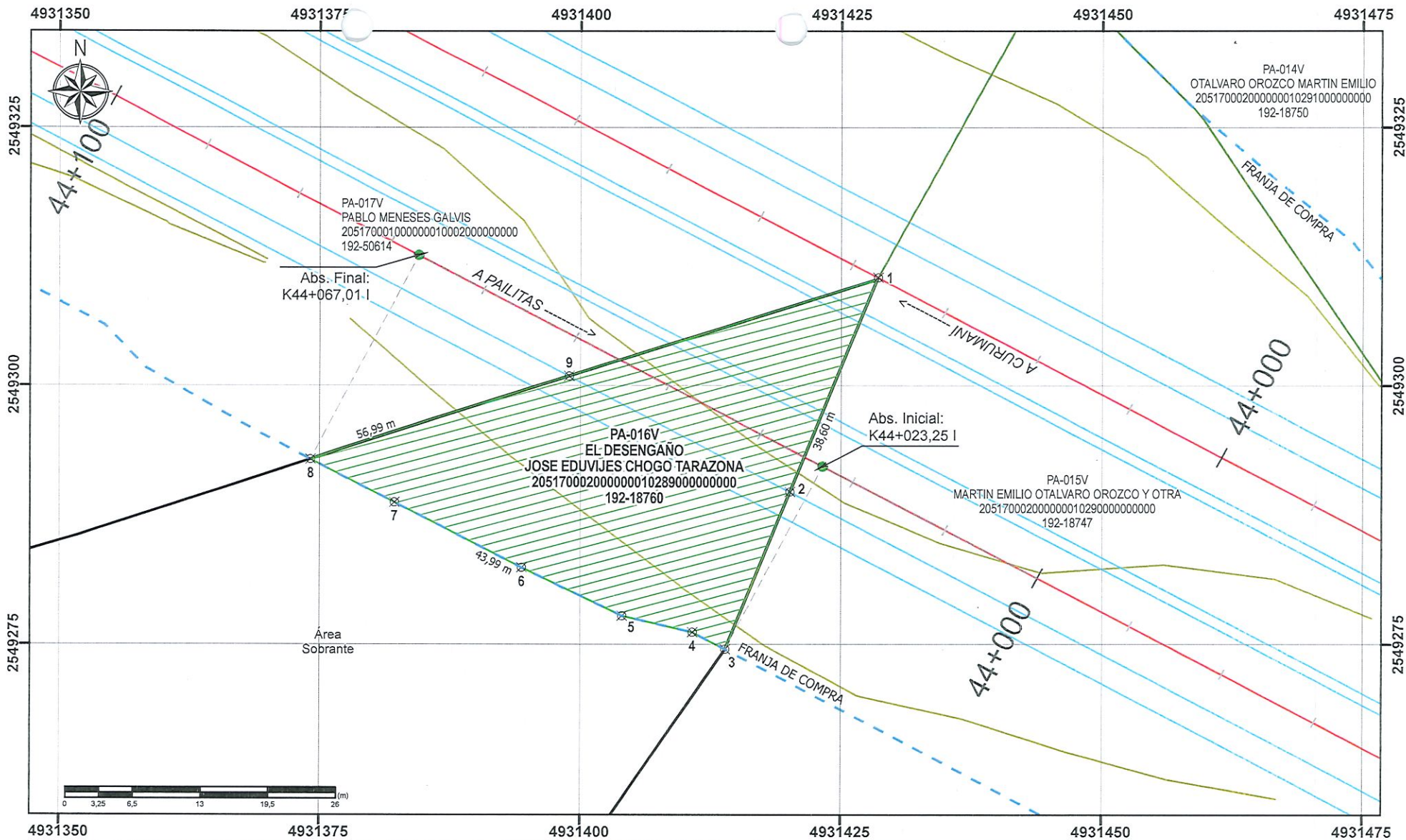
Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Predial, Plano Predial, copia del avalúo comercial con comité técnico, las normas relativas a la Enajenación Voluntaria y la Expropiación judicial y certificado del Uso del Suelo.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Atentamente,

PAULO CESAR MARIN BALLESTEROS
Gerente General

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



ANI Agencia Nacional de Infraestructura

AUTOPISTA DEL RIO GRANDE

TRONCAL DEL MAGDALENA 2

UF 7 VARIANTE PAILITAS

PROPIETARIO: JOSE EDUVIJES CHOGO TARAZONA	
CEDULA CATASTRAL: 205170002000000010289000000000	
MATRICULA INMOBILIARIA: 192-18760	
CUADRO DE AREAS	
AREA TOTAL	10.557,70 m ²
AREA REQUERIDA	874,03 m ²
AREA REMANENTE	0,00 m ²
AREA SOBRANTE	9.683,67 m ²
AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m ²

INFORMACION DE REFERENCIA

MAGNA-SIRGAS CTM12
Projection: Transverse Mercator
Datum: MAGNA
Central Meridian: -73,0000
Latitude of Origin: 4,0000
False Easting: 5.000.000,0000
False Northing: 2.000.000,0000
Scale Factor: 0,9992
Map Units: Meter

CONVENCIONES	
FRANJA DE COMPRA	DRENAJE DOBLE
LINEA DE ABCISAS	DRENAJE SENCILLO
BERMAS Y CALZADAS	CARRETERALES
EJE DE VIA	JAGUEY
CHARLANES	LAGUNAS
PUNTOS DE REFERENCIA	
RUTA RN4515	PK INICIO: K44+023,25 I FINAL: K44+067,01 I

LEYENDA	
⊗ PUNTOS INFLEXION	
● ABCISAS	
■ AREA REQUERIDA	
▨ PREDIO REQUERIDO	
□ PREDIOS	
FECHA:	9/5/2025
ESCALA:	1:500
ARCHIVO:	PA-016V
PLANO No.1 DE 2	
CODIGO: FT-PRE-005	
VERSION: 1	
FECHA: 26-01-2023	

PLANO PREDIAL

[Signature]

Elaboró: EDNA DANIELA CARMONA, MP: 051037-0600883 CLD

TABLA DE COORDENADAS DE AREA REQUERIDA			
Punto	Norte	Este	Distancia (m)
1	2549310,285	4931428,438	22,14
2	2549289,775	4931420,103	
3	2549274,528	4931413,907	16,46
4	2549276,181	4931410,769	3,55
5	2549277,774	4931404,011	6,94
6	2549282,453	4931394,388	10,70
7	2549288,779	4931382,197	13,73
8	2549292,958	4931374,149	9,07
9	2549300,926	4931398,932	26,04
1	2549310,285	4931428,438	30,95
TOTAL AREA REQUERIDA: 874,03 m2			

 Agencia Nacional de Infraestructura	PROPIETARIO: JOSE EDUVIJES CHOGO TARAZONA	INFORMACION DE REFERENCIA MAGNA-SIRGAS CTM12 Projection: Transverse Mercator Datum: MAGNA Central Meridian: -73,0000 Latitude of Origin: 4,0000 False Easting: 5,000,000,0000 False Northing: 2,000,000,0000 Scale Factor: 0,9992 Map Units: Meter	CONVENCIONES CERCAS DRENAJE_DOBLE DRENAJE_SENCILLO CAMINOS CARRETEABLES JAGUEY LAGUNAS	LEYENDA
	CEDULA CATASTRAL: 205170002000000010289000000000 MATRICULA INMOBILIARIA: 192-18760			
 AUTOPISTA DEL RIO GRANDE	CUADRO DE AREAS		PUNTOS DE REFERENCIA	
	AREA TOTAL AREA REQUERIDA AREA REMANENTE AREA SOBRANTE AREA CONSTRUCCIONES	10,557,70 m² 874,03 m² 0,00 m² 9,683,67 m² 0,00 m²	RUTA 4515	PK INICIO: K44+023,25 I FINAL: K44+067,01 I
TRONCAL DEL MAGDALENA 2 UF 7 VARIANTE PAILITAS	FECHA: 9/05/2025	ESCALA: N/A	ARCHIVO: PA-016V	PLANO No. 2 DE 2
		CODIGO: FT-PRE-005 VERSION: 1 FECHA: 26-01-2023		

PLANO PREDIAL





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALÚO COMERCIAL CON COMITÉ TÉCNICO

PREDIO PA-016V

CLASE DE INMUEBLE: RURAL - LOTE DE TERRENO

DIRECCIÓN: EL DESENGAÑO

VEREDA: 8 DE DICIEMBRE

MUNICIPIO: PAILITAS

DEPARTAMENTO: CESAR

**SOLICITANTE: AUTOPISTA DEL RIO GRANDE,
EL CINCO (5) DE JUNIO DE 2025.**

BOGOTÁ D.C., OCTUBRE 2025.



TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN GENERAL

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

2. DOCUMENTOS

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

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

2

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

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

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

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



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

7. MÉTODOS VALUATORIOS

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

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

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

- 9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa)

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

- 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
- 10.2. Servidumbres
- 10.3. Zonas de protección

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

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

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

- 12.1. Soportes de valores de cultivos y especies

13. CONSIDERACIONES GENERALES

14. RESULTADO DE AVALÚO

15. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONOMICAS

16. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA



PREDIO PA-016V

1. INFORMACIÓN GENERAL

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

1.2. TIPO DE INMUEBLE: Lote de terreno.

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

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

1.5. DEPARTAMENTO: Cesar.

1.6. MUNICIPIO: PAILITAS

1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO: 8 DE DICIEMBRE.

1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: EL DESENGAÑO.

1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA: Abscisa inicial K 44+023,25 l y abscisa final K 44+067,01 l.

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

1.11. USO POR NORMA: De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal de Pailitas – Cesar, la clasificación del predio es RURAL, el cual tiene asignado el uso Suburbano.

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula. Catastral actual	20-517-00-02-00-00-0001-0289-0-00-00-0000
Área de terreno	4 Ha 4458.00 m ²
Área de construcción	64.0 m ²
Avalúo Catastral Año 2025	\$5.151.000

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

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

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO: 10 de octubre de 2025.



PREDIO PA-016V

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Certificado de uso del suelo del 22 de agosto de 2023.
- Certificado catastral del 02 de abril de 2025.
- Ficha predial PA-016V de mayo de 2025.
- Inventario predial PA-016V del 09 de mayo de 2025.
- Plano predial PA-016V del 09 de mayo de 2025.
- Registro Fotográfico del 09 de mayo de 2025.
- Estudio de títulos 09 de mayo de 2025.
- Certificado de tradición del 9 de mayo de 2025.
- Informe de Confrontación del 09 de mayo de 2025.
- Escrituras públicas.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

- JOSE EDUVIJES CHOGO CC. 5.119.181
TARAZONA

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Escritura Pública No. 141 del 05 de agosto de 1997, de la Notaria Única de Tamalameque.

5

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 192-18760 Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Chimichagua.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 192-18760 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chimichagua, se verificó que sobre el inmueble objeto de estudio, no recaen gravámenes, medidas cautelares y/o limitaciones al dominio vigentes.

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

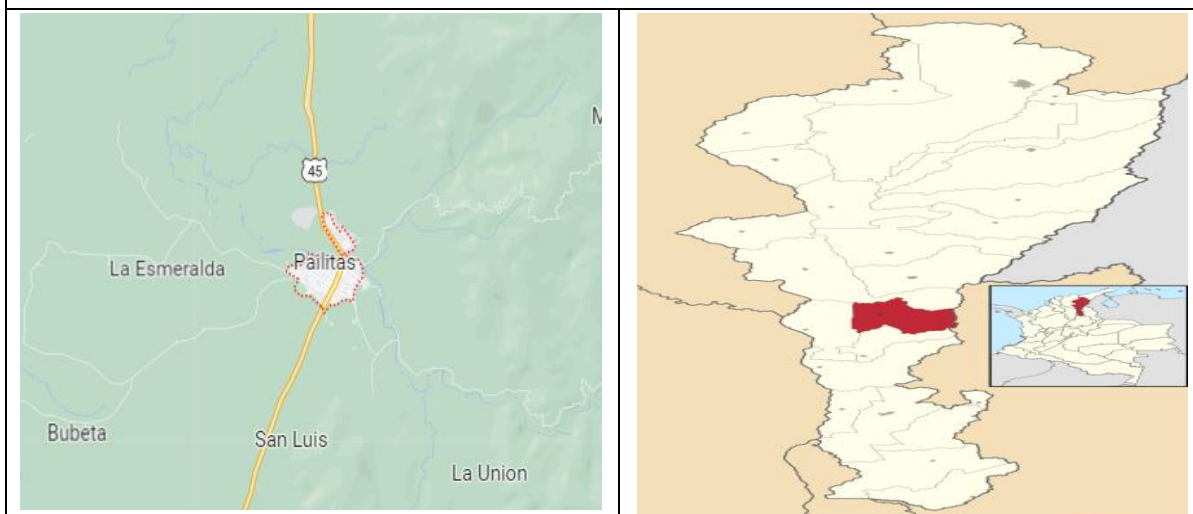
Fuente: Estudio de títulos y Certificado de Tradición y libertad

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

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



LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE PAILITAS – CESAR



Fuente: Google Maps, Consulta: 10 de octubre de 2025,
<https://www.google.com/maps/place/Pailitas,+Cesar>

- 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** En el municipio su desarrollo económico depende principalmente de la agricultura y ganadería, el desarrollo de la explotación agrícola (cultivos transitorios como maíz, arroz de riego y frijol).¹
- 4.3. TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía 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.²
- 4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica PVCb2, y cuenta con las siguientes características:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN	VALOR POTENCIAL
PVCb2	Cálido húmedo	Depósitos coluvio aluviales mezclados	Typic Dystrudepts	Suelos profundos y Moderadamente profundos, textura media y gruesa, bien drenado, udico y baja saturación	2	30

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

- 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

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

² Ibíd.



PREDIO PA-016V

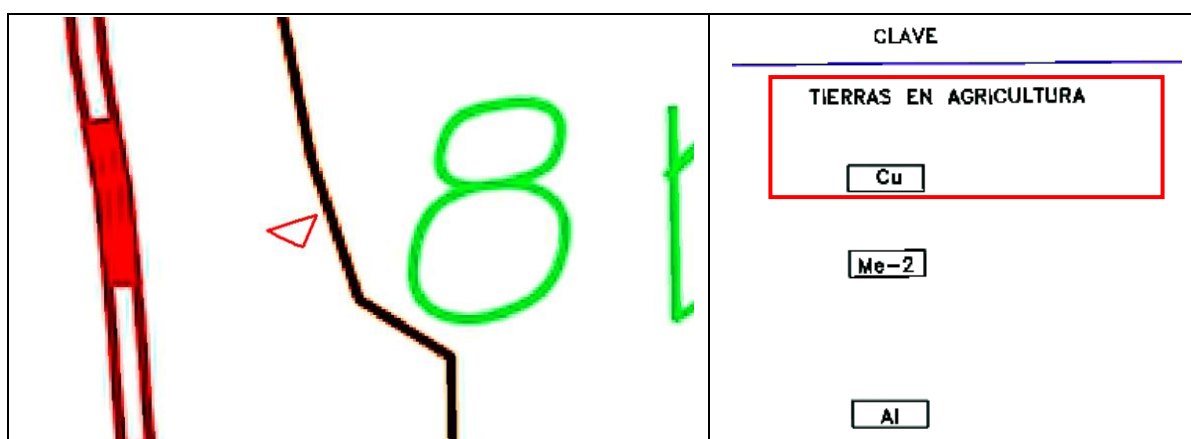
pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.

- 4.7. SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Pailitas.
- 4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al nororiente del perímetro urbano del municipio de Pailitas, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, la vía principal del sector es la Troncal del Magdalena 2, al predio se puede acceder en servicio particular, publico individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas intermunicipales y veredales), a cualquier hora prestados desde el centro del municipio, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 10 minutos.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

- 5.1. NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** De conformidad con el 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:

7



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



PREDIO PA-016V

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 secretaria 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° 20517-00-02-0001-0289-000 ubicado en la zona suburbana, predio denominado EL DESENGAÑO 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
suburbana	Cultivos semi permanentes Vivienda Programa recuperación y protección Recreación, Grupo 1	Recreación, Grupo 2 Comercio, Grupo 1 Pequeña Industria, Grupo 1 y 2	Gran Industria, Grupo 1 y 2	Vereda La paz, corregimiento de Rivera, San José de Tagoaje, El diviso, Bubeta.

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

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

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

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

ARQ. JHON FERNANDO ANGARITA VILLALBA
R. Infraestructura
Pailitas/Cesar
400.10.73
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).



PREDIO PA-016V

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 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 avaluador” 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.)

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

- 6.1. UBICACIÓN:** El predio está ubicado en la vereda 8 de diciembre del municipio de Pailitas la cual se accede mediante senderos peatonales desde la vía Troncal del Magdalena 2 que comunica los municipios de Pelaya y Curumaní, aproximadamente a 2.2 km del perímetro urbano del municipio de Pailitas.

9



Fuente: Google Earth, Consulta: 10 de octubre de 2025.



PREDIO PA-016V

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	10.557,70 m2
ÁREA REQUERIDA:	874,03 m2
ÁREA REMANENTE NO DESARROLLABLE:	0,00 m2
ÁREA SOBRANTE	9.683,67 m2
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	874,03 m2

Fuente: Ficha predial PA-016V.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	N/A	N/A
ORIENTE	38,60 m	CON PREDIO PA-015V DE MARTIN EMILIO OTALVARO OROZCO Y OTRA (P1- P3)
SUR	43,99 m	CON AREA SOBRANTE DEL MISMO PREDIO (P3-P8)
OCCIDENTE	56,99 m	CON PREDIO PA-017V DE PABLO MENESES GALVIS (P8-P1)

Fuente: Ficha predial PA-016V.

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

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

- 6.6. UNIDADES FISIAGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

UNIDAD FISIAGRÁFICA	ÁREA (m2)	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA
1	874,03	Ondulada 8-25%	Agropecuario	Agricultura

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

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

- 6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones anexas.



PREDIO PA-016V

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

CULTIVO/ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD
CARITO Ø = 0,30m	8	Und
GUASIMO Ø = 0,20m	19	Und
GUASIMO Ø = 0,30m	2	Und
SOLERA Ø = 0,20m	18	Und
SOLERA Ø = 0,30m	1	Und
JOBO Ø = 0,50m	3	Und
JOBO Ø = 0,40m	1	Und
JOBO Ø = 0,30m	4	Und

Fuente: Ficha predial PA-016V.

7. MÉTODO DE AVALÚO

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

7.1. VALORACIÓN DE CULTIVOS Y ESPECIES

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

11

7.2. MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO

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

7.3. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

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

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



PREDIO PA-016V

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.

No obstante, el predio objeto de avalúo no presenta construcciones principales y/o tipificadas como anexas que permitan realizar el método descrito previamente.

7.4. CONSULTA A EXPERTOS AVALUADORES O ENCUESTAS

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

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

12

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

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

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:

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



10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Unidad fisiográfica 1

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

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

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

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

10.2. SERVIDUMBRES

La franja objeto de avalúo no presenta servidumbres.

10.3. ZONAS DE PROTECCIÓN

La franja objeto de avalúo no presenta zonas de protección.



PREDIO PA-016V

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones.

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones.

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

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

CULTIVO	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
CARITO $\varnothing = 0,30\text{m}$	8	Und	\$ 107.104,75	\$ 856.838,00
GUASIMO $\varnothing = 0,20\text{m}$	19	Und	\$ 17.850,79	\$ 339.165,01
GUASIMO $\varnothing = 0,30\text{m}$	2	Und	\$ 40.164,28	\$ 80.328,56
SOLERA $\varnothing = 0,20\text{m}$	18	Und	\$ 35.701,58	\$ 642.628,44
SOLERA $\varnothing = 0,30\text{m}$	1	Und	\$ 107.104,75	\$ 107.104,75
JOBO $\varnothing = 0,50\text{m}$	3	Und	\$ 148.756,61	\$ 446.269,83
JOBO $\varnothing = 0,40\text{m}$	1	Und	\$ 66.940,47	\$ 66.940,47
JOBO $\varnothing = 0,30\text{m}$	4	Und	\$ 40.164,28	\$ 160.657,12
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 2.699.932,18

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

Nota:

- Para la especie "Solera" se adoptó el valor comercial de maderable de primera categoría.



13. CONSIDERACIONES GENERALES

- 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.
- 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%.
- La franja objeto de avalúo no presenta zonas de protección.
- La franja objeto de avalúo no presenta Servidumbres.
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1170/2015 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaramos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad evaluada 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.

15



PREDIO PA-016V

14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO				
U.F.1	Ha	0,087403	\$ 52.250.000,00	\$ 4.566.806,75
TOTAL TERRENO				\$ 4.566.806,75
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 2.699.932,18
TOTAL AVALUO				\$ 7.266.738,93
TOTAL AVALUO ADOPTADO				\$ 7.266.739,00

TOTAL AVALÚO: SIETE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 7.266.739,00).

Bogotá, D.C., 10 de octubre de 2025.

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242133

16

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



15. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

I. CALCULO 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				7.266.739
ITEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL
GASTOS NOTARIALES				
1	Derechos Notariales	0,30%		\$21.800
2	Actos sin cuantia (Declaratoria area restante)	\$ 86.200,00		\$86.200
3	Actos sin cuantia (Cancelacion de oferta)	\$ 86.200,00		\$86.200
4	Copia original papel seguridad y 4 copias protocolo papel seguridad	\$ 5.300,00	50	\$265.000
5	Biometria	\$ 4.600,00	1	\$4.600
6	Firma Digital	\$ 9.900,00	1	\$9.900
7	Retención de la fuente	1,00%		\$72.667
SUBTOTAL ANTES DEL IVA				\$546.368
8	Iva derechos notariales	19%		\$103.810
9	Recaudos (Tarifa sobre SMLMV-2025)	\$ 27.609,28		\$27.600
GASTOS REGISTRALES				
10	Inscripcion del acto	\$ 50.600,00		\$ 50.600,00
11	Actos sin cuantia	\$ 28.100,00		\$ 28.100,00
12	Inscripcion en el folio de matricula	\$ 14.600,00		\$14.600
13	Apertura de nuevo folio	\$ 14.600,00		\$14.600
14	Sistematizacion y conservacion documental	2%		\$1.012
GASTOS BOLETA FISCAL				
15	Boleta fiscal (Beneficiencia)	1%		\$72.667
SUBTOTAL				\$312.989
TOTAL DE GASTOS DE NOTARIA Y REGISTRO				\$859.357

17



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.

18

IV. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO PA-016V

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

Bogotá, D.C., 10 de octubre de 2025.

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ

Representante Legal
RAA AVAL-17035154

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ

Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242133

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO

Director de Comité Técnico de Avalúos
RAA AVAL-80095537



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO PA-016V

16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



CULTIVOS Y ESPECIES

CARITO



SOLERA



20

JOBO



GUASIMO



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



16.3. CERTIFICADO USO DEL SUELO



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



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

CERTIFICA QUE

El predio identificado con cedula catastral N° 20517-00-02-0001-0289-000 ubicado en la zona suburbana, predio denominado EL DESENGAÑO 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
suburbana	Cultivos semi permanentes Vivienda Programa recuperación y protección Recreación, Grupo 1	Recreación, Grupo 2 Comercio, Grupo 1 Pequeña Industria, Grupo 1 y 2	Gran Industria, Grupo 1 y 2	Vereda La paz, corregimiento de Rivera, San José de Tagoaje, El diviso, Bubeta.

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

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

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

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

ARQ. JHON FERNANDO ANGARITA VILLALBA
R. U. Infraestructura
Pailitas/Cesar
400.00.73
código 219 grado 01

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



PREDIO PA-016V

16.4. FICHA PREDIAL

 Agencia Nacional de Infraestructura	 Ministerio del Transporte	SISTEMA INTEGRAL 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		
PREDIO No.	PA-016V	SECTOR O TRAMO	VARIANTE PAILITAS
ABSC. INICIAL	K44+023,25	MARGEN	Izq
ABSC. FINAL	K44+067,01	LONGITUD EFECTIVA	19,97 m

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	CEDELA	5119181	MATRICULA INMOBILIARIA
JOSE EDUVIJS CHOGO TARAZONA	DIRECCION / EMAIL	3227431031 - 3213375055	192-18760
	DIRECCION DEL PREDIO	EL DESEGAÑO	CEDELA CATASTRAL
			205170002000000010289000000000

VEREDA/BARRIO:	8 DE DICIEMBRE	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD (m)	COLINDANTES
MUNICIPIO:	PAILITAS			NORTE	N/A	N/A
DPTO:	CESAR	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	AGROPECUARIO	ORIENTE	38,60	CON PREDIO PA-015V DE MARTIN EMILIO OTALVARO OROZCO Y OTRA (P1-P3)
Predio requerido para:	CALZADA NUEVA	TOPOGRAFIA	8-25% Ondulada	SUR	43,99	CON AREA SOBRANTE DEL MISMO PREDIO (P3-P8)
				OCIDENTE	56,99	CON PREDIO PA-017V DE PABLO MENESES GALVIS (P8-P1)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
CARITO Ø = 0,30m	8		UND
GUASIMO Ø = 0,20m	19		UND
GUASIMO Ø = 0,30m	2		UND
SOLERA Ø = 0,20m	18		UND
SOLERA Ø = 0,30m	1		UND
JOBO Ø = 0,50m	3		UND
JOBO Ø = 0,40m	1		UND
JOBO Ø = 0,30m	4		UND

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

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
ITEM	DESCRIPCION	CANTIDAD
1	N/A	N/A

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

FECHA DE ELABORACIÓN:	may.-25
Elaboró:	<i>[Firma]</i>
EDNA DANIELA CARMONA MARTINEZ, MP 051037-0600883 CLD	
Revisó y Aprobó:	<i>[Firma]</i>
Néstor Fabio Martínez N/A	
MP: 25202-264536 CND	

ÁREA TOTAL PREDIO	10.557,70 m²
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	874,03 m²
ÁREA REMANENTE	0,00 m²
TOTAL ÁREA REQUERIDA	874,03 m²
ÁREA SOBRANTE	9.683,67 m²

OBSERVACIONES:
1. El absciso está definido con respecto al eje izquierdo (Calzada sur)

PAG. 1 de 1



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO PA-016V

TABLA DE COORDENADAS DE AREA REQUERIDA			
Punto	Norte	Este	Distancia (m)
1	2549310,285	4931428,438	22,14
2	2549289,775	4931420,103	
3	2549274,528	4931413,907	16,46
4	2549276,181	4931410,769	3,55
5	2549277,774	4931404,011	6,94
6	2549282,453	4931394,388	10,70
7	2549288,779	4931382,197	13,73
8	2549292,958	4931374,149	9,07
9	2549300,926	4931398,932	26,04
1	2549310,285	4931428,438	30,95
TOTAL AREA REQUERIDA: 874,03 m2			

 Agencia Nacional de Infraestructura	PROPIETARIO: JOSE EDUVIES CHOGO TARAZONA	INFORMACION DE REFERENCIA MAGNA-SIRGAS CTM12 Proyección: Transverse Mercator Datum: MAGNA Central Meridian: -73.0000 Latitude of Origin: 4.0000 False Easting: 5.000.000.0000 Scale Factor: 0.9992 Map Units: Meter	CONVENCIONES — CERCAS — DRENAJE_DOBLE — DRENAJE_SENCILLO — CAMBIOS CARRETERABLES — COTAS — LAGUNAS	LEYENDA
	CEDULA CATASTRAL: 205170002000000102800000000000 MATRICULA INMOBILIARIA: 192-18760			
 AUTOPISTA DEL RIO GRANDE	CUADRO DE AREAS		PUNTOS DE REFERENCIA	
TRONCAL DEL MAGDALENA 2	AREA TOTAL	10.557,70 m²	RUTA 4515	INICIO: K44+023,25 I FINAL: K44+067,01 I
UF 7 VARIANTE PAILITAS	AREA REQUERIDA	874,03 m²		
	AREA REMANENTE	0,00 m²		
	AREA SOBANTE	9.683,67 m²		
	AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m²		
	FECHA:	9/05/2025	ESCALA:	N/A
	ARCHIVO:	PA-016V	PLANO No. 2 DE 2	
				CODIGO: FT-PRE-005 VERSION: 1 FECHA: 28-21-2023

PLANO PREDIAL

[Signature]

Elaboró: EDNA DANIELA CARMONA, MP: 051037-0600893 CLD

25



PREDIO PA-016V

16.6. CERTIFICADO DE TRADICIÓN

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2505094648113899877

Nro Matrícula: 192-18760

Pagina 1 TURNO: 2025-192-1-9073

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

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

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

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

FECHA APERTURA: 31-07-1997 RADICACIÓN: 97.00855 CON: ESCRITURA DE: 20-07-1997

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

SE DEJA CONSTANCIA DEL DOCUMENTO O ESCRITURA N. 120 DE FECHA: 20.07.97 NOTARIA UNICA TAMALAMEQUE EN EL CUAL SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS LOS LINDEROS CORRESPONDIENTES CON EXTENSION DE 1 HAS. 557.70M2.-VEREDA: QUEBRADA VERDE.

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. REGISTRO DE FECHA: 21.10.64 RESOLUCION 211 DE FECHA: 23.09.64 GOBERNACION MAGDALENA ADJUDICACION BALDIOS DE: GOBERNACION DEL MAGDALENA A: JULIO. ANA ELVIA. 2. REGISTRO DE FECHA: 17.02.65 ESCRITURA 54 DE FECHA: 17.02.65 NOTARIA UNICA EL BANCO PROTOCOLAZION DE: JULIA ANA ELVIA.- 3. REGISTRO DE FECHA: 02.05.90 ESC#802 DE FECHA: 02.04.90 NOT PRIMERA VALLEDUPAR COMPRAVENTA VALOR \$13.000.000.00. DE: JULIO ARIAS ANA ELVIA A: MUNICIPIO DE PAILITAS.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) LT DIECIOCHO EL DESENGAÑO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 31-07-1997 Radicación: 00855

Doc: ESCRITURA 120 DEL 20-07-1997 NOT UNICA DE TAMALAMEQUE

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 160 DIVISION MATERIAL MODO DE ADQUISICION

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

A: MUNICIPIO DE PAILITAS

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 16-09-1997 Radicación: 01068

Doc: ESCRITURA 141 DEL 05-08-1997 NOT UNICA DE TAMALAMEQUE

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 103 DONACION MODO DE ADQUISICION

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

DE: MUNICIPIO DE PAILITAS

26



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO PA-016V

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: 2505094648113899877

Nro Matrícula: 192-18760

Pagina 2 TURNO: 2025-192-1-9073

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

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

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

A: CHOGO TARAZONA JOSE EDUVIGES

CC# 5119181 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-192-1-9073

FECHA: 09-05-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

CESAR BACCA ZAMBRANO
REGISTRADOR SECCIONAL

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

27



16.7. PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES

CULTIVO	UNIDAD	VALOR UNITARIO
CARITO $\varnothing = 0,30\text{m}$	Und	\$ 107.104,75
GUASIMO $\varnothing = 0,20\text{m}$	Und	\$ 17.850,79
GUASIMO $\varnothing = 0,30\text{m}$	Und	\$ 40.164,28
SOLERA $\varnothing = 0,20\text{m}$	Und	\$ 35.701,58
SOLERA $\varnothing = 0,30\text{m}$	Und	\$ 107.104,75
JOBO $\varnothing = 0,50\text{m}$	Und	\$ 148.756,61
JOBO $\varnothing = 0,40\text{m}$	Und	\$ 66.940,47
JOBO $\varnothing = 0,30\text{m}$	Und	\$ 40.164,28

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



ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS
ACTA N° PA-016V**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 10 de octubre de 2025, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato celebrado con AUTOPISTA DEL RIO GRANDE. y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ.

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ.

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO.

WILLIAM ANDRES CASTAÑEDA PALACIOS.

Actúo como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Total Avalúo	Total indemnizaciones económicas	Total avalúo más indemnizaciones económicas
1	PA-016V	\$ 7.266.739,00	\$ 0,00	\$ 7.266.739,00

29

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

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

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO PA-016V

ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS
ACTA N° PA-016V**

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

30



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO PA-016V



PIN de Validación: aa6b0a0c



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Ene 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Ene 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Ene 2017

Régimen
Régimen Académico

Página 1 de 3



PIN de Validación: aa6b0a0c



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



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
24 Ene 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Ene 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Ene 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Sep 2017

Régimen
Régimen Académico



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO PA-016V



PIN de Validación: aa6b0a0c



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



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 74B # 24C - 33

Teléfono: 3112561346

Correo Electrónico: jfelixzamora@yahoo.es

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

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

Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

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

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

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

33



PIN DE VALIDACIÓN

aa6b0a0c

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 Octubre 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

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO PA-016V



PIN de Validación: b40a0ab6



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Régimen
Régimen Académico

Página 1 de 4



PIN de Validación: b40a0ab6



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



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Régimen
Régimen Académico

35

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO PA-016V



PIN de Validación: b40a0ab6



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



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 64 H # 81A - 12

Teléfono: 3142542801

Correo Electrónico: opinzonrodriguez10@gmail.com

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

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

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

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

Página 3 de 4



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO PA-016V



PIN de Validación: b40a0ab6



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



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

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



PIN DE VALIDACIÓN

b40a0ab6

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

37

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 4 de 4

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO PA-016V



PIN de Validación: bc330b88



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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



PIN de Validación: bc330b88



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



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Régimen
Régimen Académico



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO PA-016V



PIN de Validación: bc330b88



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



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

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

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

Ingeniero Catastral y Geodesta- Universidad Distrital Francisco José de Caldas

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

Página 3 de 4



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO PA-016V



PIN de Validación: bc330b88



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



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

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



PIN DE VALIDACIÓN

bc330b88

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

41

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 4 de 4

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO PA-016V



PIN de Validación: c43b0b4a



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

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

Página 1 de 5



PIN de Validación: c43b0b4a



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Ene 2019

Régimen
Régimen Académico

- Puentes, túneles.

Fecha de inscripción
28 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Ene 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Ene 2019

Régimen
Régimen Académico

43



PIN de Validación: c43b0b4a



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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Ene 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Ene 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Ene 2019

Régimen
Régimen Académico

- Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
28 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Fondo de comercio, prima comercial, otros similares.

Fecha de inscripción
03 Ene 2019

Régimen
Régimen Académico

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

Fecha de inscripción
28 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico

Página 3 de 5



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO PA-016V



PIN de Validación: c43b0b4a



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



Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Ene 2019

Régimen
Régimen Académico

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

Fecha de inscripción
28 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

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

45

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

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

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

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

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

Página 4 de 5



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO PA-016V



PIN de Validación: c43b0b4a



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

46

Página 5 de 5

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



INFORME DE VALORACIÓN DE COBERTURA VEGETAL

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

Elaborado por:

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.

Bogotá D.C., febrero de 2025

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

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



1. VALORACIÓN CULTIVOS.

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

1.1. COSTOS DIRECTOS

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

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

1.2. COSTOS INDIRECTOS: incluye administración y asistencia técnica.

Metodología empleada:

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

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

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

1.3. CLASIFICACIÓN DE LOS CULTIVOS

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

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



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

1.4. COSTOS DE CULTIVOS

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

COSTOS DE CULTIVOS CICLO CORTO POR PLANTA

2. VALORACION CULTIVOS SEMESTRALES

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

Tabla No.1: Costos cultivos ciclo corto.

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

COSTOS DE CULTIVOS PERMANENTES POR PLANTA

1. VALORACION CULTIVOS PERMANENTES

Cultivo	Tiempo improductivo años	Costos Instalación por Ha	Costos Sostentamiento por Ha	RENDIMIENTO		Precio de Venta promedio \$/Kg	Precio de Venta Máximo \$/Kg	PRECIO COSECHA		Densidad Cultivo Planta/Ha	Valor adaptado	Valores Generales por planta		
				Producción Promedio Kg/Ha/Año	Producción Máxima Kg/Ha/Año			Mínimo	Máximo			Mínima por Planta	Valor Intermedio por Planta	Máxima por Planta
Guanabana Común	3	\$ 17.887.731	\$ 11.681.395	5400	2788	\$ 2.300	\$ 2.500	\$ 12.420.000	\$ 6.960.000	234	126.192,85	\$ 165.504	\$ 227.000	\$ 235.504
Limon Tahiti	3	\$ 7.751.547	\$ 4.556.690	8550	16150	\$ 1.000	\$ 1.500	\$ 8.550.000	\$ 24.225.000	278	44.274,23	\$ 116.000	\$ 120.151	\$ 289.306
Mango Común	3	\$ 16.625.431	\$ 9.802.131	10100	11450	\$ 900	\$ 1.100	\$ 9.090.000	\$ 12.595.000	150	176.183,75	\$ 282.000,00	\$ 292.633	\$ 362.733
Papaya	0,8	\$ 12.920.798	\$ 12.324.730	33600	36900	\$ 1.600	\$ 1.200	\$ 53.760.000	\$ 44.280.000	1.150	21.952,63	\$ 47.000	\$ 48.634	\$ 42.039
Plátano /banano	0,8	\$ 9.228.580	\$ 5.663.110	9600	12250	\$ 1.500	\$ 1.400	\$ 14.400.000	\$ 17.150.000	1.111	13.403,86	\$ 18.000	\$ 18.675,97	\$ 20.656
Aguate	2	\$ 14.362.925	\$ 6.708.525	6000	7000	\$ 2.500	\$ 3.000	\$ 15.000.000	\$ 21.000.000	200	105.357,25	\$ 214.000	\$ 221.815	\$ 281.815
Guayaba	2	\$ 12.248.420	\$ 9.916.220	9000	10000	\$ 2.500	\$ 3.000	\$ 22.500.000	\$ 30.000.000	400	55.411,60	\$ 138.000	\$ 143.120	\$ 180.620
Melón	0,3	\$ 27.056.799	N/A	15000	18000	\$ 2.800	\$ 3.000	\$ 42.000.000	\$ 54.000.000	5.000	5.411,36	\$ 5.000	\$ 5.411	\$ 8.651

CULTIVO	COSTOS PRODUCCION / HECTAREA	COSTOS SOSTENIMIENTO	PERIODO SOSTENIMIENTO	COSTOS TOTALES/HA	VALOR TOTAL /m2	NUMERO PLANTAS /HA	VALOR/PLANTA	VALOR MINIMO	VALOR MAXIMO
Maracuya-cholupa	\$ 25.106.455	\$ 13.846.805	1,5	\$ 45.876.663	\$ 4.588	1150	\$ 39.893	\$ 31.914	\$ 47.871
Borojo	\$ 14.274.950	\$ 13.180.150	10	\$ 146.076.450	\$ 14.608	625	\$ 233.722	\$ 186.978	\$ 280.467
Arazá	\$ 8.294.950	\$ 7.425.550	5	\$ 45.422.700	\$ 4.542	156	\$ 291.171	\$ 232.937	\$ 349.405
Cacao	\$ 22.312.300	\$ 8.561.750	12	\$ 125.053.300	\$ 12.505	1100	\$ 113.685	\$ 90.948	\$ 136.422
Piña	\$ 41.797.900	\$ 13.576.900	2	\$ 68.951.700	\$ 6.895	31000	\$ 2.224	\$ 1.779	\$ 2.669
Palma de Chontaduro	\$ 18.646.675	\$ 6.832.150	15	\$ 121.128.925	\$ 12.113	100	\$ 1.211.289	\$ 969.031	\$ 1.453.547

Especie	DAP adoptado m	Altura comercial m	Factor de forma	Volumen adoptado m³	\$/m³	Valor por planta
Corozo Rango: 0,20 - 0,15	0,15	2	0,7	0,02474021	\$ 212.332,09	\$ 5.253
Corozo Rango: 0,21 - 0,40	0,3	4	0,7	0,1979208	\$ 212.332,09	\$ 42.025
Corozo Rango: 0,41 - 0,60	0,5	4	0,7	0,54978	\$ 212.332,09	\$ 116.736
Corozo Rango: 0,61 - 0,80	0,7	4	0,5	0,769692	\$ 212.332,09	\$ 163.430
Corozo Rango: 0,81 - 1	0,9	4	0,35	0,8906436	\$ 212.332,09	\$ 189.112
Corozo Rango: 1,01 - 1,2	1,1	4	0,35	1,3504676	\$ 212.332,09	\$ 282.501
Corozo Rango: 1,21 - 1,4	1,3	4	0,35	1,8582564	\$ 212.332,09	\$ 394.567
Corozo Rango: 1,41 - 1,6	1,5	4	0,35	2,47801	\$ 212.332,09	\$ 525.312
Corozo Rango: 1,61 - 1,8	1,7	4	0,35	3,1777284	\$ 212.332,09	\$ 674.734
Corozo Rango: 1,81 - 2	1,9	4	0,35	3,9694116	\$ 212.332,09	\$ 842.833

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

Tabla No.2: Costos cultivos permanentes.

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

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

Telefax: 6123378

MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS

“CORFELONJAS”

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

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia



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

Tabla No.3: Costos cultivo palma africana.

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

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

2. VALORACIÓN ESPECIES MADERABLES

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

4

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

METODOLOGÍA VALUATORIA:

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



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

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

4.1 VOLUMEN DE ÁRBOLES EN PIE

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

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

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

Donde:

DAP: Diámetro a la Altura del Pecho.

h_T o h_C: Altura Total o Altura Comercial.

f: Factor de Forma.

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

6

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

Observaciones de metodología empleada en la identificación

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

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



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

3.1 ESPECIES ORNAMENTALES

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

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

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

7

ESPECIES CLASIFICADAS COMO ORNAMENTALES

No	ESPECIE FRUTALES/ORNAMENTALES	VIVERO: VIVERO MI JARAGUAL, ATENDIDO POR PATRICIA GAVIRIA, TELEFONO: 311- 2686149	VIVERO: VIVERO AGUA VIVA, ATENDIDO POR Jairo ARAGON, TELEFONO: 301- 5097683	VIVERO LAS ACACIAS, ATENDIDO POR MARIA KARINA ROSALES, TELEFONO: RUJ 6619384	VIVERO TRONCAL, ATENDIDO POR JUAN CARLOS, TELEFONO: 320- 5234361	VIVERO MISTRES GIRASOLES, ATENDIDO POR CINDI CHAMORRO TELEFONO: 310-7609737	VALOR ADOPTADO O MINIMO	VALOR ADOPTADO O MAXIMO	VALOR PROMEDIO	VALORES POR PLANTA GENERAL CON ESTABLECIMIENTO	VALORES POR PLANTA GENERAL CON ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO
1	spl 11	<i>Aspidosperma cuspa</i>	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 3.500	\$ 4.000 \$ 4.500	\$ 2.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.625	\$ 4.063	\$ 41.963	\$ 75.763
2	diamate	<i>Astronium fraxinifolium</i>	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
3	busanero	<i>Astronium graveolens</i>	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
4	trébol claro	<i>Atelaea herbert-smithii</i>	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
5	onoto	<i>Bixa orellana</i>	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
6	bija	<i>Bursera glabra</i>	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
7	indio desnudo	<i>Bursera simaruba</i>	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
8	pringamosa	<i>Cnidocotus urens</i>	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.250 \$ 4.250	\$ 3.750	\$ 41.650	\$ 75.450
9	botato	<i>Cochlospermum vitifolium</i>	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
10	caracaro	<i>Enterolobium cyclocarpum</i>	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
11	litus	<i>Ficus elaeagnifolia</i>	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 10.000 \$ 15.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
12	basil	<i>Haematoxylum brasiliense</i>	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
13	ceibo	<i>Hura crepitans</i>	\$ 10.000 \$ 12.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 10.000 \$ 12.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 5.000 \$ 6.250	\$ 5.625	\$ 43.525	\$ 77.325
14	pasajillo	<i>Latrofa 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	raibaguana	<i>Machaerium biovulatum</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>Machaerium humboldtii</i>	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 5.000 \$ 5.500	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
17	spl15	<i>Maytenus longipes</i>	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
18	sp50	<i>Melicoccus oliviformis</i>	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
19	spl12	<i>Neea cf. divaricata</i>	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
20	spl-1	<i>Neea floribunda</i>	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
21	guamacho	<i>Pereskia guamacho</i>	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
22	hu5	<i>Ruprechtia cf. carina</i>	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
23	volador	<i>Ruprechtia ramiflora</i>	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
24	senia	<i>Senna atamaria</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 griseus</i>	\$ 5.000 \$ 7.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.750 \$ 5.000	\$ 4.375	\$ 42.275	\$ 76.075
27	Swingilia		\$ 10.000 \$	\$ 10.000 \$	\$ 10.600 \$	\$ 10.600 \$	\$ 11.000 \$	\$ 10.602,88			

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

Telefax: 6123378

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

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

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia



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

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

3.2 BOSQUE NATURAL

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

8

BOSQUE NATURAL

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

Tabla No.6: Costos bosque natural

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



4. VALORACIÓN DE PASTOS MEJORADOS.

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

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

Tabla No.7: Presupuesto para pasturas.

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

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