



**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-2026-000269

## **PUBLICACIÓN DE NOTIFICACIÓN POR AVISO DE LA OFERTA DE COMPRA No. ARG-PRED-00664, DE 03 DE MARZO DE 2026**

Con el fin de culminar el trámite de notificación de la oferta de compra **ARG-PRED-00664**, de 03 de marzo de 2026, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras, ubicado entre las abscisas inicial **Área 1:** inicial K 12+439,42 I y final K 13+089,24 D, **Área 2:** inicial K 13+871,45 D y final K 14+375,07 I, y el cual se segregara de un predio de mayor extensión denominado LAS PALMERAS, Vereda Caño Sucio, Municipio de Pelaya (LMS-028), con cédula catastral No. 20550000300000002006900000000 y matrícula inmobiliaria No. 192-1903, 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-2026-000255, de 16 de marzo de 2026, y se adjunta copia integra del acto administrativo objeto de notificación, conforme a lo establecido en el artículo 69, de la ley 1437 de 2011.

Lo anterior, por cuanto no ha sido posible la notificación personal de los señores **WISTHON ERWINTH ANAYA ORTEGA** y **NANCY SALAZAR DE ANAYA** 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: **20 DEMARZO DE 2026**, A LAS 7:30 A.M.

FECHA DE DESFIJACIÓN: **27 DE MARZO DE 2026**, A LAS 5:30 P.M.

Con el presente aviso, se publica la oferta de compra **ARG-PRED-00664**, de 03 de marzo de 2026, contenida en dos (2) folios.

Cordialmente,

**PAULO CESAR  
MARIN  
BALLESTEROS**

Firmado digitalmente por  
PAULO CESAR MARIN  
BALLESTEROS  
Fecha: 2026.03.19 17:23:36  
-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





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

Bogota, D.C., 16 de marzo de 2026

ARG-PR-2026-000255

Señores:

**WISTHON ERWINTH ANAYA ORTEGA**  
**NANCY SALAZAR DE ANAYA**

Propietarios:  
Ciudad

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

**Asunto:** **NOTIFICACIÓN POR AVISO** de la **OFERTA FORMAL DE COMPRA**, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras, ubicado entre las abscisas inicial **Área 1:** inicial K 12+439,42 I y final K 13+089,24 D, **Área 2:** inicial K 13+871,45 D y final K 14+375,07 I, y el cual se segregara del predio de mayor extensión denominado “LAS PALMERAS, ubicado en la vereda Caño Sucio, del municipio de Pelaya (LMS-028), identificado con la cédula catastral 20550000300000002006900000000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **192-1903** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chimichagua.

Respetados Señores:

En razón a que, mediante oficio de citación **ARG-PRED-00665**, de 03 de marzo de 2026, enviada atreves de la empresa de servicio de envíos 4-72, el día 04 de marzo de 2026, sin encontrar vivienda, 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-00664**, de 03 de marzo de 2026, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras, ubicado entre las Abscisas inicial **Área 1:** inicial K 12+439,42 I y final K 13+089,24 D, **Área 2:** inicial K 13+871,45 D y final K 14+375,07 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-00664**, de 03 de marzo de 2026, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras, ubicado entre las Abscisas **Área 1:** inicial K 12+439,42 I y final K 13+089,24 D, **Área 2:** inicial K 13+871,45 D y final K 14+375,07 I, y el cual se segregara de un





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

predio de mayor extensión denominado *LAS PALMERAS*, ubicado en la vereda Caño Sucio, del municipio de Pelaya (LMS-028), identificado con la cédula catastral 20550000300000002006900000000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 192-1903 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chimichagua.

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

Es de indicar que, en la citación **ARG-PRED-00665**, de fecha tres (03) de marzo 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-00664**, de 03 de marzo de 2026, copia de la Ficha Técnica Predial **LMS-028**, copia del Avalúo Comercial del 05 de febrero de 2026, 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: 2026.03.17 08:38:26 -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](http://www.autopistadelriogrande.com.co)

Bogotá DC,

03 MAR 2026

ARG-PRED- 00664

Señor(es):

WISTHON ERWINTH ANAYA ORTEGA ✓

NANCY SALAZAR DE ANAYA ✓

Propietarios

Ciudad

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

**Asunto:** Oferta Formal de Compra para la adquisición de una zona de terreno, del predio denominado LAS PALMERAS, (LMS-028), vereda el CAÑO SUCIO, Municipio de Pelaya con cédula catastral No. 205500003000000020069000000000 y matrícula inmobiliaria No. 192-1903, 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 Señor(es),

Como es de público conocimiento, el hecho de la terminación anticipada y declaratoria de nulidad absoluta del Contrato de Concesión No. 001 de 2010. En consecuencia, el día 22 de julio de 2022, la "ANI" y el Concesionario, suscribieron el Contrato de Concesión 003-2022, cuyo objeto es la financiación, elaboración de estudios y diseños definitivos, gestión ambiental, gestión predial, gestión social, construcción, rehabilitación, mejoramiento, operación y mantenimiento del corredor -Sabana de Torres 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 una zona de terreno que se segrega del inmueble identificado con cédula catastral No. 205500003000000020069000000000 y folio de matrícula inmobiliaria No. 192-1903 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Chimichagua, de acuerdo con la información contenida en la ficha predial LMS-028 de la Unidad Funcional No. 0, de fecha septiembre de 2025 (de la cual se anexa copia como parte integral del presente oficio).

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





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

El área requerida de terreno es de OCHENTA Y CUATRO MIL CIENTO CINCUENTA Y CUATRO COMA TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS (84.154,35 m<sup>2</sup>), incluidas las mejoras y especies y se encuentra debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas Area requerida 1 abscisa inicial K 12+439,42 l y final K 13+089,24 D y Area requerida 2 abscisa inicial K 13+871,45 D y final K 14+375,07 l de la mencionada unidad funcional, ubicada dentro de los linderos específicos contenidos en la ficha predial de fecha septiembre de 2025.

El valor de la oferta de compra es por la suma de TRESCIENTOS VEINTICUATRO MILLONES SETECIENTOS VEINTICUATRO MIL CINCUENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$324.724.056,00 M/CTE), discriminado conforme al informe de avalúo comercial con comité técnico de fecha 05 de febrero de 2026 elaborado por LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C, que se adjunta la presente y se discrimina a continuación:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	Ha	8,214479	\$ 27.617.000,00	\$ 226.859.266,54
TERRENO U.F.2	Ha	0,200956	\$ 6.953.000,00	\$ 1.397.247,07
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 228.256.513,61</b>
<b>TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				<b>\$ 96.467.542,73</b>
<b>TOTAL AVALÚO</b>				<b>\$ 324.724.056,34</b>
<b>TOTAL AVALÚO ADOPTADO</b>				<b>\$ 324.724.056,00</b>

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

ITEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL
				\$1.750.905,00
<b>VALOR BASE LIQUIDACION</b>				<b>324.724.056</b>
<b>GASTOS NOTARIALES</b>				
1	Derechos Notariales	0,30%		\$974.172
2	Actos sin cuantía (Declaratoria area restante)	\$ 90.600,00		\$90.600
3	Actos sin cuantía (Cancelacion de oferta)	\$ 90.600,00		\$90.600
4	Copia original papel seguridad y 4 copias protocolo papel seguridad	\$ 5.600,00	50	\$280.000
5	Biometria	\$ 4.800,00	2	\$9.600
6	Firma Digital	\$ 10.400,00	2	\$20.800
7	Retención de la fuente	1,00%		\$3.247.241
<b>SUBTOTAL ANTES DEL IVA</b>				<b>\$4.713.013</b>
8	Iva derechos notariales	19%		\$895.472
9	Recaudos (Tarifa sobre SMLMV-2026)	\$ 52.678,50		\$52.700
<b>GASTOS REGISTRALES</b>				
10	Inscripcion del acto	\$ 3.672.629,07		\$ 3.672.629,07
11	Actos sin cuantía	\$ 29.500,00		\$ 29.500,00
12	Inscripcion en el folio de matricula	\$ 15.300,00		\$15.300
13	Apertura de nuevo folio	\$ 15.300,00		\$15.300
14	Sistematizacion y conservacion documental	2%		\$73.453
<b>GASTOS BOLETA FISCAL</b>				
15	Boleta fiscal ( Beneficiencia)	1%		\$3.247.241
<b>SUBTOTAL</b>				<b>\$8.001.595</b>
<b>TOTAL DE GASTOS DE NOTARIA Y REGISTRO</b>				<b>\$12.714.607</b>

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





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

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

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

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

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

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

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

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Atentamente,

**MENZEL RAFAEL AMIN AVENDAÑO**  
Representante Legal

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







**ANEXO A FICHA PREDIAL**

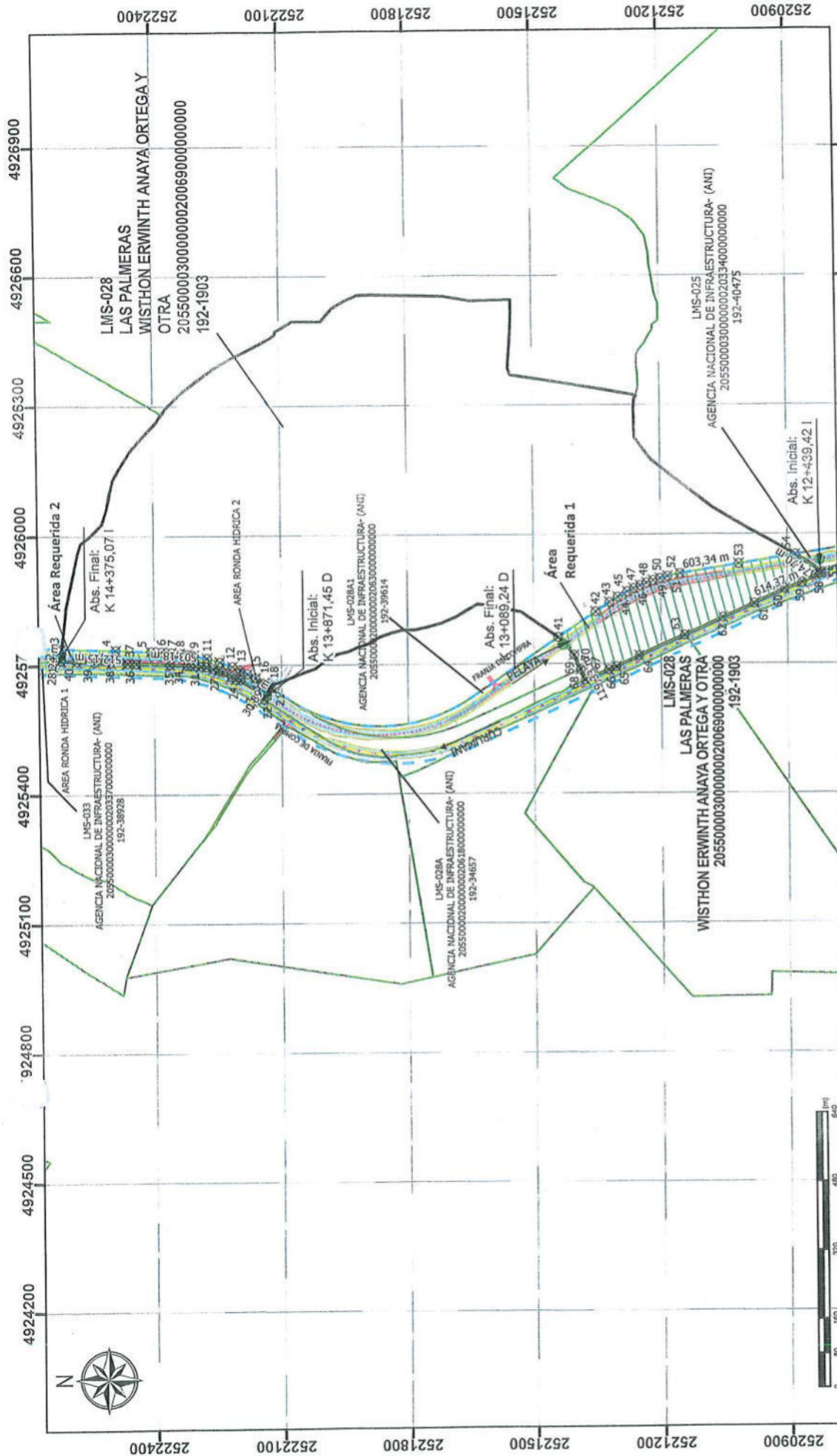
<b>AREA REQUERIDA 1 (m<sup>2</sup>):</b>		71.042,80
<b>ABSCISADO</b>		
<b>INICIAL</b>	K 12+439,42 I	<b>LONGITUD EFECTIVA (m)</b>  613,22
<b>FINAL</b>	K 13+089,24 D	
<b>LINDEROS</b>	<b>LONGITUD (m)</b>	<b>COLINDANTES</b>
NORTE	119,33	CON PREDIO LMS-028A DE AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA EN 26,65M (P68-P69) Y CON PREDIO LMS-028A1 DE AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA EN 92,68M (P69-P41)
ORIENTE	603,34	CON AREA SOBRANTE DEL MISMO PREDIO DE WISTHON ERWINTH ANAYA ORTEGA Y OTRA (P41-P54)
SUR	74,70	CON PREDIO LMS-025 DE AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (P54-P55)
OCCIDENTE	614,37	CON RUTA NACIONAL 4515 (P55-P68)



<b>AREA REQUERIDA 2 (m<sup>2</sup>):</b>		13.111,55
<b>ABSCISADO</b>		
<b>INICIAL</b>	K 13+871,45 D	<b>LONGITUD EFECTIVA (m)</b>  447,76
<b>FINAL</b>	K 14+375,07 I	
<b>LINDEROS</b>	<b>LONGITUD (m)</b>	<b>COLINDANTES</b>
NORTE	28,24	CON PREDIO LMS-033 DE AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (P1-P3)
ORIENTE	512,15	CON AREA SOBRANTE DEL MISMO PREDIO DE WISTHON ERWINTH ANAYA ORTEGA Y OTRA (P3-P21)
SUR	30,89	CON PREDIO LMS-028A DE AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (P21-P22)
OCCIDENTE	503,18	CON RUTA NACIONAL 4515 (P22-P1)



<b>LONGITUD EFECTIVA TOTAL (m):</b>	1060,98
<b>AREA REQUERIDA TOTAL (m<sup>2</sup>):</b>	84.154,35

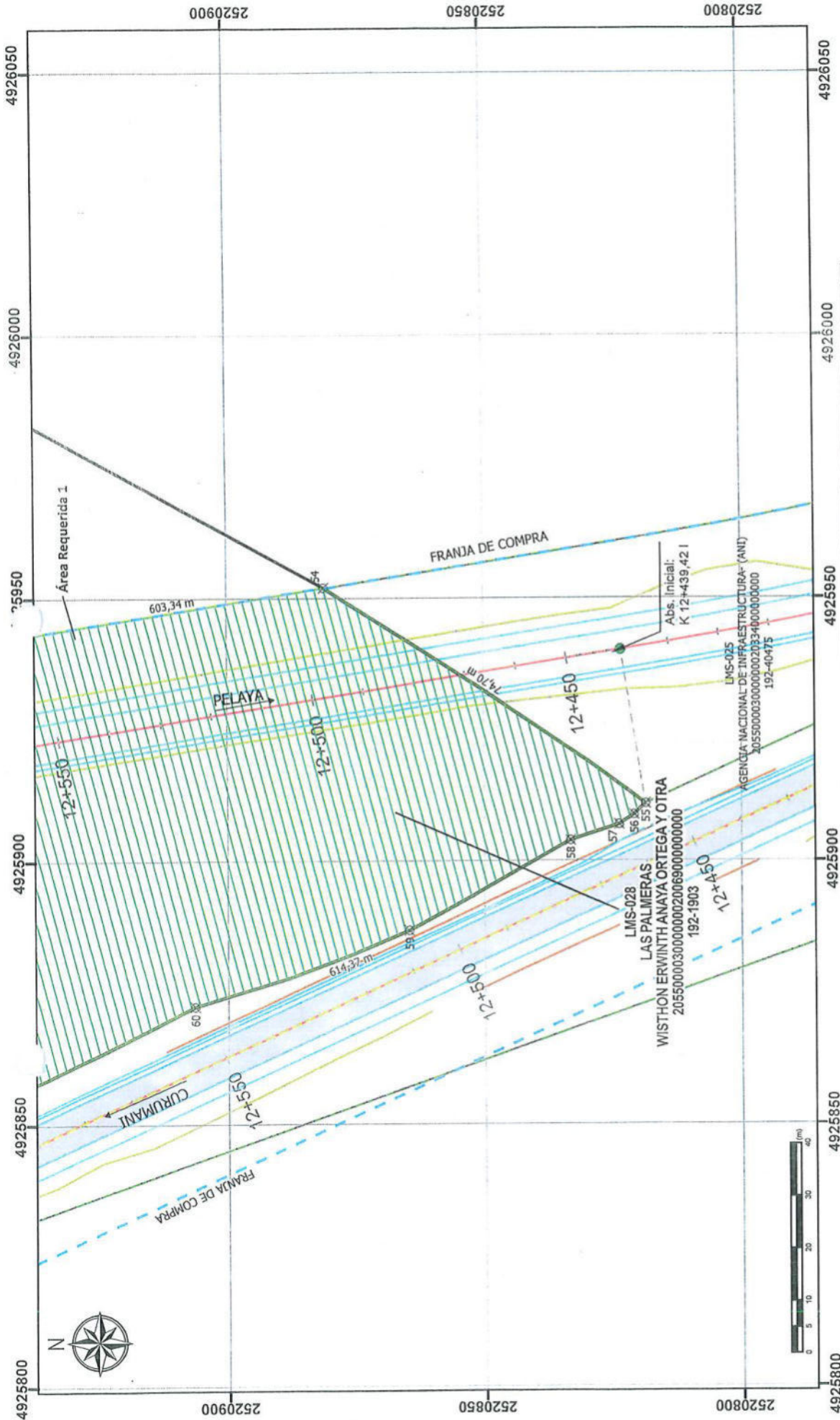


**PLANO PREDIAL**

<p><b>LEYENDA</b></p>	<p><b>CONVENCIONES</b></p> <p>FRANJA DE COMPRA DIRECCION POR LE DIRECCION SENCILLO DIRECCION DOBLE EJE DE VIA CAMALLANES CHALANES JAGLEY LAGANAS</p>	<p><b>PUNTOS DE REFERENCIA</b></p> <p>PK AREA 1 INICIO: K12+439,42 I FINAL: K13+089,24 D PK AREA 2 INICIO: K13+871,45 D FINAL: K14+375,07 I</p>	<p><b>INFORMACION DE REFERENCIA</b></p> <p>MAGNA-SIRGAS CTM12 Proyeccion: Transverse Mercator Datum: MAGNA Central Meridian: -73,0000 Latitude of Origin: 0,0000 False Easting: 100,0000 False Northing: 2,000,000,0000 Scale Factor: 0,9992 Map Units: Meter</p>	<p><b>PROPIETARIO:</b> WISTHON ERWINTH ANAYA ORTEGA Y OTRA</p> <p><b>CEDULA CATASTRAL:</b> 20550000300000000200690000000000</p> <p><b>MATRICULA INMOBILIARIA:</b> 192-1903</p>	<table border="1"> <tr> <th colspan="2">CUADRO DE AREAS</th> </tr> <tr> <td>AREA TOTAL</td> <td>1.000.250,00 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>AREA REQUERIDA</td> <td>84.154,35 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>AREA REMANENTE</td> <td>0,00 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>AREA SOBRENTE</td> <td>916.095,65 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>AREA CONSTRUCCIONES</td> <td>0,00 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>	CUADRO DE AREAS		AREA TOTAL	1.000.250,00 m <sup>2</sup>	AREA REQUERIDA	84.154,35 m <sup>2</sup>	AREA REMANENTE	0,00 m <sup>2</sup>	AREA SOBRENTE	916.095,65 m <sup>2</sup>	AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m <sup>2</sup>
						CUADRO DE AREAS											
AREA TOTAL	1.000.250,00 m <sup>2</sup>																
AREA REQUERIDA	84.154,35 m <sup>2</sup>																
AREA REMANENTE	0,00 m <sup>2</sup>																
AREA SOBRENTE	916.095,65 m <sup>2</sup>																
AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m <sup>2</sup>																
<p><b>AGENCIA NACIONAL de Infraestructura</b></p> <p><b>AUTOPISTA DEL RIO GRANDE</b></p> <p>TRONCAL DEL MAGDALENA 2</p> <p>U.F. DEFINITIVA RIO SOGAMOSO - SAN ROQUE</p>	<p><b>ESCALA:</b> 1:12.500</p> <p><b>FECHA:</b> 24/9/2025</p> <p><b>ARCHIVO:</b> LMS-028</p> <p><b>PLANO No.1 DE 13</b></p> <p><b>CODIGO:</b> FT-PRE-005</p> <p><b>VERSION:</b> 1</p> <p><b>FECHA:</b> 26-01-2023</p>																

*[Handwritten Signature]*

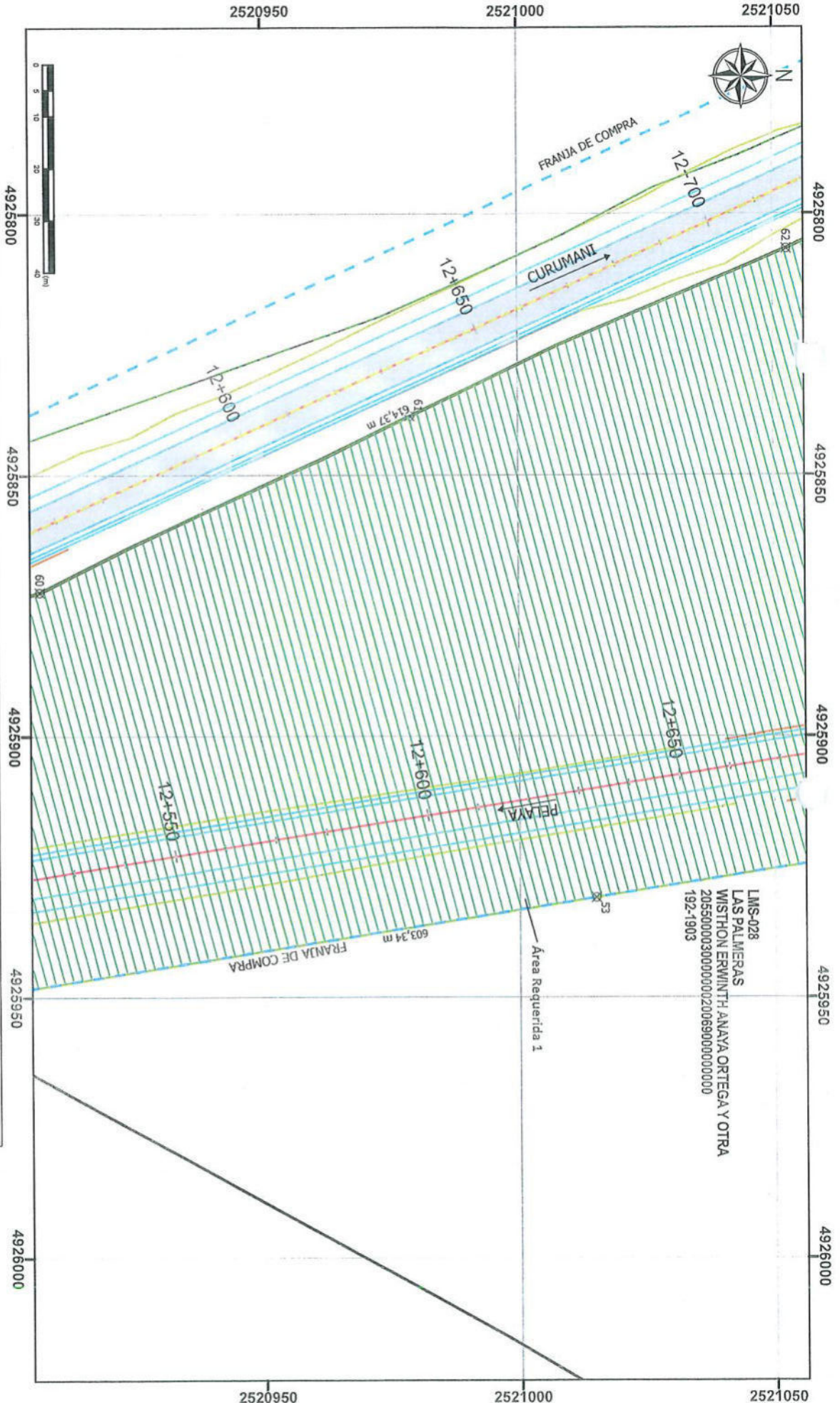
Elaboro:  
GABRIEL ANDRES DE LA HOZ CEBALLO, MP 08202-308796.ATL



PLANO PREDIAL

<p>Agencia Nacional de Infraestructura</p>	<p><b>AUTOPISTA DEL RIO GRANDE</b></p> <p>TRONCAL DEL MAGDALENA 2</p> <p>UF 9 DEFINITIVA RIO SOCOMOSO - SAN ROQUE</p>	<p>PROPIETARIO: WISTHON ERWINH ANAYA ORTEGA Y OTRA</p> <p>CEDULA CATASTRAL: 20550000300000000200690000000000</p> <p>MATRICULA INMOBILIARIA: 192-1903</p>		<p>INFORMACION DE REFERENCIA</p> <p>MAGNA-SIRGAS CTM12</p> <p>Proyección: MAGNA</p> <p>Central Meridiano: -73,0000</p> <p>False Easting: 5,000,000,0000</p> <p>False Northing: 2,000,000,0000</p> <p>Scale Factor: 0,9992</p> <p>Map Units: Meter</p>		<p>CONVENCIONES</p> <p>FRANJA DE COMPRA: Línea Doble</p> <p>LÍNEA DE ARCIBAS: Línea Simple</p> <p>BENAS Y CALZADAS: Línea Dashed</p> <p>EJE DE VÍA: Línea Dotted</p> <p>CHALANES: Línea Dash-dot</p>		<p>LEYENDA</p> <p>ARCIBAS: Símbolo Rectángulo</p> <p>ÁREA REQUERIDA: Símbolo Rectángulo con Línea Verde</p> <p>PREDIOS: Símbolo Rectángulo con Línea Roja</p> <p>ES VÍA EXISTENTE: Símbolo Rectángulo con Línea Negra</p> <p>CALZADA EXISTENTE: Símbolo Rectángulo con Línea Negra</p> <p>DISTANCIA: Línea con Flechas</p> <p>ALICATA: Símbolo Rectángulo con Línea Negra</p> <p>PUNTO INLECCION: Símbolo X</p>	
		<p>FECHA: 24/9/2025</p> <p>ESCALA: 1:1,000</p> <p>ARCHIVO: LMS-028</p>		<p>PLANO No.2 DE 13</p> <p>CODIGO: FT-PRE-005</p> <p>VERSION: 1</p> <p>FECHA: 26-01-2023</p>					

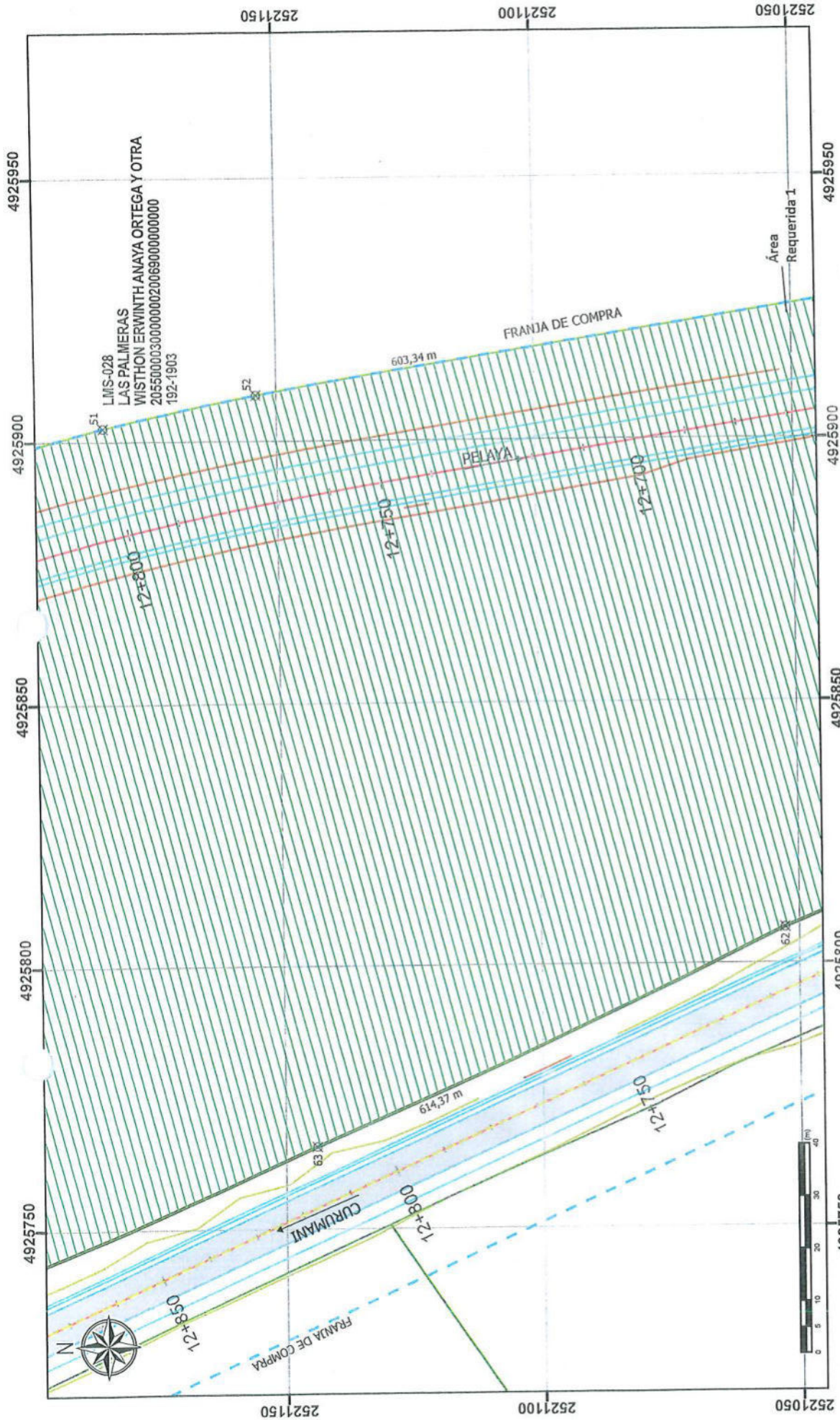
*[Handwritten Signature]*



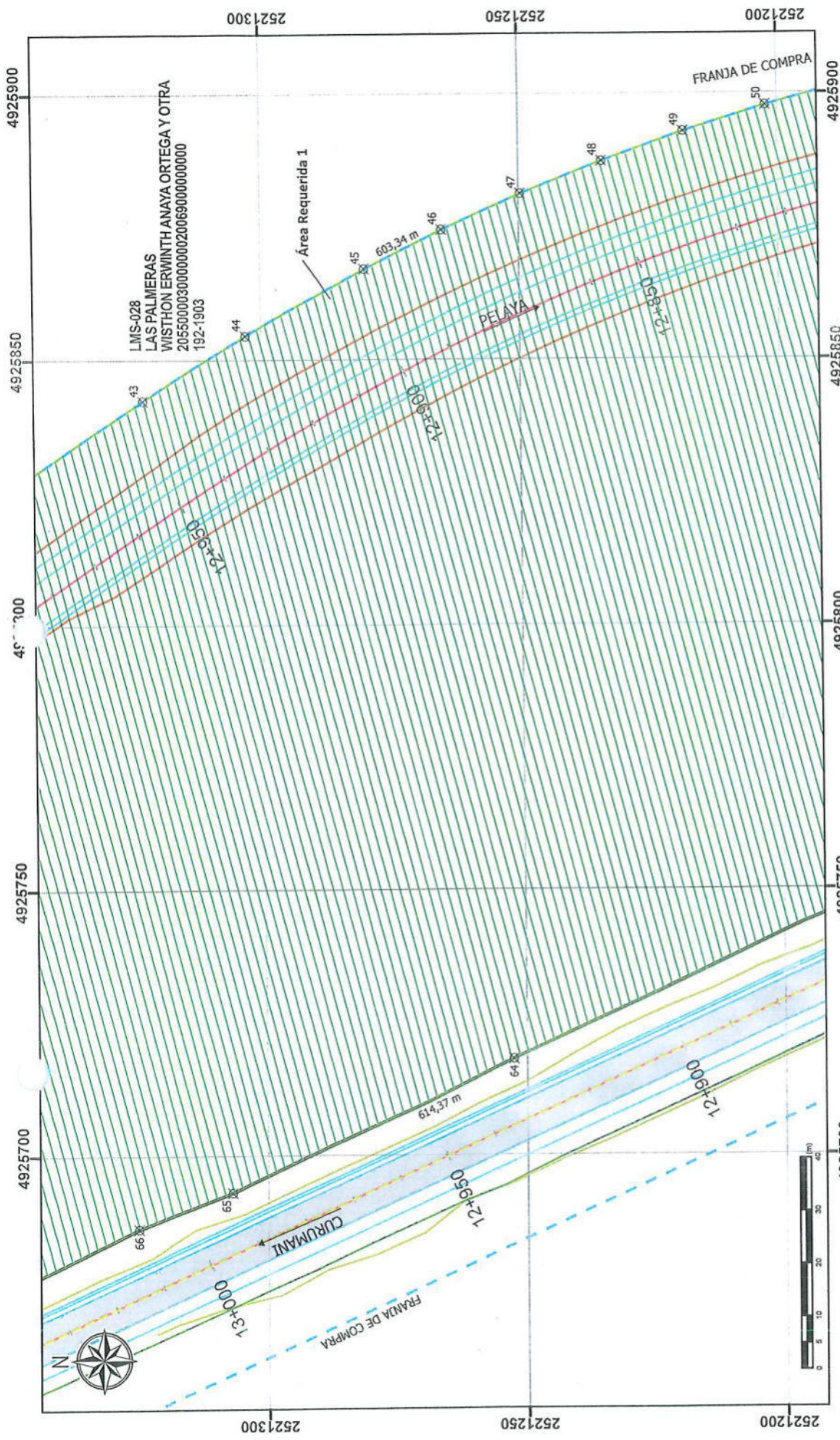
 <p><b>ANI</b> Agencia Nacional de Infraestructura</p>		 <p><b>AUTOPISTA DEL RIO GRANDE</b></p>											
<p>PROPIETARIO: WISTHON ERWINTH ANAYA ORTEGA Y OTRA          CEDULA CATASTRAL: 20560000300000020069000000000          MATRICULA INMOBILIARIA: 192-1903</p>													
<p>CUADRO DE AREAS</p> <table border="1"> <tr> <td>AREA TOTAL</td> <td>1.000.250,00 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>AREA REQUERIDA</td> <td>84.154,35 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>AREA REMANENTE</td> <td>0,00 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>AREA SOBREPANTE</td> <td>916.095,65 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>AREA CONSTRUCCIONES</td> <td>0,00 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>		AREA TOTAL	1.000.250,00 m <sup>2</sup>	AREA REQUERIDA	84.154,35 m <sup>2</sup>	AREA REMANENTE	0,00 m <sup>2</sup>	AREA SOBREPANTE	916.095,65 m <sup>2</sup>	AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m <sup>2</sup>	<p>INFORMACION DE REFERENCIA</p> <p>MAQUINA-SIRGAS OTM12          Projection: Transverse Mercator          Datum: MAGNA          Central Meridian: -73,0000          Latitude of Origin: 4,0000          False Easting: 5,000,000,0000          False Northing: 2,000,000,0000          Scale Factor: 0,9992          Map Units: Meter</p>	
AREA TOTAL	1.000.250,00 m <sup>2</sup>												
AREA REQUERIDA	84.154,35 m <sup>2</sup>												
AREA REMANENTE	0,00 m <sup>2</sup>												
AREA SOBREPANTE	916.095,65 m <sup>2</sup>												
AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m <sup>2</sup>												
<p>FECHA: 24/9/2025</p>		<p>ESCALA: 1:1.000</p>											
<p>ARCHIVO: LMS-028</p>		<p>PLANO No. 3 DE 13</p>											
<p>FECHA: 25-01-2023</p>		<p>CODIGO: FT-PRE-005</p>											
<p>AREA REQUERIDA:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> AREA REQUERIDA</li> <li><input type="checkbox"/> PRENDAS</li> <li><input type="checkbox"/> AREA EXISTENTE</li> <li><input type="checkbox"/> CALZADA EXISTENTE</li> <li><input type="checkbox"/> RINCONA JURIDICA</li> <li><input type="checkbox"/> PUNTO INTERSECCION</li> </ul>		<p>PUNTO INTERSECCION</p>											

PLANO PREDIAL

Elaboró:  
  
 GABRIEL ANDRÉS DE LAHOZ CEBALLOS, MP 09202-208796 ATL



<p>Agencia Nacional de Infraestructura</p>	<p><b>AUTOPISTA DEL RIO GRANDE</b></p> <p>TRONCAL DEL MAGDALENA 2</p> <p>UF 6 DEFINITIVA RIO SOGAMOSO - SAN RODRIGUE</p>	<p>PROPIETARIO: WISTHON ERWINTH ANAYA ORTEGA Y OTRA</p> <p>CEDULA CATASTRAL: 20550000300000002006900000000000</p> <p>MATRÍCULA INMOBILIARIA: 192-1903</p>		<p>INFORMACION DE REFERENCIA</p> <p>MAGNA-SIRGAS CTM12</p> <p>Projection: Transverse Mercator</p> <p>Datum: MAGNA</p> <p>Central Meridian: -73.0000</p> <p>Latitude of Origin: 4.0000 0000</p> <p>False Easting: 500000.0000 0000</p> <p>Scale Factor: 0.9992</p> <p>Map Units: Meter</p>		<p>CONVENCIONES</p> <p>FRANJA DE COMPRA (Blue dashed line)</p> <p>LINEA DE ABSCISOS (Red dashed line)</p> <p>ESPESURA (Green dashed line)</p> <p>CHIRIQUES (Yellow dashed line)</p> <p>DRENAJE DOBLE (Blue dashed line)</p> <p>CARRIERTABLES (Red dashed line)</p> <p>JAGLEY (Blue dashed line)</p> <p>LAGUNAS (Blue dashed line)</p>		<p>LEYENDA</p> <p>AREA REQUERIDA (Green hatched)</p> <p>PREDIOS (Green outline)</p> <p>DE VIA SUSTINTE (Blue outline)</p> <p>CUJCHA DISTANTE (Blue outline)</p> <p>RONDA MEDICA (Blue outline)</p> <p>PUNTO INFLUENCION (Blue outline)</p>							
		<p>CUADRO DE AREAS</p> <table border="1"> <tr> <td>AREA TOTAL</td> <td>1.000.250,00 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>AREA REQUERIDA</td> <td>84.154,35 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>AREA REMANENTE</td> <td>0,00 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>AREA SOBRENTE</td> <td>916.095,65 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>AREA CONSTRUCCIONES</td> <td>0,00 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>		AREA TOTAL	1.000.250,00 m <sup>2</sup>	AREA REQUERIDA	84.154,35 m <sup>2</sup>	AREA REMANENTE	0,00 m <sup>2</sup>	AREA SOBRENTE	916.095,65 m <sup>2</sup>	AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m <sup>2</sup>	<p>FECHA: 24/9/2025</p> <p>ESCALA: 1:1.000</p> <p>ARCHIVO: LMS-028</p>	
AREA TOTAL	1.000.250,00 m <sup>2</sup>														
AREA REQUERIDA	84.154,35 m <sup>2</sup>														
AREA REMANENTE	0,00 m <sup>2</sup>														
AREA SOBRENTE	916.095,65 m <sup>2</sup>														
AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m <sup>2</sup>														



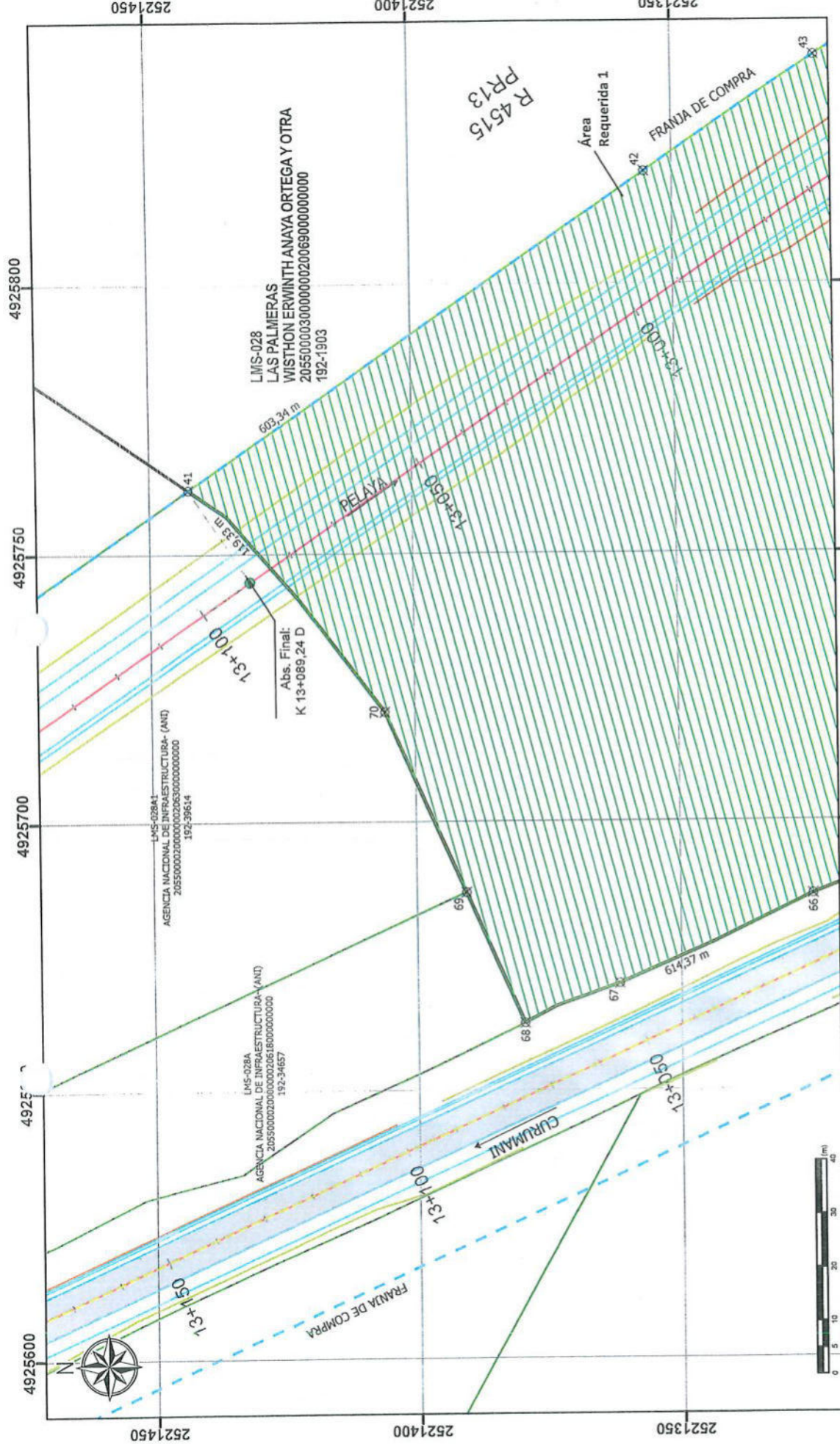
LMS-028  
LAS PALMERAS  
WISTHON ERWINH ANAYA ORTEGA Y OTRA  
20550000300000002006900000000000  
192-1903

PLANO PREDIAL

*Handwritten signature*

Elaboró:  
GABRIEL ANDRES DE LA HOZ CEBALLO. MP 08202-308798 ATL

	<b>PROPIETARIO:</b> WISTHON ERWINH ANAYA ORTEGA Y OTRA <b>CEDULA CATASTRAL:</b> 20550000300000002006900000000000 <b>MATRICULA INMOBILIARIA:</b> 192-1903		<b>FECHA:</b> 24/9/2025 <b>ARCHIVO:</b> LMS-028 <b>PLANO No.5 DE 13</b> <b>CODIGO:</b> FT-PRE-005 <b>VERSION:</b> 1 <b>FECHA:</b> 28-01-2023										
	<b>CUADRO DE AREAS</b> <table border="1"> <tr> <td>AREA TOTAL</td> <td>1,000,250.00 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>AREA REQUERIDA</td> <td>94,154.35 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>AREA REMANENTE</td> <td>0.00 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>AREA SOBRENTE</td> <td>916,095.65 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>AREA CONSTRUCCIONES</td> <td>0.00 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>		AREA TOTAL	1,000,250.00 m <sup>2</sup>	AREA REQUERIDA	94,154.35 m <sup>2</sup>	AREA REMANENTE	0.00 m <sup>2</sup>	AREA SOBRENTE	916,095.65 m <sup>2</sup>	AREA CONSTRUCCIONES	0.00 m <sup>2</sup>	<b>ESCALA:</b> 1:1,000 <b>INFORMACION DE REFERENCIA</b> MAGNA-SIRGAS CTM12 Projection: Transverse Mercator Datum: MAGNA Central Meridian: 73,0000 False Easting: 4,0000 False Northing: 5,000,000.0000 Scale Factor: 0.9992 Map Units: Meter
AREA TOTAL	1,000,250.00 m <sup>2</sup>												
AREA REQUERIDA	94,154.35 m <sup>2</sup>												
AREA REMANENTE	0.00 m <sup>2</sup>												
AREA SOBRENTE	916,095.65 m <sup>2</sup>												
AREA CONSTRUCCIONES	0.00 m <sup>2</sup>												
<b>CONVENIONES</b> FRANJA DE ACCESOS FRANJA DE BARRIOS BERMAS Y CALZADAS BIE DE VIA CHIFLAJES FRANJA DE ACCESOS DRENAGE SENCILLO CARRETERABLES AGUILES LAGUNAS FRANJA DE ACCESOS DRENAGE SENCILLO CARRETERABLES AGUILES LAGUNAS		<b>LEYENDA</b> AREA REQUERIDA PRECIOS ESE VIA EXISTENTE CALZADA EXISTENTE FRANJA DE COMPRA PUNTO INFLEXION											
<b>PUNTOS DE REFERENCIA</b> PK AREA 1 INICIO: K12+439.42 I FINAL: K13+089.24 D PK AREA 2 INICIO: K13+871.45 D FINAL: K14+375.07 I <b>RUTA</b> RN4515		<b>AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA</b> <b>AUTOPISTA DEL RIO GRANDE</b> TRONCAL DEL MAGDALENA 2 UFB DEFINITIVA RIO SOGANGOSO - SAN ROQUE											

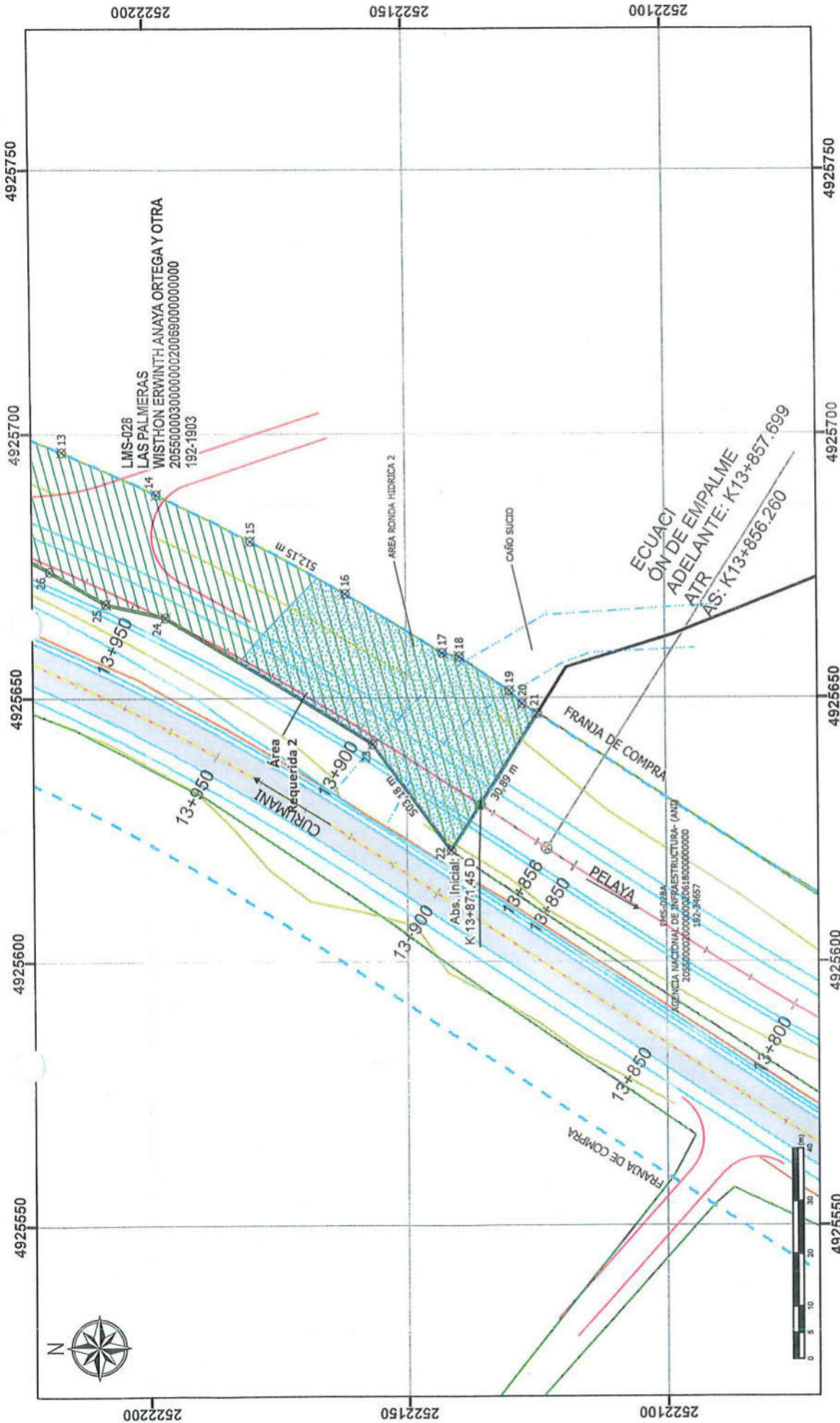


PLANO PREDIAL

<p>LEYENDA</p>	<p>CODIGO: FT-PRE-005 VERSION: 1 FECHA: 20-01-2023</p>											
	<p>PLANO No.6 DE 13</p>											
<p>CONVENCIONES</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>FRANJA DE COMPRA</li> <li>SEÑALES NOBLE</li> <li>SEÑALES SENCILLO</li> <li>SEÑALES Y CALZADAS</li> <li>DE DE VIA</li> <li>CHALANES</li> </ul>	<p>PUNTOS DE REFERENCIA</p> <p>PK AREA 1 INICIO: K12+439.42 I FINAL: K13+069.24 D</p> <p>PK AREA 2 INICIO: K13+871.45 D FINAL: K14+375.07 I</p>	<p>ARCHIVO: LMS-028</p>										
<p>INFORMACION DE REFERENCIA</p> <p>MAGNA-SIRGAS CTM12 Projection: Transverse Mercator Datum: MAGNA Central Meridian: -73.0000 Latitude of Origin: 4.0000 0000 False Northing: 2.000.000.0000 Scale Factor: 0.9992 Map Units: Meter</p>	<p>RUTA RM4515</p>	<p>ESCALA: 1:1.000</p>										
<p>PROPIETARIO: WISTHON ERWINTH ANAYA ORTEGA Y OTRA</p> <p>CEDULA CATASTRAL: 20550000300000002006900000000000</p> <p>MATRICULA INMOBILIARIA: 192-1903</p>	<p>FECHA: 24/9/2025</p>	<p>ARCHIVO: LMS-028</p>										
<p>CUADRO DE AREAS</p> <table border="1"> <tr> <td>AREA TOTAL</td> <td>1.000.250,00 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>AREA REQUERIDA</td> <td>84.154,35 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>AREA REMANENTE</td> <td>0,00 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>AREA SOBRENTE</td> <td>915.095,65 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>AREA CONSTRUCCIONES</td> <td>0,00 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>	AREA TOTAL	1.000.250,00 m <sup>2</sup>	AREA REQUERIDA	84.154,35 m <sup>2</sup>	AREA REMANENTE	0,00 m <sup>2</sup>	AREA SOBRENTE	915.095,65 m <sup>2</sup>	AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m <sup>2</sup>	<p>TRONCAL DEL MAGDALENA 2</p> <p>UFO DEFINITIVA RIC SODRUSCO - SAN ROQUE</p>	
AREA TOTAL	1.000.250,00 m <sup>2</sup>											
AREA REQUERIDA	84.154,35 m <sup>2</sup>											
AREA REMANENTE	0,00 m <sup>2</sup>											
AREA SOBRENTE	915.095,65 m <sup>2</sup>											
AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m <sup>2</sup>											

Elaboró:  
GABRIEL ANDRES DE LA HOZ CEBALLO, MP 09203-308796 ATL

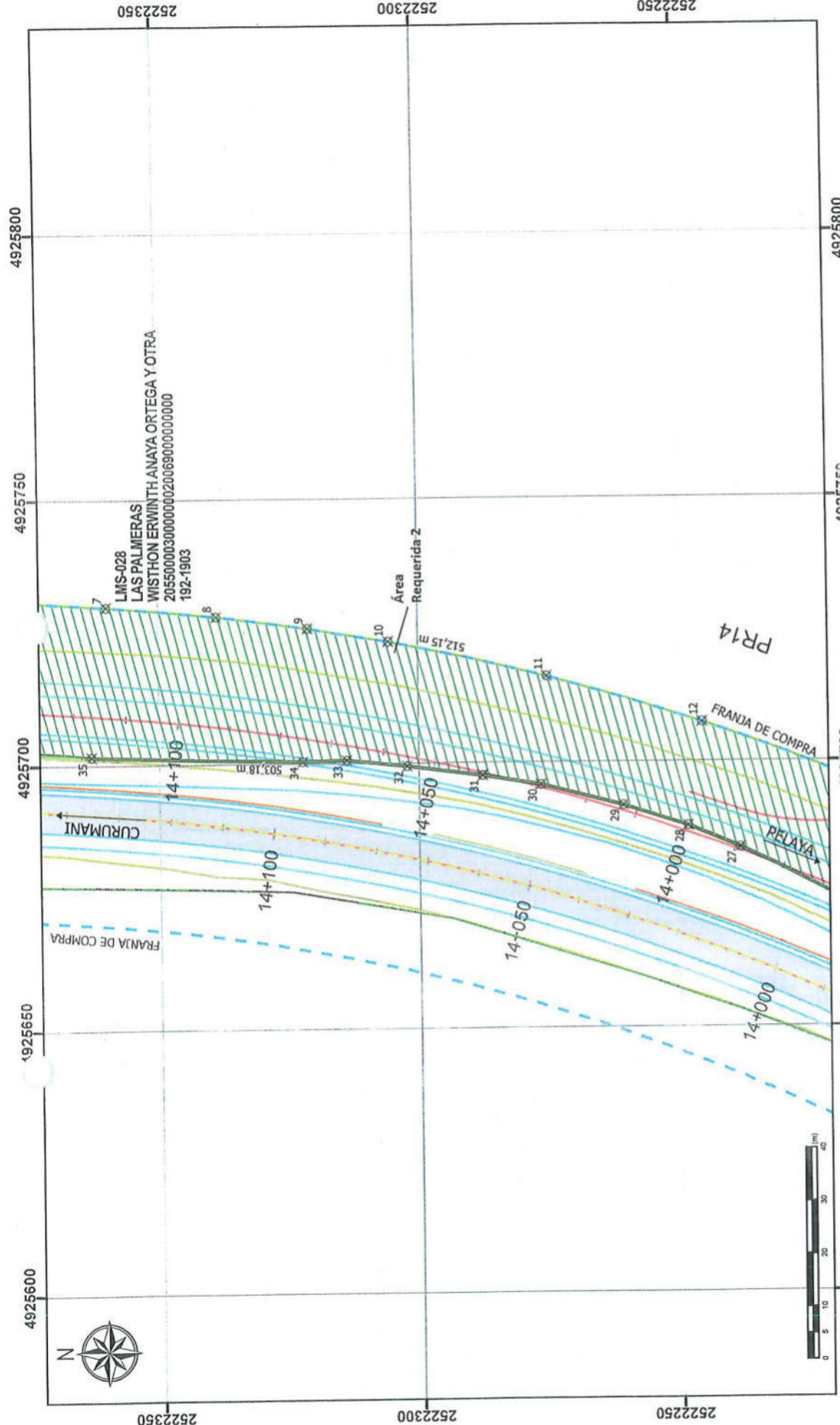




<p>Agencia Nacional de Infraestructura</p>	<p><b>AUTOPISTA DEL RIO GRANDE</b></p> <p>TRONCAL DEL MAGDALENA 2</p> <p>UF 6 DEFINITIVA RIO SOGAMOSO - SAN ROQUE</p>	<p>PROPIETARIO: WISTHON ERWINTH ANAYA ORTEGA Y OTRA</p> <p>CEDULA CATASTRAL: 2055000030000000020069000000000000</p> <p>MATRICULA INMOBILIARIA: 192-1903</p>		<p>INFORMACION DE REFERENCIA</p> <p>MAGNA-SIRGAS CTM12</p> <p>Proyección: Transverse Mercator</p> <p>Datum: MAGNA - 73,0000</p> <p>Central Meridian: -1,0000</p> <p>False Easting: 5,000,000.0000</p> <p>False Northing: 2,000,000.0000</p> <p>Scale Factor: 0.9992</p> <p>Map Units: Meter</p>		<p>CONVENCIONES</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>FRANJA DE COMPRA</li> <li>ÁREA REQUERIDA</li> <li>SEÑALES Y CALZADAS</li> <li>DE DE VIA</li> <li>CHARRANES</li> </ul>		<p>LEYENDA</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ÁREAS</li> <li>ÁREA REQUERIDA</li> <li>PRECIOS</li> <li>DE VIA EXISTENTE</li> <li>CALZADA EXISTENTE</li> <li>ÁREA REDONDA HÍDRICA</li> <li>PUNTO INFLUENCIA</li> </ul>							
		<p>CUADRO DE ÁREAS</p> <table border="1"> <tr> <td>ÁREA TOTAL</td> <td>1,000,350.00 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>ÁREA REQUERIDA</td> <td>84,154.35 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>ÁREA REMANENTE</td> <td>0.00 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>ÁREA SOBRENTE</td> <td>916,095.65 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>ÁREA CONSTRUCCIONES</td> <td>0.00 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>		ÁREA TOTAL	1,000,350.00 m <sup>2</sup>	ÁREA REQUERIDA	84,154.35 m <sup>2</sup>	ÁREA REMANENTE	0.00 m <sup>2</sup>	ÁREA SOBRENTE	916,095.65 m <sup>2</sup>	ÁREA CONSTRUCCIONES	0.00 m <sup>2</sup>	<p>RUTA</p> <p>RN4515</p> <p>PUNTOS DE REFERENCIA</p> <p>PK AREA 1</p> <p>INICIO: K12+439.421</p> <p>FINAL: K13+089.24 D</p> <p>PK AREA 2</p> <p>INICIO: K13+871.45 D</p> <p>FINAL: K14+375.071</p>	
ÁREA TOTAL	1,000,350.00 m <sup>2</sup>														
ÁREA REQUERIDA	84,154.35 m <sup>2</sup>														
ÁREA REMANENTE	0.00 m <sup>2</sup>														
ÁREA SOBRENTE	916,095.65 m <sup>2</sup>														
ÁREA CONSTRUCCIONES	0.00 m <sup>2</sup>														

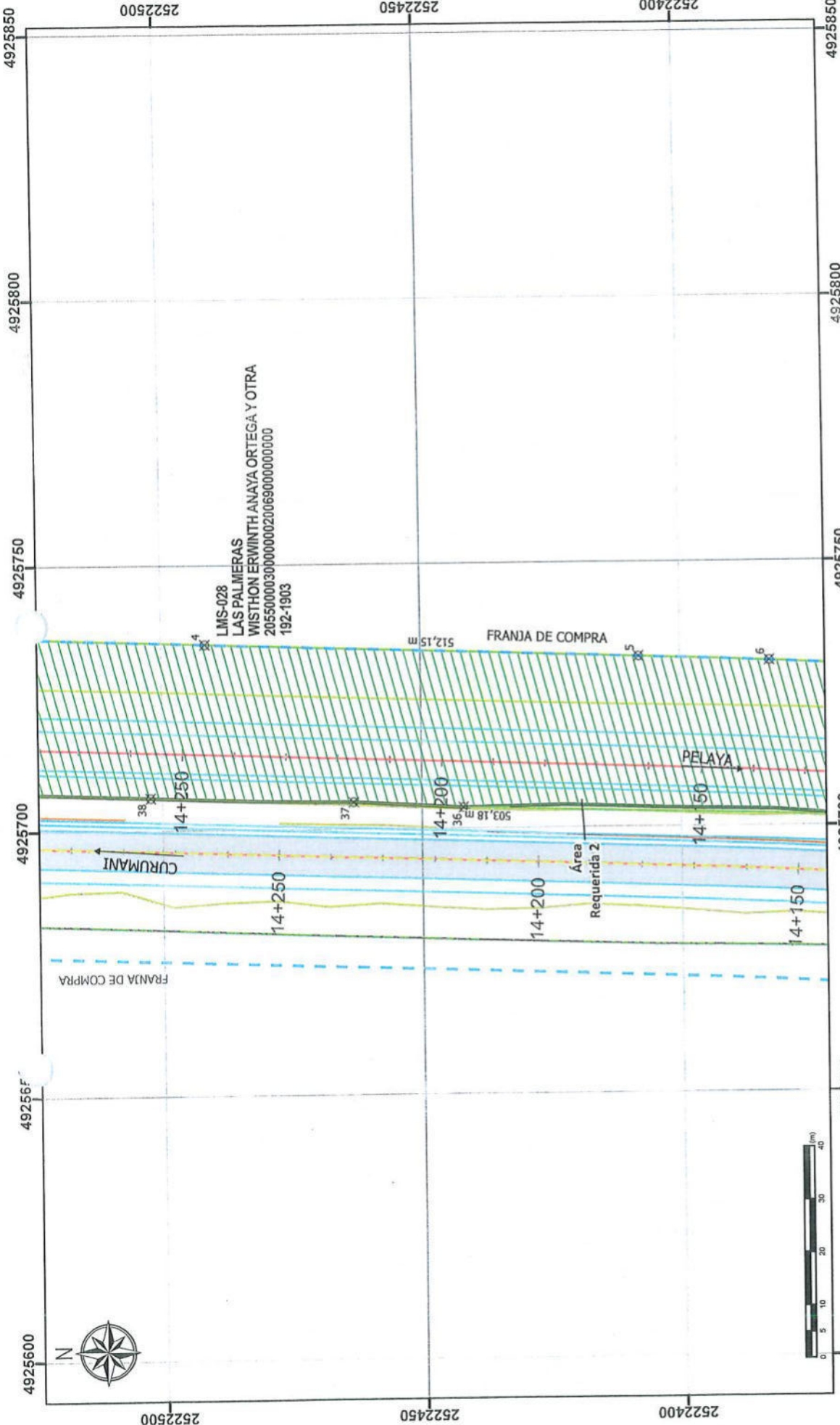
*García*

Elaboró:  
GABRIEL ANDRÉS DE LA HOZ CEBALLO, MP 00202-308796.ATL



	<b>PROPIETARIO:</b> WISTHON ERWINTH ANAYA ORTEGA Y OTRA		<b>INFORMACION DE REFERENCIA</b> MAGNA-SIRGAS CTM12 Proyección: Transverse Meriator 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	<b>CONVENCIONES</b> FRANJA DE COMPRA (Blue dashed line) LINEA DE ABCISOS (Red dashed line) BERMAS Y CALZADOS (Green dashed line) EJE DE VIA (Yellow dashed line) CUNILLOS (Blue dashed line) DRENAJE DOBLE (Blue dashed line) CUNETILLAS (Blue dashed line) CARRETERALES (Blue dashed line) JALISAY (Blue dashed line)	<b>LEYENDA</b> AREA REQUERIDA (Green hatched) PRECIOS (Green hatched) DE VIA EXISTENTE (Blue hatched) CALZADA EXISTENTE (Blue hatched) RONDAL, REDERA (Blue hatched) PUNTO INSPECCION (Cross symbol)
	<b>CEDULA CATASTRAL:</b> 20550000300000002006900000000000	<b>MATRICULA INMOBILIARIA:</b> 192-1903			
<b>CUADRO DE AREAS</b>		<b>FECHA:</b> 24/9/2025	<b>ARCHIVO:</b> LMS-028	<b>ESCALA:</b> 1:1.000	<b>PLANO No. 8 DE 13</b>
<b>AREA TOTAL</b> 1.000.250,00 m <sup>2</sup> <b>AREA REQUERIDA</b> 84.154,35 m <sup>2</sup> <b>AREA REMANENTE</b> 0,00 m <sup>2</sup> <b>AREA SOBRENTE</b> 916.095,65 m <sup>2</sup> <b>AREA CONSTRUCCIONES</b> 0,00 m <sup>2</sup>		<b>AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA</b>	<b>TRONCAL DEL MAGDALENA 2</b>	<b>UTOPISTA DEL RIO GRANDE</b>	<b>CODIGO:</b> FT-PRE-005 <b>VERSION:</b> 1 <b>FECHA:</b> 28-01-2023

*Handwritten signature*

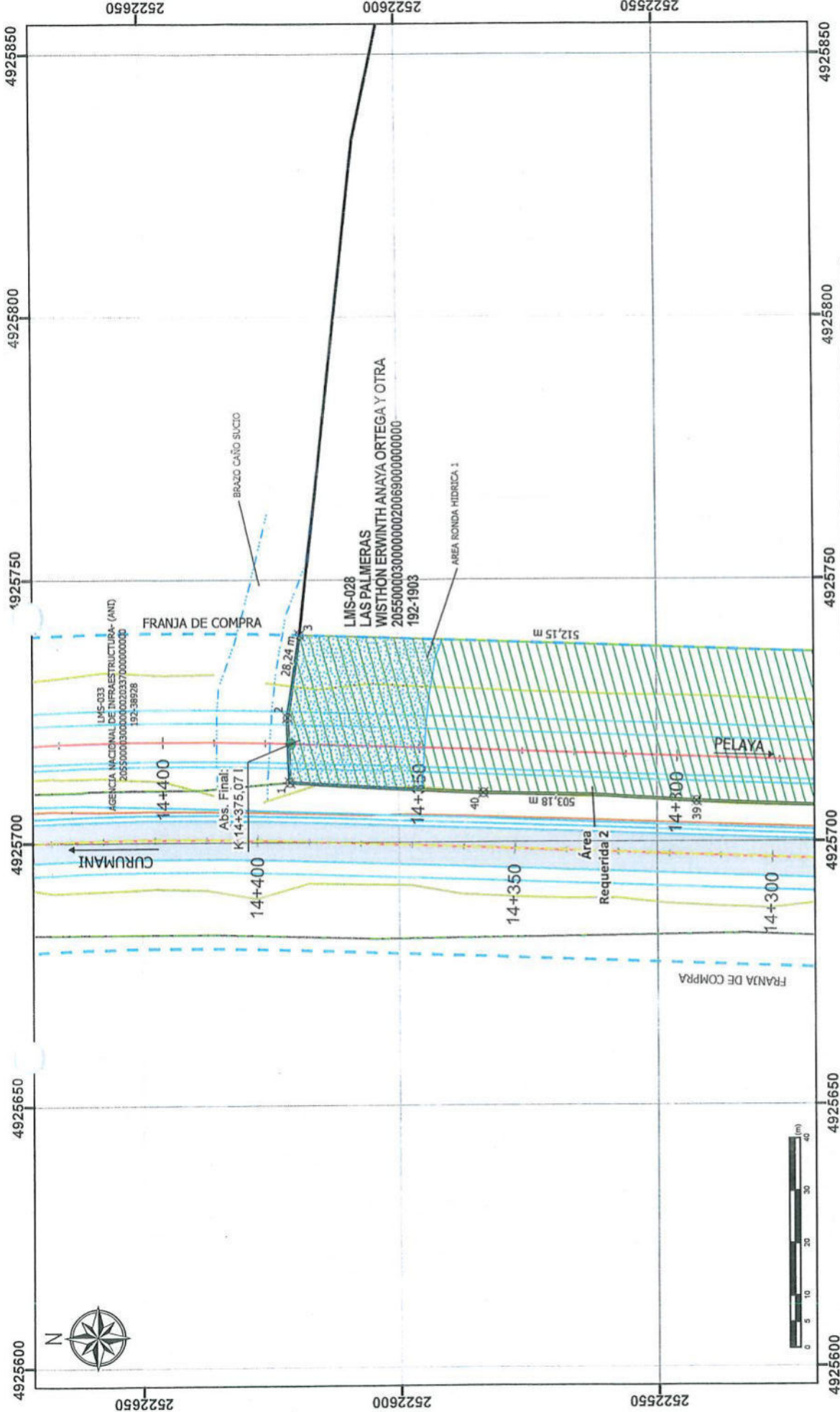


LMS-028  
 LAS PALMERAS  
 WISTHON ERWINTH ANAYA ORTEGA Y OTRA  
 205500003000000020069000000000  
 192-1903

PLANO PREDIAL

	<b>PROPIETARIO:</b> WISTHON ERWINTH ANAYA ORTEGA Y OTRA		<b>INFORMACION DE REFERENCIA</b> MAGNA-SIRGAS CTM12 Projection: Transverse Mercator Datum: MAGNA Central Meridian: -73.0000 Latitude of Origin: 0.0000000000 False Northing: 2.000.000.0000 Scale Factor: 0.9992 Map Unit(s): Meter		<b>CONVENIONES</b> FRANJA DE COMPRA MEDIDAS Y CALZADAS EJE DE VIA CHARLANES AREA REQUERIDA PREDIOS EJE VIA EXISTENTE CALZADA EXISTENTE RONDOL VERTICAL PUNTO INFLEXION		
	<b>CEDEULA CATASTRAL:</b> 205500003000000020069000000000 <b>MATRICULA INMOBILIARIA:</b> 192-1903		<b>PUNTOS DE REFERENCIA</b> PK AREA 1 INICIO: K12+439.42 I FINAL: K13+089.24 D PK AREA 2 INICIO: K13+871.45 D FINAL: K14+375.07 I		<b>LEYENDA</b> AREA REQUERIDA PREDIOS EJE VIA EXISTENTE CALZADA EXISTENTE RONDOL VERTICAL PUNTO INFLEXION		
<b>AUTOPISTA DEL RIO GRANDE</b> TRONCAL DEL MAGDALENA 2 U.P. DEFINITIVA RIO SOGAMOSO - SAN RODRIGUE		<b>CUADRO DE AREAS</b> AREA TOTAL: 1.000.250,00 m <sup>2</sup> AREA REQUERIDA: 84.154,35 m <sup>2</sup> AREA REMANENTE: 0,00 m <sup>2</sup> AREA SOBREPANTE: 916.095,65 m <sup>2</sup> AREA CONSTRUCCIONES: 0,00 m <sup>2</sup>		<b>ARCHIVO:</b> LMS-028 <b>ESCALA:</b> 1:1.000 <b>FECHA:</b> 24/9/2025		<b>PLANO No. 9 DE 13</b> <b>VERSION:</b> FT-PRE-005 <b>FECHA:</b> 28-01-2023	

*[Handwritten Signature]*



**Agencia Nacional de Infraestructura**

**AUTOPISTA DEL RIO GRANDE**

TRONCAL DEL MAGDALENA 2

UP O DEFINITIVA RIO SOCOMOSO - SAN ROQUE

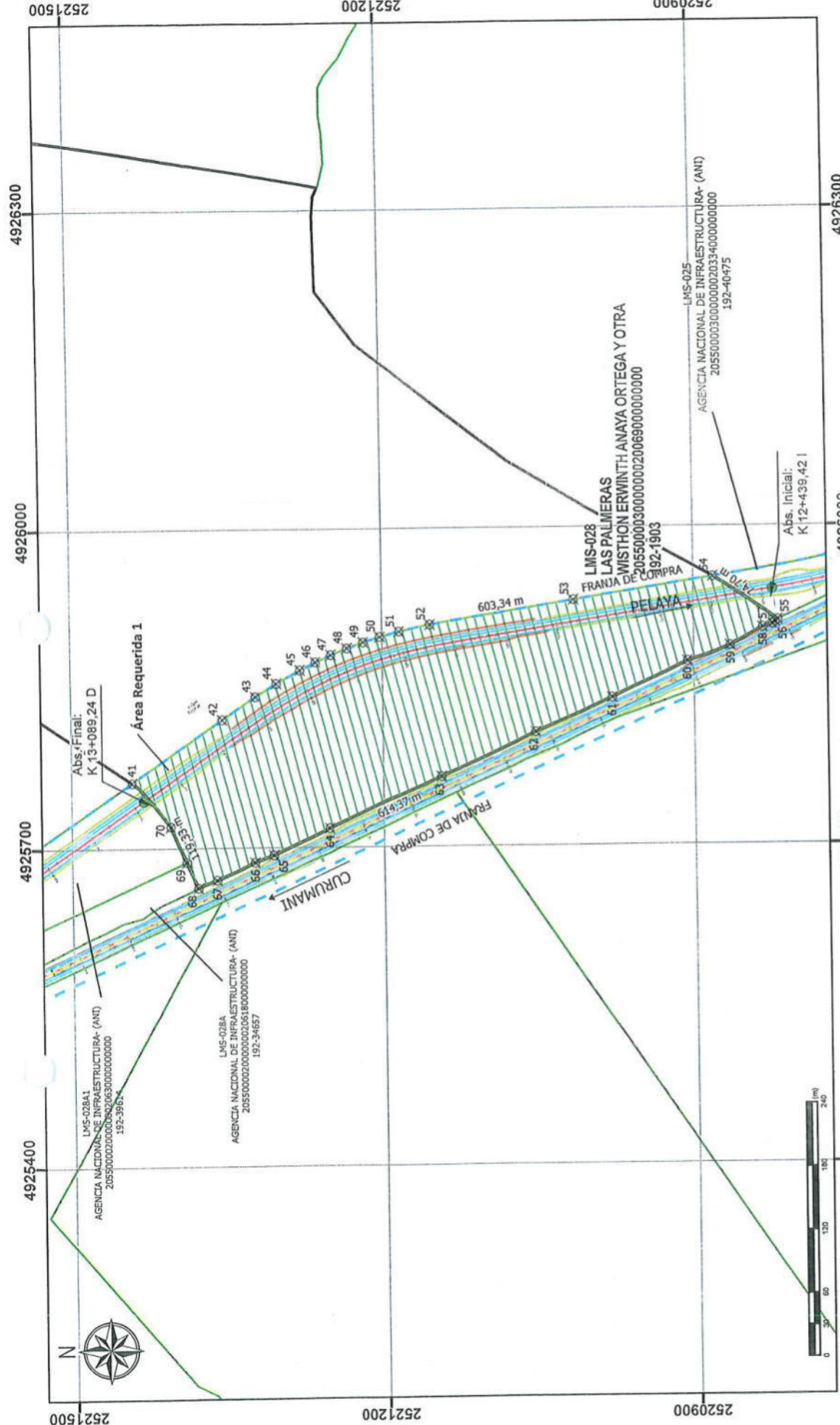
PROPIETARIO: WISTHON ERWINTH ANAYA ORTEGA Y OTRA	CEDULA CATASTRAL: 205500003000000020069000000000	MATRICULA INMOBILIARIA: 192-1903
CUADRO DE AREAS		
AREA TOTAL	1.000.250,00 m <sup>2</sup>	
AREA REQUERIDA	84.154,35 m <sup>2</sup>	
AREA REMANENTE	0,00 m <sup>2</sup>	
AREA SOBROGANTE	916.095,65 m <sup>2</sup>	
AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m <sup>2</sup>	

INFORMACION DE REFERENCIA	FECHA: 24/9/2025
MAGNA-SIRGAS CTM12 Proyección: UTM 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	ESCALA: 1:1.000
ARCHIVO: LMS-028	


CONVENCIONES	LEYENDA
FRANJA DE COMPRA LINEA DE ASICCAS BERNAS Y CALZADAS EJE DE VIA CHUPLANES	ASICCAS AREA REQUERIDA PRECIOS EJE VIA EXISTENTE CALZADA EXISTENTE DISTANCIA RONDA HIDRICA PUNTO INFLEXION
PUNTOS DE REFERENCIA	
PK AREA 1 INICIO: K12+439,42 I FINAL: K13+085,24 D PK AREA 2 INICIO: K13+871,45 D FINAL: K14+375,07 I	
RUTA RN4515	

PLANO PREDIAL	CODIGO: ET-PRE-005
	VERSION: 1
	FECHA: 26-01-2023

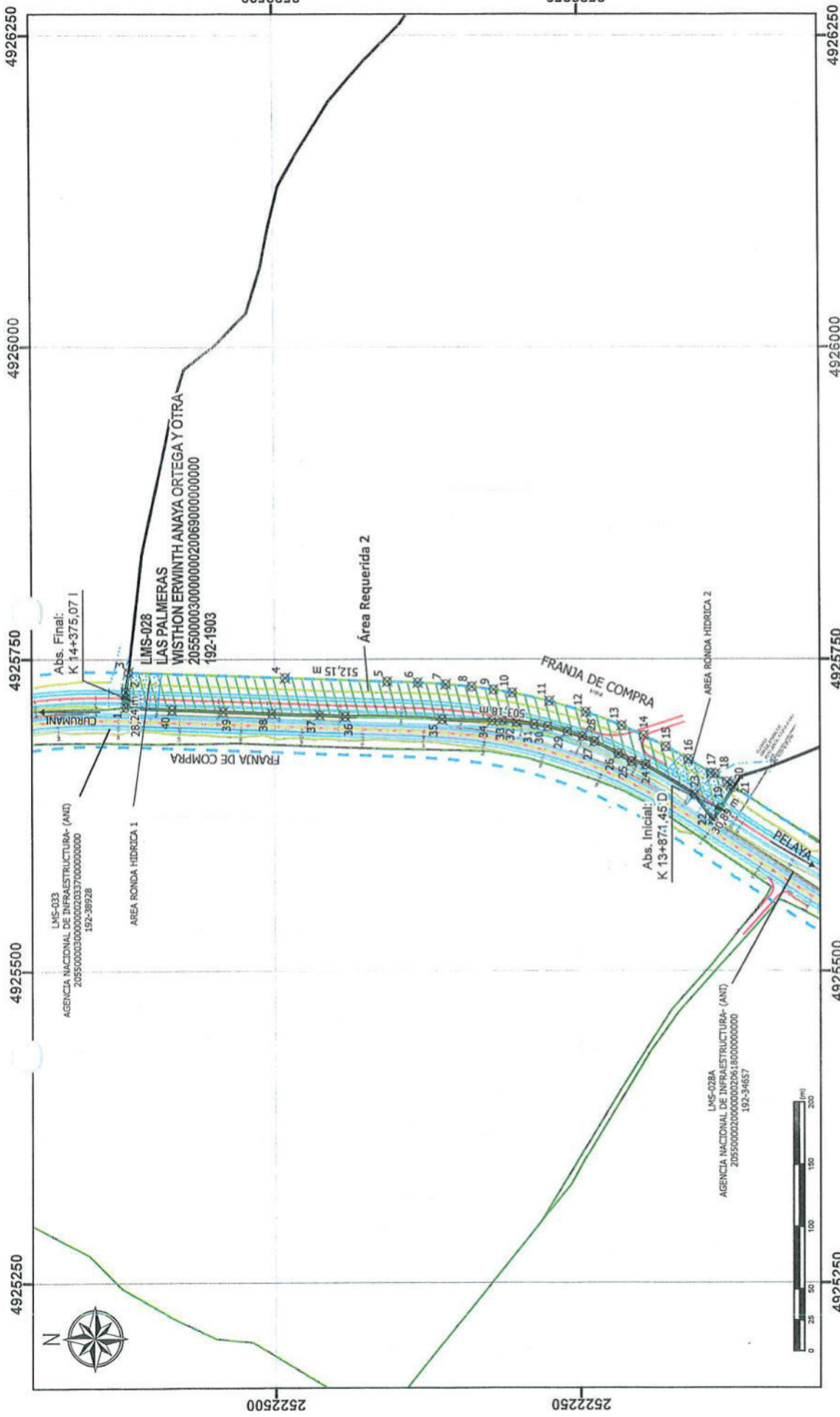
*Gaud*



PLANO PRELIAL

 <p>Agencia Nacional de Infraestructura</p>	<p>PROPIETARIO: WISTHON ERWINTH ANAYA ORTEGA Y OTRA</p>		<p>FECHA: 24/9/2025</p>	<p>ARCHIVO: LMS-028</p>	<p>PLANO No. 11 DE 13</p>	<p>CODIGO: FT-PRE-005 VERSION: 1 FECHA: 26-01-2023</p>											
	<p>CEDULA CATASTRAL: 20550000300000000000000000000000</p> <p>MATRICULA INMOBILIARIA: 192-1903</p>																
<p>AUTOPISTA DEL RIO GRANDE</p>		<p>CUADRO DE AREAS</p> <table border="1"> <tr> <td>AREA TOTAL</td> <td>1.000.250,00 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>AREA REQUERIDA</td> <td>84.154,35 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>AREA REMANENTE</td> <td>0,00 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>AREA SOBANTE</td> <td>916.095,65 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>AREA CONSTRUCCIONES</td> <td>0,00 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>		AREA TOTAL	1.000.250,00 m <sup>2</sup>	AREA REQUERIDA	84.154,35 m <sup>2</sup>	AREA REMANENTE	0,00 m <sup>2</sup>	AREA SOBANTE	916.095,65 m <sup>2</sup>	AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m <sup>2</sup>	<p>ESCALA: 1-5.000</p>		<p>ELABORA: GABRIEL ANDRES DE LA HOZ CEBALLO, MP 08202-308796 ATL</p>	
AREA TOTAL	1.000.250,00 m <sup>2</sup>																
AREA REQUERIDA	84.154,35 m <sup>2</sup>																
AREA REMANENTE	0,00 m <sup>2</sup>																
AREA SOBANTE	916.095,65 m <sup>2</sup>																
AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m <sup>2</sup>																
<p>TRONCAL DEL MAGDALENA 2</p>		<p>INFORMACION DE REFERENCIA</p> <p>MAGNA-SIRGAS CTM12 Projection: Transverse Mercator Datum: MAGNA Central Meridian: 73,0000 Latitude of Origin: 4,0000 False Northing: 2.000.000,0000 Scale Factor: 0,9992 Map Units: Meter</p>		<p>CONVENCIONES</p> <p>FRANJA DE COMPRA (Blue dashed line) LÍNEA DE ASCOSAS (Red dashed line) BARRAS Y CALZADAS (Green dashed line) DE DE VIA (Blue solid line) CERQUELES (Red solid line) LAGUNAS (Blue hatched area)</p>		<p>LEYENDA</p> <p>ASCOSAS (Green circle) AREA REQUERIDA (Green rectangle) PRECIOS (Green rectangle) ESE VIA EXISTENTE (Green rectangle) CALZADA EXISTENTE (Green rectangle) DISTANCIA (Green rectangle) ROTUNDA, HIDRICA (Green rectangle) PUNTO INFLUENCIA (Green rectangle)</p>											

*Handwritten signature*



PLANO PREDIAL

<p>Agencia Nacional de Infraestructura</p>	<p>TRONCAL DEL MAGDALENA 2</p>	<p>UFD DEFINITIVA RIO SOCOGANGO - SAN ROQUE</p>	<p>PROPIETARIO: WISTHON ERWINTH ANAYA ORTEGA Y OTRA</p> <p>CEDULA CATASTRAL: 20550000300000000200690000000000</p> <p>MATRICULA INMOBILIARIA: 192-1903</p>		<p>FECHA: 24/9/2025</p>	<p>ESCALA: 1:4.250</p>	<p>ARCHIVO: LMS-028</p>	<p>PLANO No.12 DE 13</p>	<p>CODIGO: FT-PRE-005</p> <p>VERSION: 1</p> <p>FECHA: 26-01-2023</p>		
			<p>CUADRO DE AREAS</p> <table border="1"> <tr> <td>AREA TOTAL</td> <td>1.000.250,00 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>AREA REQUERIDA</td> <td>84.154,35 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>AREA REMANENTE</td> <td>0,00 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>AREA SOBRANTE</td> <td>916.095,65 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>AREA CONSTRUCCIONES</td> <td>0,00 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>							AREA TOTAL	1.000.250,00 m <sup>2</sup>
AREA TOTAL	1.000.250,00 m <sup>2</sup>										
AREA REQUERIDA	84.154,35 m <sup>2</sup>										
AREA REMANENTE	0,00 m <sup>2</sup>										
AREA SOBRANTE	916.095,65 m <sup>2</sup>										
AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m <sup>2</sup>										
<p>INFORMACION DE REFERENCIA</p> <p>MAGNA-SIRGAS CTM12</p> <p>Proyección: Transverse Mercator</p> <p>Datum: MAGNA</p> <p>Central Meridian: -73,0000</p> <p>Latitude of Origin: 4,0000</p> <p>False Easting: 5.000.000,0000</p> <p>False Northing: 2.000.000,0000</p> <p>Scale Factor: 0,9992</p> <p>Map Units: Meter</p>			<p>CONVENCIONES</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>FRANJA DE COMPRA</li> <li>LINEA DE ABCISAS</li> <li>BERMAS Y CALZADAS</li> <li>EJE DE VIA</li> <li>CHUPLANES</li> <li>ABSCISAS</li> <li>AREA REQUERIDA</li> <li>PREDIOS</li> <li>EJE DE VIA EXISTENTE</li> <li>CALZADA EXISTENTE</li> <li>DISTANCIA</li> <li>RONDA HIDRICA</li> <li>PUNTO INSLECCION</li> </ul>		<p>LEYENDA</p>		<p>PUNTOS DE REFERENCIA</p> <p>PK AREA 1</p> <p>INICIO: K12+439,42 I</p> <p>FINAL: K13+069,24 D</p> <p>PK AREA 2</p> <p>INICIO: K13+471,45 D</p> <p>FINAL: K14+375,07 I</p>		<p>LEYENDA</p>		

*[Signature]*

TABLA DE COORDENADAS DE AREA REQUERIDA A1			
Punto	Norte	Este	Distancia (m)
41	2521442.61	4925761.90	105,29
42	2521355.34	4925820.81	38,88
43	2521322.93	4925842,29	23,36
44	2521303.02	4925854,51	26,16
45	2521280.07	4925867,07	16,75
46	2521249,67	4925881,11	16,75
47	2521234,09	4925887,24	16,75
48	2521218,28	4925892,77	16,75
49	2521202,27	4925897,69	19,08
50	2521183,81	4925902,53	30,44
51	2521154,02	4925908,75	140,75
52	2521015,03	4925930,95	135,63
53	2520881,04	4925952,02	74,70
54	2520818,76	4925910,81	3,06
55	2520820,99	4925908,71	3,50
56	2520823,95	4925906,85	9,77
57	2520833,26	4925903,86	35,80
58	2520864,73	4925886,80	44,15
59	2520906,42	4925872,40	79,91
60	2520978,87	4925838,73	80,49
61	2521052,70	4925806,73	100,19
62	2521144,09	4925765,67	118,50
63	2521252,58	4925718,07	59,88
64	2521306,94	4925692,98	19,31
65	2521325,03	4925686,23	40,31
66	2521361,80	4925669,73	19,50
67	2521379,83	4925662,44	26,65
68	2521390,70	4925666,77	36,91
69	2521405,75	4925720,47	55,77
70	2521442,61	4925761,90	
TOTAL AREA REQUERIDA A1: 71042,80 m2			

TABLA DE COORDENADAS DE AREA REQUERIDA A2			
Punto	Norte	Este	Distancia (m)
1	2522621,18	4925711,44	12,35
2	2522621,59	4925723,78	15,89
3	2522619,24	4925739,49	127,77
4	2522491,55	4925735,05	83,65
5	2522407,94	4925732,11	25,03
6	2522382,93	4925731,14	23,12
7	2522359,85	4925729,82	21,10
8	2522338,83	4925727,91	17,91
9	2522321,07	4925725,58	15,88
10	2522305,72	4925722,99	31,15
11	2522275,31	4925716,23	31,15
12	2522245,44	4925707,40	31,15
13	2522216,25	4925696,54	19,78
14	2522198,15	4925688,57	20,14
15	2522180,07	4925679,69	20,91
16	2522161,70	4925669,71	21,85
17	2522142,95	4925658,51	3,29
18	2522139,74	4925657,80	11,55
19	2522130,17	4925651,33	3,52
20	2522127,66	4925648,87	3,50
21	2522124,69	4925647,01	30,89
22	2522141,44	4925621,07	25,16
23	2522155,51	4925641,20	46,60
24	2522196,45	4925665,22	11,81
25	2522207,98	4925667,79	12,37
26	2522218,71	4925673,95	22,01
27	2522238,43	4925683,70	10,65
28	2522248,26	4925687,83	13,06
29	2522260,73	4925691,74	16,40
30	2522276,62	4925695,76	11,36
31	2522287,83	4925697,57	14,58
32	2522302,29	4925699,41	11,52
33	2522313,76	4925700,60	8,49
34	2522322,24	4925700,43	40,68
35	2522362,91	4925701,55	79,14
36	2522442,01	4925703,90	21,08
37	2522463,06	4925705,08	39,25
38	2522502,30	4925706,15	40,01
39	2522542,27	4925707,68	41,40
40	2522583,64	4925709,32	37,60
1	2522621,18	4925711,44	
TOTAL AREA REQUERIDA A2: 13111,55 m2			



Agencia Nacional de Infraestructura

**AUTOPISTA DEL RIO GRANDE**

TRONCAL DEL MAGDALENA 2

UFD DEFINITIVA RIO SOGAMOSO - SAN ROQUE

PROPIETARIO: WISTHON ERMWINTH ANAYA ORTEGA Y OTRA

CEDULA CATASTRAL: 20550000300000002006900000000000

MATRICULA INMOBILIARIA: 192-1903

FECHA: 24/9/2025

ESCALA: 1:12.500

ARCHIVO: LMS-028

PLANO No.13 DE 13

CODIGO: FT-PRE-005

VERSION: 1

FECHA: 26-01-2023

**INFORMACION DE REFERENCIA**

MAGNA-SIRGAS CTM12

Proyección: MAGNA

Central Meridiana: -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 CERRAS
- LINEA DE ARBUSTOS
- BERMAS Y CALZADAS
- EJE DE VEA
- CHAMPONES
- DRENAJE DOBLE
- DRENAJE SENCILLO
- CARRERETALES
- JAGUAY
- LAGUNAS

**PUNTOS DE REFERENCIA**

PK AREA 1

INICIO: K12+438,42 I

FINAL: K13+085,24 D

PK AREA 2

INICIO: K13+871,45 D

FINAL: K14+375,07 I

**RUTA**

RM4515

**LEYENDA**

US\_16092024

**EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACIÓN Y OBRAS DEL MUNICIPIO DE  
PELAYA (CESAR)**

**HACE CONSTAR**

Que una vez consultado el ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL-EOT del municipio de Pelaya se logró constatar que el predio "LAS PALMERAS" ubicada en La vereda CAÑO SUCIO. Perteneció al SECTOR VEREDAL 4, Cód. Predial 20550-0003-0002-0069-000, se encuentra definido como SUELO RURAL LOCALIZADO FUERA DE LA RESERVA FORESTAL.

Según el acuerdo municipal 023 del 30 de noviembre de 2016 por el cual se adoptó el ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE PELAYA se define SUELO RURAL LOCALIZADO FUERA DE LA RESERVA FORESTAL lo siguiente:

**PREDIO: LAS PALMERAS - SECTOR VEREDAL 4 – CAÑO SUCIO.  
CAPITULO SEGUNDO  
SUELO RURAL LOCALIZADO FUERA DE LA RESERVA FORESTAL**

Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos forestales con cierta explotación agrícola para la subsistencia, con restricción de explotación de recursos naturales y actividades análogas sin restricción de Reserva Forestal.

**SUBCAPITULO PRIMERO.  
USOS AGRÍCOLAS**

Se definen bajo este concepto todas las tierras que, por sus características agroecológicas, permiten el establecimiento de sistemas de producción agrícola, con plantas cultivadas de diferentes ciclos de vida y productos. Estas tierras presentan la mayor capacidad para soportar actividades agrícolas intensivas y semi intensivas.

**ARTICULO 546: CULTIVOS SEMIPERMANENTES Y PERMANENTES  
SEMINTENSIVOS EN AREA DE DESARROLLO SOCIOECONÓMICOS CON  
RESTRICCIÓN AMBIENTAL MENOR CSS ADSRAM**

Las tierras contempladas para esta clase de uso principal se localizan principalmente en los paisajes de montaña y lomerío con relieves moderadamente ondulados a ligeramente escarpados, con pendientes inferiores al 50% y en los paisajes de piedemonte, planicie y valle aluvial, en relieves que varían desde ligeramente planos a ligeramente ondulados, con pendientes inferiores al 7%; esta unidad se distribuye principalmente entre los pisos térmicos cálido y medio, en las provincias de humedad seca, húmeda y muy húmeda. Los suelos se han desarrollado a partir de una variada gama de materiales parentales, caracterizándose por ser superficiales a moderadamente profundos, bien drenados y por tener una fertilidad baja a moderada. Un alto porcentaje de estas tierras, están afectadas por procesos de erosión en grado ligero a moderado y, en sectores, se presenta pedregosidad tanto en superficie como dentro del suelo.



La presencia de pedregosidad, pendientes pronunciadas, grado moderado de erosión, suelos con poca profundidad efectiva y fertilidad baja a muy baja son, en general, los determinantes de este tipo de uso principal.

En estas tierras se deben establecer cultivos permanentes y semipermanentes de tipo semintensivo, los cuales requieren de prácticas manuales en las fases de establecimiento y mantenimiento, sin dejar desprovisto el suelo de una cobertura vegetal protectora, aún entre las plantas, excepto por períodos breves y poco frecuentes; las prácticas de conservación de suelos deben ser más intensas que en el uso principal anterior; es el caso de la caña panelera, café tradicional y frutales asociados con otros cultivos.

Nº	SUELO DE PROTECCION AMBIENTAL	UBICACIÓN	AREA EN Has	%
1	CSS_ADSRAM	Sector Veredal 4,5,6 y 7	4696,7001	10,767%

Esta unidad se localiza en el área rural del municipio en área de desarrollo socioeconómicos con restricción ambiental menor y se localizan en el área en los sectores 4,5, 6 y 7 con una extensión de 4696,70 Has equivalente al 10,76% del territorio municipal.

**-Uso principal**

Uso agrícola con riego  
Cultivos Transitorios  
Cultivos permanentes

**-Usos complementarios**

Ganadería semi intensiva con rotación de pastoreo  
Silvopastoril

**-Usos compatibles**

Forestal comercial, agroforestal, vivienda Campesina, bodegas, silos, pesebreras y Agroindustrias

**-Usos restringidos**

Lotificaciones, Parcelaciones y proyectos recreativos,  
Agroforestal con subsistencia para el componente Agrícola

**ING HUGO ANDRÉS ÁLVAREZ QUINTERO**

Secretario de Planeación y Obras  
Proyectó: Breimar florez López  
Ingeniero Ambiental y Sanitario  
Folios útiles: 2





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



## AVALÚO COMERCIAL CON COMITÉ TÉCNICO

**PREDIO LMS-028**

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

**DIRECCIÓN:** LAS PALMERAS

**VEREDA:** CAÑO SUCIO

**MUNICIPIO:** PELAYA

**DEPARTAMENTO:** CESAR

**SOLICITANTE:** AUTOPISTA DEL RIO GRANDE,  
EL VEINTICINCO (25) DE  
NOVIEMBRE DE 2025.

**BOGOTÁ D.C., FEBRERO 2026.**

**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**



**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
  
4. **DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**
  - 4.1. Delimitación del sector
  - 4.2. Actividad predominante
  - 4.3. Topografía
  - 4.4. Características climáticas
  - 4.5. Condiciones agrologicas
  - 4.6. Servicios públicos
  - 4.7. Servicios comunales
  - 4.8. Vías de acceso y transporte
  
5. **REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**
  
6. **DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO**
  - 6.1. Ubicación
  - 6.2. Área del terreno
  - 6.3. Linderos
  - 6.4. Vías de acceso al predio



- 6.5. Servicios públicos
- 6.6. Unidades fisiográficas
- 6.7. Áreas construidas
- 6.8. Características constructivas
- 6.9. Anexos, otras construcciones
- 6.10. Cultivos y especies
  
7. MÉTODOS VALUATORIOS
  
8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA
  - 8.1. Relación de ofertas obtenidas
  - 8.2. Depuración del mercado
  
9. INVESTIGACIÓN DIRECTA
  - 9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa)
  
10. CÁLCULOS VALOR TERRENO
  - 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
  - 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente
  - 10.3. Servidumbres
  - 10.4. Zonas de protección
  
11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS
  - 11.1. Costos de reposición
  - 11.2. Depreciación (Fitto y Corvini)
  
12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES
  - 12.1. Soportes de valores de cultivos y especies
  
13. CONSIDERACIONES GENERALES
  
14. RESULTADO DE AVALÚO
  
15. INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS
  
16. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA



**1. INFORMACIÓN GENERAL**

1.1. **SOLICITANTE:** Autopista del Rio Grande, el veinticinco (25) de noviembre 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:** Pelaya.

1.7. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** Caño sucio.

1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Las Palmeras.

**1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:**

- Área requerida 1: Abscisa inicial K12+439.42 I y abscisa final K13+089.24 D
- Área requerida 2: Abscisa inicial K13+871.45 D y abscisa final K14+375.07 I

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 y Obras del Municipio de Pelaya – Cesar, la clasificación del predio es RURAL, el cual tiene asignado el uso “USOS AGRÍCOLAS”.

**1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

Cedula. Catastral actual	20-550-00-03-00-00-0002-0069-0-00-00-0000
Área de terreno	100 Ha 250.00m <sup>2</sup>
Área de construcción	170.0 m <sup>2</sup>
Avalúo Catastral Año 2025	\$ 1,131,744,00

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



1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO: 28 de noviembre de 2025.

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO: 05 de febrero del 2026.

**2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS**

- Certificado de uso del suelo del 16 de septiembre de 2024.
- Certificado Catastral de 20 de marzo de 2025.
- Ficha predial LMS-028 de septiembre de 2025.
- Inventario predial LMS-028 del 24 de septiembre de 2025.
- Plano predial LMS-028 de 24 de septiembre de 2025.
- Registro Fotográfico del 24 de septiembre de 2025.
- Estudio de títulos del 24 de septiembre de 2025.
- Certificado de tradición 24 de septiembre de 2025.
- Informe de confrontación del 24 de septiembre del 2025.
- Informe técnico de ronda hídrica del 24 de septiembre de 2025.

**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

**3.1. PROPIETARIOS:**

- NANCY SALAZAR DE ANAYA CC 37.820.505
- WISTHON ERWITH ANAYA ORTEGA CC 5.566.963

5

**3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:**

- Sentencia s/n del 2016-10-31 00 tribunal superior del distrito judicial de Cartagena sala civil especializada en restitución de tierras de Cartagena de indias.

**3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 192-1903 Oficina de registro de instrumentos públicos de Chimichagua.

**3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 192-1903 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chimichagua, se verificó que sobre el inmueble objeto de estudio, recae la siguiente limitación al dominio:

- **Limitación al dominio:** No negociable por acto entre vivos dentro de los dos años siguientes a la ejecutoria de la restitución o entrega del inmueble ART. 101 LEY 1448 DE 2011 emitida a través de la SENTENCIA S/N DEL 31-10-2016 Tribunal Superior Del Distrito Judicial de Cartagena Sala Civil Especializada En Restitución De Tierras De Cartagena De Indias Restitución Material Al Propietario Del Inmueble Literal P) Art. 91 LEY 1448 DE 2011, registrada en la anotación No. 31, del folio de matrícula inmobiliaria No. 192-1903, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chimichagua.



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

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

#### 4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

- 4.1. **DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** El predio está ubicado en la vereda Caño Sucio, que se ubica geográficamente al norte del perímetro urbano del municipio de Pelaya, que limita al sur con la vereda La Cabaña y el perímetro urbano del municipio de Pelaya, al oriente con el departamento de Norte de Santander, al norte con las veredas Milagrosa y Manjarres y al occidente con la vereda Morrocuya del municipio de Pelaya en el departamento de Cesar.



6

- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** En el municipio su desarrollo económico depende principalmente de la agricultura y ganadería, el desarrollo de la explotación agrícola (cultivos transitorios como maíz, arroz de riego y frijol).<sup>1</sup>
- 4.3. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía plana con pendientes entre (0-7%).
- 4.4. **CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, se ubica en un piso térmico cálido. La temperatura promedio del municipio de Pelaya es de 31 °C y una altura promedio de 50 m.s.n.m.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> <https://www.pelaya-cesar.gov.co>.

<sup>2</sup> Ibíd.



**PREDIO LMS-028**

4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad agrológica PVAbp, y cuenta con las siguientes características:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	VALOR POTENCIAL
PVAbp	Cálido húmedo	Sedimentos coluvio aluviales, gruesos en matriz arcillosa	Consociación: Typic Udorthents; Typic Dystrudepts	Relieve ligeramente plano a moderadamente inclinado, con pendientes rectas entre 0-12%, moderadamente profundos, texturas gruesas en superficie y en profundidad moderadamente gruesas, bien drenados, fuertemente ácidos, fertilidad natural muy baja y con pedregosidad en sectores	30

Fuente: Estudio General de suelos del Departamento del Cesar. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso, 2013. IGAC – Subdirección de Agrología.

4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto y energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, 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 Pelaya.

4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al sur del perímetro urbano del municipio de Pelaya, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, las vías principales del sector es 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.

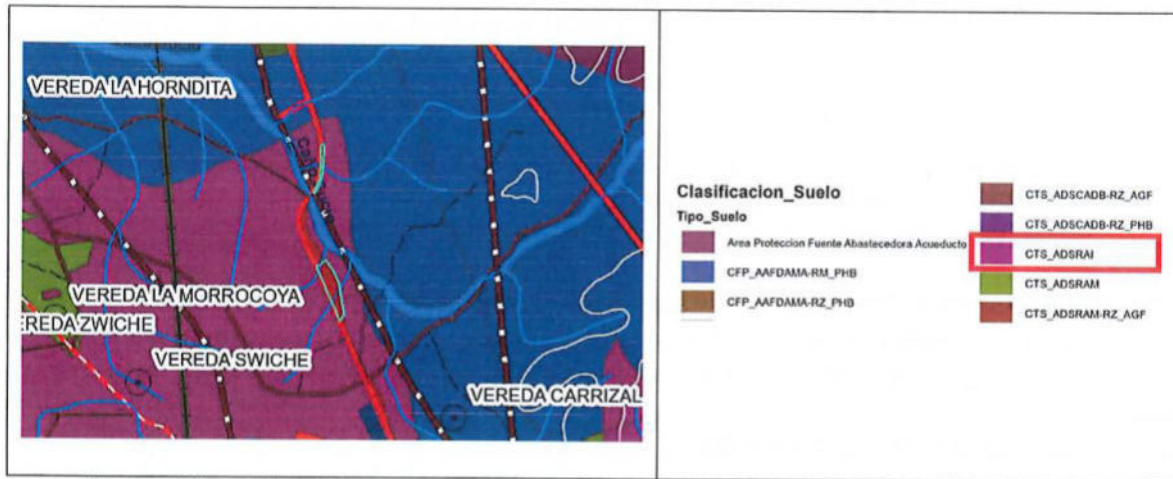
**5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

5.1. **NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** De conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaria de Planeación y Obras del municipio de Pelaya, el predio objeto de avalúo se encuentra clasificado como suelo Rural el cual tiene asignado el uso normativo "CULTIVOS SEMIPERMANENTES Y PERMANENTES SEMINTENSIVOS EN ÁREA DE DESARROLLO SOCIOECONÓMICOS CON RESTRICCIÓN AMBIENTAL MENOR CSS ADSRAM". Sin embargo, de conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Pelaya–Cesar, aprobado mediante Acuerdo Municipal No 023 del 30 de noviembre de 2016 "Por El Cual Se Adopta La Revisión General Del Esquema De Ordenamiento Territorial Del Municipio De Pelaya Cesar Y Se Dictan Otras Disposiciones", el área requerida se encuentra en uso "SUELO EN CULTIVOS



**PREDIO LMS-028**

SEMIPERMANENTES Y PERMANENTES EN ÁREAS PARA EL DESARROLLO SOCIOECONÓMICO CON RESTRICCIONES AMBIENTALES POR INUNDABILIDAD CTS ADSRAI". Además, de conformidad con lo establecido en el EOT Artículo 20 "El sistema ambiental: establece la definición de ronda hídrica como la zona localizada a cada lado del cauce de ríos, quebradas y corrientes superficiales, permanentes o no, suelo rural o urbano con extensión de 30.0m a partir de la cota de inundación" y que está reglamentada en el decreto 2811 de 1974, se registran dos rondas de río de 2.009,56m2 en total. (Ver anexo 16.3 – Certificación uso del suelo)



Fuente: Plano Usos del suelo - Secretaría de Planeación y Obras del municipio de Pelaya.

USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
Uso agrícola con riego, Cultivos transitorios y cultivos permanentes.	Ganadería semi-intensiva con rotación de pastoreo y Silvopastoril.	Forestal comercial, agroforestal, vivienda Campesina, bodegas, silos, pesebreras y Agroindustrias.	Lotificaciones, Parcelaciones, y proyectos recreativos y Agroforestal con subsistencia para el componente Agrícola.

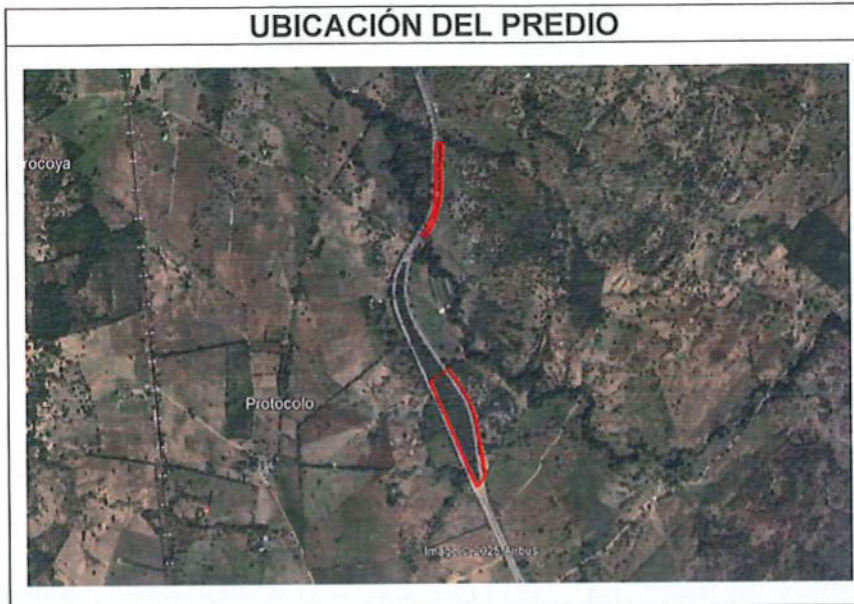
Nota: Para el uso normativo que se presenta en el área de afectación "Ronda de Río" no se indican los usos: principales, complementarios, condicionados y prohibidos; dado que no se encuentra esta información en el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Pelaya – Cesar, ni en el certificado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

**6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE**

**6.1. UBICACIÓN:** El predio está ubicado en la vereda Caño Sucio del municipio de Pelaya, la cual se accede mediante la vía Troncal Magdalena 2, se encuentra aproximadamente a 2,5 km del perímetro urbano del municipio de Pelaya.



**UBICACIÓN DEL PREDIO**



Fuente: Google Earth, Consulta: 05 de febrero del 2026.

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

9

ÁREA TOTAL TERRENO:	1.000.250,00 m2
ÁREA REQUERIDA:	84.154,35 m2
ÁREA REMANENTE NO DESARROLLABLE:	0,00 m2
ÁREA SOBRANTE	916.095,65 m2
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	84.154,35 m2

Fuente: Ficha predial LMS-028.

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

**Área requerida 1: 71.042,80**

Abscisa inicial: K +12+439,42 | Abscisa final: K 13+089,24 D

LINDEROS	LONGITUD (m)	COLINDANTES
NORTE	119,33	CON PREDIO LMS-028A DE AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA EN 26,65M (P68-P69) Y CON PREDIO LMS-028A1 DE AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA EN 92,68M (PP69-P41)
ORIENTE	603,34	CON AREA SOBRANTE DEL MISMO PREDIO DE WISTHON ERWINTH ANAYA ORTEGA Y OTRA (P41-P54)
SUR	74,70	CON PREDIO LMS-025 DE AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (P54-P55)
OCCIDENTE	614,37	CON RUTA NACIONAL 4515 (P55-P68)



**Área requerida 2: 13.111,55**

Abscisa inicial: K +13+871,45 D Abscisa final: K 14+375,07 I

LINDEROS	LONGITUD (m)	COLINDANTES
NORTE	28,24	CON PREDIO LMS-033 DE AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (P1-P3)
ORIENTE	512,15	CON AREA SOBRANTE DEL MISMO PREDIO DE WISTHON ERWINTH ANAYA ORTEGA Y OTRA (P3-P21)
SUR	30,89	CON PREDIO LMS-028A DE AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (P21-P22)
OCCIDENTE	503,18	CON RUTA NACIONAL 4515 (P22-P21)

Fuente: Ficha predial LMS-028.

- 6.4. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por la vía troncal Magdalena 2 la cual se encuentra pavimentada y en un buen 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 las siguientes unidades fisiográficas:

UNIDAD FISIAGRÁFICA	ÁREA (HA)	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA
1	8.214479	Plana 0-7%	Agropecuario	Agrícola
2	0.200956	Plana 0-7%	Agropecuario	Protección

10

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

CULTIVO/ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD
GUAYACÁN POLVILLO Ø 0,3M	15,00	un
HIGO AMARILLO Ø 0,1m	272,00	un
HIGO AMARILLO Ø 0,2m	316,00	un
ROBLE Ø 0,2M	8,00	un



ROBLE Ø 0,3M	34,00	un
MAIZ TOSTAO Ø 0,4M	34,00	un
MAIZ TOSTAO Ø 0,3M	31,00	un
JOBO Ø 0,4M	37,00	un
JOBO Ø 0,3M	28,00	un
JOBO Ø 0,1M	33,00	un
GUASIMO Ø 0,2M	159,00	un
GUASIMO Ø 0,1M	272,00	un
CEIBA BRUJA Ø 0,6M	26,00	un
MORA Ø 0,3M	25,00	un
GUSANERO Ø 0,2M	58,00	un
CAMPANO Ø 0,1M	75,00	un
CAMPANO Ø 0,2M	20,00	un
CAMPANO Ø 0,4M	9,00	un
CAMPANO Ø 1,0M	11,00	un
CAÑAGUATE Ø 0,4M	7,00	un
GUACAMAYO Ø 0,3M	35,00	un
OREJERO Ø 0,4M	13,00	un
GUARUMO Ø 0,1M	61,00	un
GUARUMO Ø 0,3M	5,00	un
GUSANERO Ø 0,1M	85,00	un
GUSANERO Ø 0,3M	12,00	un

## 7. MÉTODO DE AVALÚO

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

### 7.1. VALORACIÓN DE CULTIVOS Y ESPECIES

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



**7.2. MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO**

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

**8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA**

**8.1 RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:**

**Unidad fisiográfica 1**

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

ESTUDIO DE MERCADO								
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (Ha)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)
1	3152991769	Nury	PELAYA	Vereda La Flecha	Finca	\$ 2.130.000.000,00	71,00	190,00
2	311 3805404	Leonel Ramirez	PELAYA	Sobre la troncal	Finca	\$ 600.000.000,00	20,00	160,00
3	3185353109	Juan Carlos Manador	PELAYA	Vía Pelaya - San Bernardo	Finca	\$ 1.700.000.000,00	63,00	130,00

12

**Unidad fisiográfica 2**

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

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

**8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:**

**Unidad fisiográfica 1**

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



**PREDIO LMS-028**

ESTUDIO DE MERCADO													
ÍTEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	PORCENTAJE DE NEGOCIACIÓN	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
									ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	ÁREA (m2)	VALOR/m2	VALOR TOTAL
1	3152991769	Itury	PELAYA	Vereda La Flecha	Finca	\$ 2.130.000.000	1,0%	\$ 2.108.700.000	71	\$ 27.800.000	190,00	\$ 710.000	\$ 134.900.000
2	3113805404	Leonel Ramirez	PELAYA	Sobre la troncal	Finca	\$ 600.000.000	1,0%	\$ 594.000.000	20	\$ 25.700.000	160,00	\$ 500.000	\$ 80.000.000
3	3185353109	Juan Carlos Alzator	PELAYA	Vía Pelaya - San Bernardo	Finca	\$ 1.700.000.000	1,0%	\$ 1.683.000.000	63	\$ 25.785.714	130,00	\$ 450.000	\$ 58.500.000
PROMEDIO						\$ 26.428.571,33							
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						1.188.465,05	LÍMITE SUPERIOR		\$ 27.617.036,38				
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						4,50%	LÍMITE INFERIOR		\$ 25.240.106,29				

**Unidad fisiográfica 2**

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

ESTUDIO DE MERCADO													
ÍTEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	PORCENTAJE DE NEGOCIACIÓN	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		CULTIVOS
									ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	ÁREA (m2)	VALOR/m2	VALOR TOTAL
1	3202233693	HERIVANDO	PELAYA	VEREDALOS LAURELES	Finca	\$ 350.000.000	2,0%	\$ 343.000.000	69	\$ 6.552.000.000	40,00	\$ 345.000	\$ 15.400.000
2	3113805404	LECHEL	PELAYA	VEREDARACIAS ALTA	Finca	\$ 500.000.000	1,0%	\$ 495.000.000	69	\$ 2.968.750.000	70,00	\$ 250.000	\$ 17.500.000
3	3205644156	SOLEFNIS	PELAYA	CAPRIDOL	Finca	\$ 330.000.000	15,0%	\$ 323.000.000	32	\$ 6.912.500.000	103,00	\$ 600.000	\$ 80.000.000
PROMEDIO						\$ 6.477.739,09							
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						476.234,09	LÍMITE SUPERIOR		\$ 6.933.986,09				
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						7,35%	LÍMITE INFERIOR		\$ 6.061.513,81				

**9. INVESTIGACIÓN DIRECTA**

**9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:**

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

**10. CÁLCULOS VALOR TERRENO**

**10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)**

**Unidad fisiográfica 1**

ESTUDIO DE MERCADO			
ÍTEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR TERRENO/Ha
1	Vereda La Flecha	Finca	\$ 27.800.000
2	Sobre la troncal	Finca	\$ 25.700.000
3	Vía Pelaya - San Bernardo	Finca	\$ 25.785.714
PROMEDIO			\$ 26.428.571,33
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			1.188.465,05
COEF DE VARIACIÓN			4,50%
LÍMITE SUPERIOR			\$ 27.617.036,38
LÍMITE INFERIOR			\$ 25.240.106,29

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



UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Hectárea	Ha	\$ 27.617.000

**Unidad fisiográfica 2**

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

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

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.2	Hectárea	Ha	\$ 6.953.000

14

**10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:****Unidad fisiográfica 1**

**Oferta 1:** Finca ubicada en el municipio de Pelaya, sobre la Troncal Magdalena, con un área de 71 hectáreas, con topografía plana. Cuenta con construcción principal, adecuaciones para ganadería como corral y báscula.

**Oferta 2:** Finca ubicada en el municipio de Pelaya, en la vereda La Flecha, con un área de 20 hectáreas, con topografía plana. Cuenta con dos construcciones y adecuaciones para ganadería como corral.

**Oferta 3:** Finca ganadera ubicada en el municipio de Pelaya en la vía Pelaya - San Bernardo, con un área de 63 hectáreas. Cuenta con 54 potreros, tiene casa amplia, cocinas, corredores, establos y lugar de pozo perforado de 40 metros.

**Unidad fisiográfica 2**

**Oferta 1:** Finca ubicada cerca de la Ruta del Sol después de Pelaya, Cesar, en la vereda Los Laureles de dicho municipio. Cuenta con un área total de 50 hectáreas con topografía ondulada. Sus linderos limitan con varias quebradas de la zona.



**PREDIO LMS-028**

**Oferta 2:** Finca ubicada a 10 kilómetros de la troncal en la vereda Raíces Altas del municipio de Pelaya, Cesar. Cuenta con un área total de 80 hectáreas distribuidas estratégicamente. La finca posee dos nacedores de agua en zona de protección ambiental, un jagüey veranero y dos construcciones. Una de las construcciones consiste en una pieza de material, sala y cocina con muros de madera. La segunda es un rancho de palma con un área construida total aproximada de 70 m<sup>2</sup>. Adicionalmente, la finca dispone de servicio de energía eléctrica y cuenta con acceso vehicular a través de carretera hasta el predio.

**Oferta 3:** Finca ubicada en la vereda Carrizal del municipio de Pelaya, Cesar. Cuenta con un área total de 32 hectáreas. Las construcciones son dos viviendas de dos habitaciones, sala y corredor cada una. Una de las viviendas tiene una habitación construida en material con piso en baldosa y la otra habitación es de madera aserrada, es atravesada por la quebrada Singararé, zona de protección.

**10.3. SERVIDUMBRES**

El área requerida objeto de avalúo no presenta servidumbres.

**10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN**

El área requerida objeto de avalúo presenta dos áreas de ronda de río, una de 760,21 m<sup>2</sup> y otra de 1249,35 m<sup>2</sup>.

15

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

**11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN**

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales y anexas.

**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/ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
GUAYACÁN POLVILLO Ø 0,3M	15	UND	\$ 107.104,75	\$ 1.606.571,25
HIGO AMARILLO Ø 0,1m	272	UND	\$ 33.470,24	\$ 9.103.905,28
HIGO AMARILLO Ø 0,2m	316	UND	\$ 33.470,24	\$ 10.576.595,84
ROBLE Ø 0,2M	8	UND	\$ 35.701,58	\$ 285.612,64
ROBLE Ø 0,3M	34	UND	\$ 107.104,75	\$ 3.641.561,50
MAIZ TOSTAO Ø 0,4M	34	UND	\$ 66.940,47	\$ 2.275.975,98
MAIZ TOSTAO Ø 0,3M	31	UND	\$ 40.164,28	\$ 1.245.092,68
JOBO Ø 0,4M	37	UND	\$ 66.940,47	\$ 2.476.797,39
JOBO Ø 0,3M	28	UND	\$ 40.164,28	\$ 1.124.599,84
JOBO Ø 0,1M	33	UND	\$ 17.850,79	\$ 589.076,07
GUASIMO Ø 0,2M	159	UND	\$ 17.850,79	\$ 2.838.275,61
GUASIMO Ø 0,1M	272	UND	\$ 17.850,79	\$ 4.855.414,88
CEIBA BRUJA Ø 0,6M	26	UND	\$ 511.350,83	\$ 13.295.121,58
MORA Ø 0,3M	25	UND	\$ 40.164,28	\$ 1.004.107,00
GUSANERO Ø 0,2M	58	UND	\$ 17.850,79	\$ 1.035.345,82
CAMPANO Ø 0,1M	75	UND	\$ 33.470,24	\$ 2.510.268,00
CAMPANO Ø 0,2M	20	UND	\$ 33.470,24	\$ 669.404,80
CAMPANO Ø 0,4M	9	UND	\$ 150.616,07	\$ 1.355.544,63
CAMPANO Ø 1,0M	11	UND	\$ 2.259.240,94	\$ 24.851.650,34
CAÑAGUATE Ø 0,4M	7	UND	\$ 214.209,51	\$ 1.499.466,57
GUACAMAYO Ø 0,3M	35	UND	\$ 101.526,38	\$ 3.553.423,30
OREJERO Ø 0,4M	13	UND	\$ 214.209,51	\$ 2.784.723,63
GUARUMO Ø 0,1M	61	UND	\$ 17.850,79	\$ 1.088.898,19
GUARUMO Ø 0,3M	5	UND	\$ 40.164,28	\$ 200.821,40
GUSANERO Ø 0,1M	85	UND	\$ 17.850,79	\$ 1.517.317,15
GUSANERO Ø 0,3M	12	UND	\$ 40.164,28	\$ 481.971,36
<b>TOTAL CULTIVOS / ESPECIES</b>				<b>\$ 96.467.542,73</b>

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

**Notas:**

- Para la especie "Guayacán Polvillo" se adoptó el nombre común de "Guayacán".
- Para la especie "Ceiba Bruja" se adoptó el nombre común de "Ceiba".
- Para la especie "Cañaguat" se adoptó el nombre común de "Zaragoza Cañaguat".



### 13. CONSIDERACIONES GENERALES

- Al predio objeto de avalúo se accede por la vía troncal Magdalena 2 la cual se encuentra pavimentada y en un buen estado de conservación.
- El predio está ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo Agrícola, el sector cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos básicos.
- El predio presenta una topografía plana con pendientes entre 0-7%.
- El área requerida objeto de avalúo presenta dos áreas de ronda de río, una de 760,21 m<sup>2</sup> y otra de 1249,35 m<sup>2</sup>.
- El área requerida objeto de avalúo no presenta servidumbres.
- De acuerdo con lo establecido por los decretos 1170/2015 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaremos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.



14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	Ha	8,214479	\$ 27.617.000,00	\$ 226.859.266,54
TERRENO U.F.2	Ha	0,200956	\$ 6.953.000,00	\$ 1.397.247,07
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 228.256.513,61</b>
<b>TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				<b>\$ 96.467.542,73</b>
<b>TOTAL AVALÚO</b>				<b>\$ 324.724.056,34</b>
<b>TOTAL AVALÚO ADOPTADO</b>				<b>\$ 324.724.056,00</b>

**TOTAL AVALÚO: TRESCIENTOS VEINTICUATRO MILLONES SETECIENTOS VEINTICUATRO MIL CINCUENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$324.724.056,00)**

Bogotá, D.C., 05 de febrero del 2026.

Cordialmente,

**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**  
Representante Legal  
RAA AVAL-17035154

**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**  
Perito Avaluador  
RAA: AVAL- 1014242133

18

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



15. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

I. CÁLCULO ESTIMADO DE GASTOS

De conformidad con el requerimiento del Solicitante en cuanto a realizar la estimación del cálculo de gastos de notariado y registro, y de acuerdo con el Decreto 095 de 2021 y lo dispuesto en la Resolución SNR No. 2026-000964-6 del 20 de enero de 2026 "Por la cual se actualizan las tarifas de los derechos por concepto del ejercicio de la función notarial" y la Resolución No. 2026-001726-6 del 29 de enero de 2026 "Por la cual se 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 cálculo 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

		\$1.750.905,00		
		VALOR BASE LIQUIDACION		324.724.056
ITEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL
<b>GASTOS NOTARIALES</b>				
1	Derechos Notariales	0,30%		\$974.172
2	Actos sin cuantía (Declaratoria area restante)	\$ 90.600,00		\$90.600
3	Actos sin cuantía (Cancelacion de oferta)	\$ 90.600,00		\$90.600
4	Copia original papel seguridad y 4 copias protocolo papel seguridad	\$ 5.600,00	50	\$280.000
5	Biometría	\$ 4.800,00	2	\$9.600
6	Firma Digital	\$ 10.400,00	2	\$20.800
7	Retención de la fuente	1,00%		\$3.247.241
<b>SUBTOTAL ANTES DEL IVA</b>				<b>\$4.713.013</b>
8	Iva derechos notariales	19%		\$895.472
9	Recaudos (Tarifa sobre SMLMV-2026)	\$ 52.678,50		\$52.700
<b>GASTOS REGISTRALES</b>				
10	Inscripcion del acto	\$ 3.672.629,07		\$ 3.672.629,07
11	Actos sin cuantía	\$ 29.500,00		\$ 29.500,00
12	Inscripcion en el folio de matrícula	\$ 15.300,00		\$15.300
13	Apertura de nuevo folio	\$ 15.300,00		\$15.300
14	Sistematización y conservacion documental	2%		\$73.453
<b>GASTOS BOLETA FISCAL</b>				
15	Boleta fiscal ( Beneficiencia)	1%		\$3.247.241
<b>SUBTOTAL</b>				<b>\$8.001.595</b>
<b>TOTAL DE GASTOS DE NOTARIA Y REGISTRO</b>				<b>\$12.714.607</b>



**II. DAÑO EMERGENTE**

- a. **Desmante, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles**
  - No aplica de conformidad con los insumos suministrados.
- 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

20

**IV. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES**

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



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



PREDIO LMS-028

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

Bogotá, D.C., 05 de febrero del 2026.

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

21



16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



CULTIVOS Y/O ESPECIES

GUAYACAN POLVILLO



HIGO AMARILLO



22

ROBLE



CAMPANO





**CAÑAGUATE**



**CEIBA BRUJA**



**GUACAMAYO**



**GUARUMO**

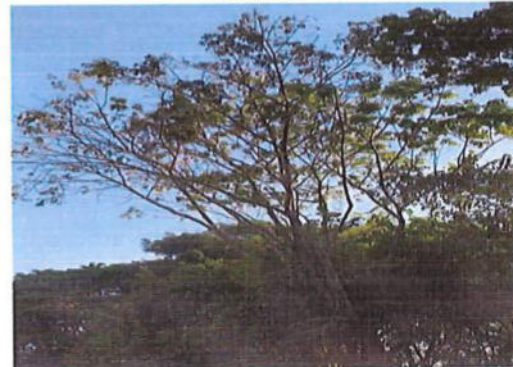


23

**GUSANERO**



**JOBO**





**MAIZ TOSTAO**



**PREDIO LMS-028  
MORA**



**OREJERO**



**TOTUMO**





**16.2. CERTIFICADO CATASTRAL**



**CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL**

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 19) Directiva presidencial No.02 del 2000, Ley 952 de 2005 (Amistades), artículo 8, parágrafo 3.

CERTIFICADO No.: 3056-135231-25741-0  
FECHA: 20 /marzo/2025

EL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: NANCY SALAZAR DE ANAYA identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 37820505 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

<b>INFORMACIÓN FÍSICA</b>	
DEPARTAMENTO:20-CESAR	
MUNICIPIO:550-PELAYA	
NÚMERO PREDIAL:00-03-00-00-0002-0069-0-00-00-0000	
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:00-03-0002-0069-000	
DIRECCIÓN:LAS PALMERAS	
MATRÍCULA:192-1903	
ÁREA TERRENO:100 Ha 250.00m <sup>2</sup>	
ÁREA CONSTRUIDA:170.0 m <sup>2</sup>	

<b>INFORMACION ECONOMICA</b>	
AVALÚO:\$ 1,131,744	

<b>INFORMACIÓN JURÍDICA</b>			
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	NANCY SALAZAR DE ANAYA	CÉDULA DE CIUDADANÍA	37820505
2	WINSTON ERWINTH ANAYA ORTEGA	CÉDULA DE CIUDADANÍA	5568963
TOTAL DE PROPIETARIOS:			2

25

El presente certificado se expide para INTERESADO.

María Alejandra Ferreira Hernandez  
Jefe Oficina de Relación con el Ciudadano

**NOTA:**

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

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

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

La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, Santa Marta, los Municipios de Antioquia, el Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO), el Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), el Área Metropolitana de Barranquilla (Los Municipios de Galapa, Puerto Colombia y Malembo del Departamento de Atlántico), los Municipios de Alcañá, Ansermanuevo, Argelia, Bolívar, Candelaria, Cartago, Callima, Dagua, El Águila, El Cairo, El Dovio, Florida, Guacarí, La Cumbre, La Victoria, Obaro, Palmira, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Toro, Trujillo, Tulú, Versalles, Yumbo y Jarrandí del Departamento del Valle del Cauca), del Departamento de Cundinamarca los Municipios Albán, Anapoima, Anapoima, Arbeláez, Bitúma, Cachipay, Cáqueza, Cajica, Carmen De Carupa, Chiguasú, Chipaque, Cucuruba, Cota, Cogua, El Colegio, El Peñón, El Rosal, Facatá, Fúquene, Fusagasugá, Gachalá, Gachetá, Gama, Girardot, Granada, Guaduas, Guatavita, Guayabal de Siquima, Guayabetal, Guachetá, Jerusalén, Junín, La Mesa, La Palma, La Peña, Lenguaque, Manta, Medina, Nariño, Nancón, Nimaíma, Nocaima, Venecia, Palma, Pandi, Paratebuero, Pasca, Puñ, Quebradanegra, Quetame, Quipile, Apulo, San Antonio Del Tequendama, San Cayetano, San Juan de Rosero, Sasaima, Sesquí, Sivirica, Soacha, Sojo, Subachoque, Supatá, Susa, Sutatausa, Tausa, Tenjo, Tibacuy, Tibrita, Tocaima, Ubatá, Ubaté, Usaque, Uru, Vegara, Vianí, Villagómez, Villapinzón, Villeta, Viotá, Yacopi, Zipacón y Zipaquirá, Villavicencio del departamento del Meta, Sinclejo del Departamento de Sucre, los municipios de Cúcuta, Abrego, Bucarasica, Cáchira, Convención, El Carmen, El Tarra, Hacarí, La Flaya, San Calisto, Saclirista y Tecrama del Departamento de Norte de Santander, Manizales- Caldas, los municipios de Neiva y Garzón del Departamento de Huila, Santa Rosa de Cabal del Departamento de Risaralda, Ibagué - Tolima, Cartagera de Indias - Bolívar, Medio Baudó del Departamento de Chocó, Armería del Departamento de Quindío, municipios de Sabagún y Montería del Departamento Córdoba, los municipios de Valledupar, Río de Oro y Chiriguana del Departamento de Cesar, los municipios de Málaga y Barrancabermeja del departamento de Santander, los municipios de Sabanalarga y Soledad del Departamento del Atlántico, el municipio de Florencia-Caquetá, los municipios de Turja y Chiquinquiré del Departamento de Boyacá al no ser de competencia de esta entidad.

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

<https://tramites.igac.gov.co/geltramites/servicios/validar/Productos/valida/Productos.seam> con el número del certificado catastral.

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



**16.3. CERTIFICADO USO DEL SUELO**

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL CESAR  
MUNICIPIO DE PELAYA  
NIT: 800096613-9



Alcaldía Municipal  
de Pelaya  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

US\_16092024

**EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACIÓN Y OBRAS DEL MUNICIPIO DE PELAYA (CESAR)**

**HACE CONSTAR**

Que una vez consultado el ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL-EOT del municipio de Pelaya se logró constatar que el predio "LAS PALMERAS" ubicada en La vereda CAÑO SUCIO. Perteneció al SECTOR VEREDAL 4, Cód. Predial 20550-0003-0002-0069-000, se encuentra definido como SUELO RURAL LOCALIZADO FUERA DE LA RESERVA FORESTAL.

Según el acuerdo municipal 023 del 30 de noviembre de 2016 por el cual se adoptó el ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE PELAYA se define SUELO RURAL LOCALIZADO FUERA DE LA RESERVA FORESTAL lo siguiente:

**PREDIO: LAS PALMERAS - SECTOR VEREDAL 4 – CAÑO SUCIO.  
CAPITULO SEGUNDO  
SUELO RURAL LOCALIZADO FUERA DE LA RESERVA FORESTAL**

Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos forestales con cierta explotación agrícola para la subsistencia, con restricción de explotación de recursos naturales y actividades análogas sin restricción de Reserva Forestal.

26

**SUBCAPITULO PRIMERO.  
USOS AGRÍCOLAS**

Se definen bajo este concepto todas las tierras que, por sus características agroecológicas, permiten el establecimiento de sistemas de producción agrícola, con plantas cultivadas de diferentes ciclos de vida y productos. Estas tierras presentan la mayor capacidad para soportar actividades agrícolas intensivas y semi intensivas.

**ARTICULO 546: CULTIVOS SEMIPERMANENTES Y PERMANENTES SEMINTENSIVOS EN AREA DE DESARROLLO SOCIOECONÓMICOS CON RESTRICCIÓN AMBIENTAL MENOR CSS ADSRAM**

Las tierras contempladas para esta clase de uso principal se localizan principalmente en los paisajes de montaña y lomerío con relieves moderadamente ondulados a ligeramente escarpados, con pendientes inferiores al 50% y en los paisajes de piedemonte, planicie y valle aluvial, en relieves que varían desde ligeramente planos a ligeramente ondulados, con pendientes inferiores al 7%; esta unidad se distribuye principalmente entre los pisos térmicos cálido y medio, en las provincias de humedad seca, húmeda y muy húmeda. Los suelos se han desarrollado a partir de una variada gama de materiales parentales, caracterizándose por ser superficiales a moderadamente profundos, bien drenados y por tener una fertilidad baja a moderada. Un alto porcentaje de estas tierras, están afectadas por procesos de erosión en grado ligero a moderado y, en sectores, se presenta pedregosidad tanto en superficie como dentro del suelo.

[www.pelaya-cesar.gov.co](http://www.pelaya-cesar.gov.co)  
[contactenos@pelaya-cesar.gov.co](mailto:contactenos@pelaya-cesar.gov.co)

Palacio Municipal  
Carrera 8 N 9 - 105

Alcaldía Municipal de Pelaya  
@Alcaldiapelaya



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL CESAR  
MUNICIPIO DE PELAYA  
NIT: 800096613-9



La presencia de pedregosidad, pendientes pronunciadas, grado moderado de erosión, suelos con poca profundidad efectiva y fertilidad baja a muy baja son, en general, los determinantes de este tipo de uso principal.

En estas tierras se deben establecer cultivos permanentes y semipermanentes de tipo semintensivo, los cuales requieren de prácticas manuales en las fases de establecimiento y mantenimiento, sin dejar desprovisto el suelo de una cobertura vegetal protectora, aún entre las plantas, excepto por períodos breves y poco frecuentes; las prácticas de conservación de suelos deben ser más intensas que en el uso principal anterior; es el caso de la caña panelera, café tradicional y frutales asociados con otros cultivos.

Nº	SUELO DE PROTECCION AMBIENTAL	UBICACIÓN	AREA EN Has	%
1	CSS_ADSRAM	Sector Veredal 4,5,6 y 7	4696,7001	10,767%

Esta unidad se localiza en el área rural del municipio en área de desarrollo socioeconómicos con restricción ambiental menor y se localizan en el área en los sectores 4,5, 6 y 7 con una extensión de 4696,70 Has equivalente al 10,76% del territorio municipal.

**-Uso principal**

Uso agrícola con riego  
Cultivos Transitorios  
Cultivos permanentes

**-Usos complementarios**

Ganadería semi intensiva con rotación de pastoreo  
Silvopastoral

**-Usos compatibles**

Forestal comercial, agroforestal, vivienda Campesina, bodegas, silos, pesebreras y Agroindustrias

**-Usos restringidos**

Lotificaciones, Parcelaciones y proyectos recreativos,  
Agroforestal con subsistencia para el componente Agrícola

**ING HUGO ANDRÉS ÁLVAREZ QUINTERO**

Secretario de Planeación y Obras  
Proyectó: Breimar flores López  
Ingeniero Ambiental y Sanitario  
Folios útiles: 2


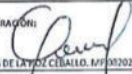
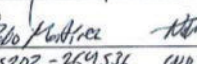
[www.pelaya-cesar.gov.co](http://www.pelaya-cesar.gov.co)  
[contactenos@pelaya-cesar.gov.co](mailto:contactenos@pelaya-cesar.gov.co)

Palacio Municipal  
Carrera B N 9 - 105

Alcaldía Municipal de pelaya  
@Alcaldiapelaya




16.4. FICHA PREDIAL


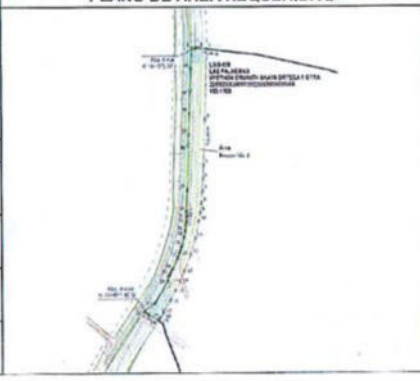
 Agencia Nacional de Infraestructura	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	002
	FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	6/02/2020
PROYECTO DE CONCESIÓN: TRONCAL DEL MAGDALENA 2		UNIDAD FUNCIONAL: 0 DEFINITIVA		
CONTRATO No.: 003 DEL 22 DE JULIO DE 2022				
PREDIO No.: LMS-028		SECTOR O TRAMO: RIO SOGAMOSO - SAN ROQUE		
ABSC. INICIAL: VER ANEXO ABSC. FINAL: VER ANEXO		MARGEN LONGITUD EFECTIVA: VER ANEXO m		
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: WISTHON ERWINTH ANAYA ORTEGA Y OTRA		CEDULA: 5566963 DIRECCION / EMAIL: 3006303748 DIRECCION DEL PREDIO: LAS PALMERAS	MATRICULA INMOBILIARIA: 192-1903 CEDULA CATASTRAL: 20356000300000020206900000000	
VEREDA/BARRIO: CAÑO SUCHO MUNICIPIO: PELAYA DPTO: CESAR	CLASIFICACION DEL SUELO: RURAL ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO: AGROPECUARIO	LINDEROS: LONGITUD (m) NORTE: VER ANEXO ORIENTE: VER ANEXO SUR: VER ANEXO OCCIDENTE: VER ANEXO	COLINDANTES: VER ANEXO VER ANEXO VER ANEXO VER ANEXO	
Predio requerido para: VIA NUEVA TOPOGRAFIA: 0-7% Plana				
<b>INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES</b>				
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	
GUAYACÁN POLVILLO Ø 0,3 m	15,00		UNO	
HIGO AMARILLO Ø 0,1 m	272,00		UNO	
HIGO AMARILLO Ø 0,2 m	316,00		UNO	
ROBLE Ø 0,2 m	8,00		UNO	
ROBLE Ø 0,3 m	34,00		UNO	
MAÍZ TOSTADO Ø 0,4 m	34,00		UNO	
MAÍZ TOSTADO Ø 0,3 m	31,00		UNO	
JOBBO Ø 0,4 m	37,00		UNO	
JOBBO Ø 0,3 m	28,00		UNO	
JOBBO Ø 0,1 m	33,00		UNO	
GUASIMO Ø 0,2 m	150,00		UNO	
GUASIMO Ø 0,1 m	272,00		UNO	
CEBIBA BRILJA Ø 0,6 m	20,00		UNO	
MORA Ø 0,3 m	25,00		UNO	
GUANERO Ø 0,2 m	58,00		UNO	
CAMPANO Ø 0,1 m	75,00		UNO	
CAMPANO Ø 0,2 m	20,00		UNO	
CAMPANO Ø 0,4 m	9,00		UNO	
CAMPANO Ø 1,0 m	11,00		UNO	
CAFAGUATE Ø 0,4 m	7,00		UNO	
GUACAMAYO Ø 0,3 m	35,00		UNO	
OREJERO Ø 0,4 m	13,00		UNO	
GUARUMO Ø 0,1 m	61,00		UNO	
GUARUMO Ø 0,3 m	5,00		UNO	
<b>DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES</b>				
ITEM	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNID	
	N/A	N/A	N/A	
TOTAL AREA CONSTRUIDA: 0 m²				
<b>DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
ITEM	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNID	
	N/A	N/A	N/A	
Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público? NO Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001? NO Tiene el inmueble aprobada plan parcelar 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? SI				
FECHA DE ELABORACION: 5/2/20 Elaboró:  GABRIEL ANDRÉS DE LA OZA CEBALLO. M/F 00202-308796-ATE		OBSERVACIONES: en el área requerida se encuentran dos áreas de ronda hídrica debido al cruce de nombre caño sucio, Área ronda hídrica 1= 760,21m2 ; Área ronda hídrica 2 = 1240,35m2; (ver informe)		
Revisó y Aprobó:  M.P. 258202-2694536 CUB		AREA TOTAL PREDIO: 1.000.250,00 m² AREA REQUERIDA POR DISEÑO: 84.154,35 m² AREA REMANENTE: 0 m² TOTAL AREA REQUERIDA: 84.154,35 m² AREA SOBRANTE: 916.095,65 m²		

28



 Agencia Nacional de Infraestructura	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSF-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: 0 DEFINITIVA																										
CONTRATO No.: 003 DEL 22 DE JULIO DE 2022																												
PREDIO No.: <b>LMS-028</b>		SECTOR O TRAMO: RIO SOGAMOSO - SAN ROQUE																										
ABS. INICIAL: VER ANEXO ABS. FINAL: VER ANEXO		MARGEN LONGITUD EFECTIVA: VER ANEXO (m)																										
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: WISTON ERWANTH ANAYA ORTEGA Y OTRA		CEDULA: 5566968 DIRECCION / EMAIL: 3026163248 DIRECCION DEL PREDIO: LAS PALMERAS	MATRÍCULA INMOBILIARIA: 192-1903 CECULA CATASTRAL: 206500003000002020046000000000																									
VEREDA/BARRIO: CAÑO SUCIO MUNICIPIO: PELAYA DPTO: CESAR	CLASIFICACION DEL SUELO: RURAL ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO: AGROPEDUCUARIO TOPOGRAFIA: 0-7% Plana	LINDEROS: NORTE, ORIENTE, SUR, OCCIDENTE LONGITUD (m): VER ANEXO COLINDANTES: VER ANEXO																										
Predio requerido para: VIA NUEVA																												
<b>INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>DESCRIPCION</th> <th>CANT</th> <th>DENS</th> <th>UN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>GRUÑANERO Ø 0,1 m</td> <td>85,00</td> <td></td> <td>UND</td> </tr> <tr> <td>GRUÑANERO Ø 0,3 m</td> <td>12,00</td> <td></td> <td>UND</td> </tr> </tbody> </table>		DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	GRUÑANERO Ø 0,1 m	85,00		UND	GRUÑANERO Ø 0,3 m	12,00		UND	<b>DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ITEM</th> <th>DESCRIPCION</th> <th>CANTIDAD</th> <th>UNID</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>N/A</td> <td>N/A</td> <td>N/A</td> </tr> <tr> <td colspan="2">TOTAL AREA CONSTRUIDA</td> <td>0</td> <td>m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>			ITEM	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNID		N/A	N/A	N/A	TOTAL AREA CONSTRUIDA		0	m <sup>2</sup>
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN																									
GRUÑANERO Ø 0,1 m	85,00		UND																									
GRUÑANERO Ø 0,3 m	12,00		UND																									
ITEM	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNID																									
	N/A	N/A	N/A																									
TOTAL AREA CONSTRUIDA		0	m <sup>2</sup>																									
		<b>DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ITEM</th> <th>DESCRIPCION</th> <th>CANTIDAD</th> <th>UNID</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>N/A</td> <td>N/A</td> <td>N/A</td> </tr> </tbody> </table>			ITEM	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNID		N/A	N/A	N/A																
ITEM	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNID																									
	N/A	N/A	N/A																									
FECHA DE ELABORACIÓN: sep-25 Elaboró: GABRIEL ANDRÉS DE LA HOZ CEBALDÓ MP 08202-308795 ATL Revisó y Aprobó: <i>Neider Pedro Martínez</i> MP 95702-264531 CND		OBSERVACIONES: en el área requerida se encuentran dos áreas de ronda hídrica debido al cauce de nombre caño sucio, Área ronda hídrica 1= 760,21m <sup>2</sup> ; Área ronda hídrica 2 = 1249,35m <sup>2</sup> ; (ver informe)																										
<table border="1"> <tr> <td>ÁREA TOTAL PREDIO</td> <td>1.000.250,00</td> <td>m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO</td> <td>84.154,35</td> <td>m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>ÁREA REMANENTE</td> <td>0</td> <td>m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>TOTAL ÁREA REQUERIDA</td> <td>84.154,35</td> <td>m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>ÁREA SOBRANTE</td> <td>916.095,65</td> <td>m<sup>2</sup></td> </tr> </table>		ÁREA TOTAL PREDIO	1.000.250,00	m <sup>2</sup>	ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	84.154,35	m <sup>2</sup>	ÁREA REMANENTE	0	m <sup>2</sup>	TOTAL ÁREA REQUERIDA	84.154,35	m <sup>2</sup>	ÁREA SOBRANTE	916.095,65	m <sup>2</sup>												
ÁREA TOTAL PREDIO	1.000.250,00	m <sup>2</sup>																										
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	84.154,35	m <sup>2</sup>																										
ÁREA REMANENTE	0	m <sup>2</sup>																										
TOTAL ÁREA REQUERIDA	84.154,35	m <sup>2</sup>																										
ÁREA SOBRANTE	916.095,65	m <sup>2</sup>																										



ANEXO A FICHA PREDIAL			
AREA REQUERIDA 1 (m <sup>2</sup> ):		71.042,80	<b>PLANO DE AREA REQUERIDA 1</b> 
ABSCISADO		LONGITUD EFECTIVA (m)	
INICIAL	K 12+439,42 I	613,22	
FINAL	K 13+089,24 D		
LINDEROS		LONGITUD (m)	
NORTE	119,33	CON PREDIO LMS-028A DE AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA EN 26,65M (P68-P69) Y CON PREDIO LMS-028A1 DE AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA EN 92,68M (P69-P41)	
ORIENTE	603,34	CON AREA SOBRANTE DEL MISMO PREDIO DE WISTHON ERWINTH ANAYA ORTEGA Y OTRA (P41-P54)	
SUR	74,70	CON PREDIO LMS-025 DE AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (P54-P55)	
OCCIDENTE	614,37	CON RUTA NACIONAL 4515 (P55-P68)	
AREA REQUERIDA 2 (m <sup>2</sup> ):		13.111,55	<b>PLANO DE AREA REQUERIDA 2</b> 
ABSCISADO		LONGITUD EFECTIVA (m)	
INICIAL	K 13+871,45 D	447,76	
FINAL	K 14+375,07 I		
LINDEROS		LONGITUD (m)	
NORTE	28,24	CON PREDIO LMS-033 DE AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (P1-P3)	
ORIENTE	512,15	CON AREA SOBRANTE DEL MISMO PREDIO DE WISTHON ERWINTH ANAYA ORTEGA Y OTRA (P3-P21)	
SUR	30,89	CON PREDIO LMS-028A DE AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (P21-P22)	
OCCIDENTE	503,18	CON RUTA NACIONAL 4515 (P22-P3)	
LONGITUD EFECTIVA TOTAL (m):		1060,98	
AREA REQUERIDA TOTAL (m <sup>2</sup> ):		84.154,35	



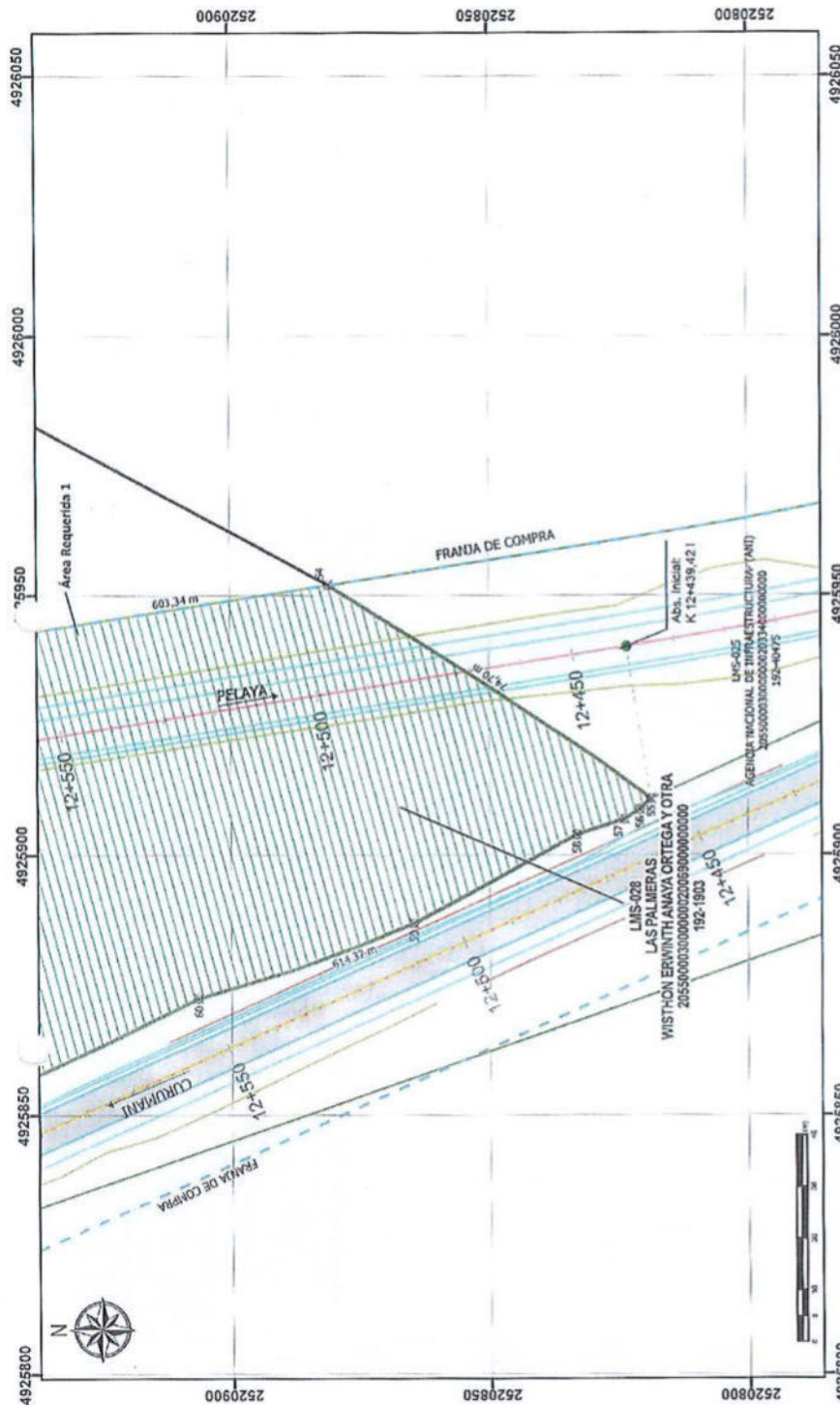


**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



**PREDIO LMS-028**



PLANO PREDIAL

*[Signature]*

PROF. CAROLINA ANAYA DE LA TORRE CEBALLO, Nº 8025-0078191

<p><b>PROPIETARIO:</b> WISHON ERWINTH ANAYA ORTEGA Y OTRA</p> <p><b>CEDELA CATASTRAL:</b> 20550000300000000000000000000000</p> <p><b>MATRÍCULA INMOBILIARIA:</b> 192-1903</p>	<p><b>INFORMACIÓN DE REFERENCIA:</b> MACROESTRADA CMR42 Proyectos: Transporte Masivo Delineo MAHSA - 23.0000 Fecha Levant: 2.020.000.0023 Escala: 1:1000 Tipo Uti: Uti-ur</p>	<p><b>LEYENDA:</b></p> <p>RESERVA: <input type="checkbox"/> OBLIGATORIO</p> <p>RESERVA: <input type="checkbox"/> ESTADAL</p> <p>RESERVA: <input type="checkbox"/> NACIONAL</p> <p>RESERVA: <input type="checkbox"/> FEDERAL</p> <p>RESERVA: <input type="checkbox"/> OTRO</p>	<p><b>CONVENIONES:</b></p> <p>RESERVA: <input type="checkbox"/> OBLIGATORIO</p> <p>RESERVA: <input type="checkbox"/> ESTADAL</p> <p>RESERVA: <input type="checkbox"/> NACIONAL</p> <p>RESERVA: <input type="checkbox"/> FEDERAL</p> <p>RESERVA: <input type="checkbox"/> OTRO</p>	<p><b>FECHA:</b> 24/08/2015</p> <p><b>ESCALA:</b> 1:1.000</p> <p><b>ARCHIVO:</b> LMS-028</p> <p><b>PLANO No.2 DE 13</b></p> <p><b>COPIAS:</b> 17/192-028</p> <p><b>FECHA:</b> 26-01-2023</p>
<p><b>AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (ANI)</b></p> <p>20550000300000000000000000000000</p> <p>192-1903</p>	<p><b>CUADRO DE ÁREAS:</b></p> <p>ÁREA TOTAL: 1.203.242,00 m<sup>2</sup></p> <p>ÁREA REQUERIDA: 14.154,25 m<sup>2</sup></p> <p>ÁREA REMANENTE: 910.336,66 m<sup>2</sup></p> <p>ÁREA CONSTRUCCIONES: 0,00 m<sup>2</sup></p>	<p><b>AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (ANI)</b></p> <p>20550000300000000000000000000000</p> <p>192-1903</p>	<p><b>CONVENIONES:</b></p> <p>RESERVA: <input type="checkbox"/> OBLIGATORIO</p> <p>RESERVA: <input type="checkbox"/> ESTADAL</p> <p>RESERVA: <input type="checkbox"/> NACIONAL</p> <p>RESERVA: <input type="checkbox"/> FEDERAL</p> <p>RESERVA: <input type="checkbox"/> OTRO</p>	<p><b>FECHA:</b> 24/08/2015</p> <p><b>ESCALA:</b> 1:1.000</p> <p><b>ARCHIVO:</b> LMS-028</p> <p><b>PLANO No.2 DE 13</b></p> <p><b>COPIAS:</b> 17/192-028</p> <p><b>FECHA:</b> 26-01-2023</p>
<p><b>PROPIETARIO:</b> WISHON ERWINTH ANAYA ORTEGA Y OTRA</p> <p><b>CEDELA CATASTRAL:</b> 20550000300000000000000000000000</p> <p><b>MATRÍCULA INMOBILIARIA:</b> 192-1903</p>	<p><b>INFORMACIÓN DE REFERENCIA:</b> MACROESTRADA CMR42 Proyectos: Transporte Masivo Delineo MAHSA - 23.0000 Fecha Levant: 2.020.000.0023 Escala: 1:1000 Tipo Uti: Uti-ur</p>	<p><b>LEYENDA:</b></p> <p>RESERVA: <input type="checkbox"/> OBLIGATORIO</p> <p>RESERVA: <input type="checkbox"/> ESTADAL</p> <p>RESERVA: <input type="checkbox"/> NACIONAL</p> <p>RESERVA: <input type="checkbox"/> FEDERAL</p> <p>RESERVA: <input type="checkbox"/> OTRO</p>	<p><b>CONVENIONES:</b></p> <p>RESERVA: <input type="checkbox"/> OBLIGATORIO</p> <p>RESERVA: <input type="checkbox"/> ESTADAL</p> <p>RESERVA: <input type="checkbox"/> NACIONAL</p> <p>RESERVA: <input type="checkbox"/> FEDERAL</p> <p>RESERVA: <input type="checkbox"/> OTRO</p>	<p><b>FECHA:</b> 24/08/2015</p> <p><b>ESCALA:</b> 1:1.000</p> <p><b>ARCHIVO:</b> LMS-028</p> <p><b>PLANO No.2 DE 13</b></p> <p><b>COPIAS:</b> 17/192-028</p> <p><b>FECHA:</b> 26-01-2023</p>

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

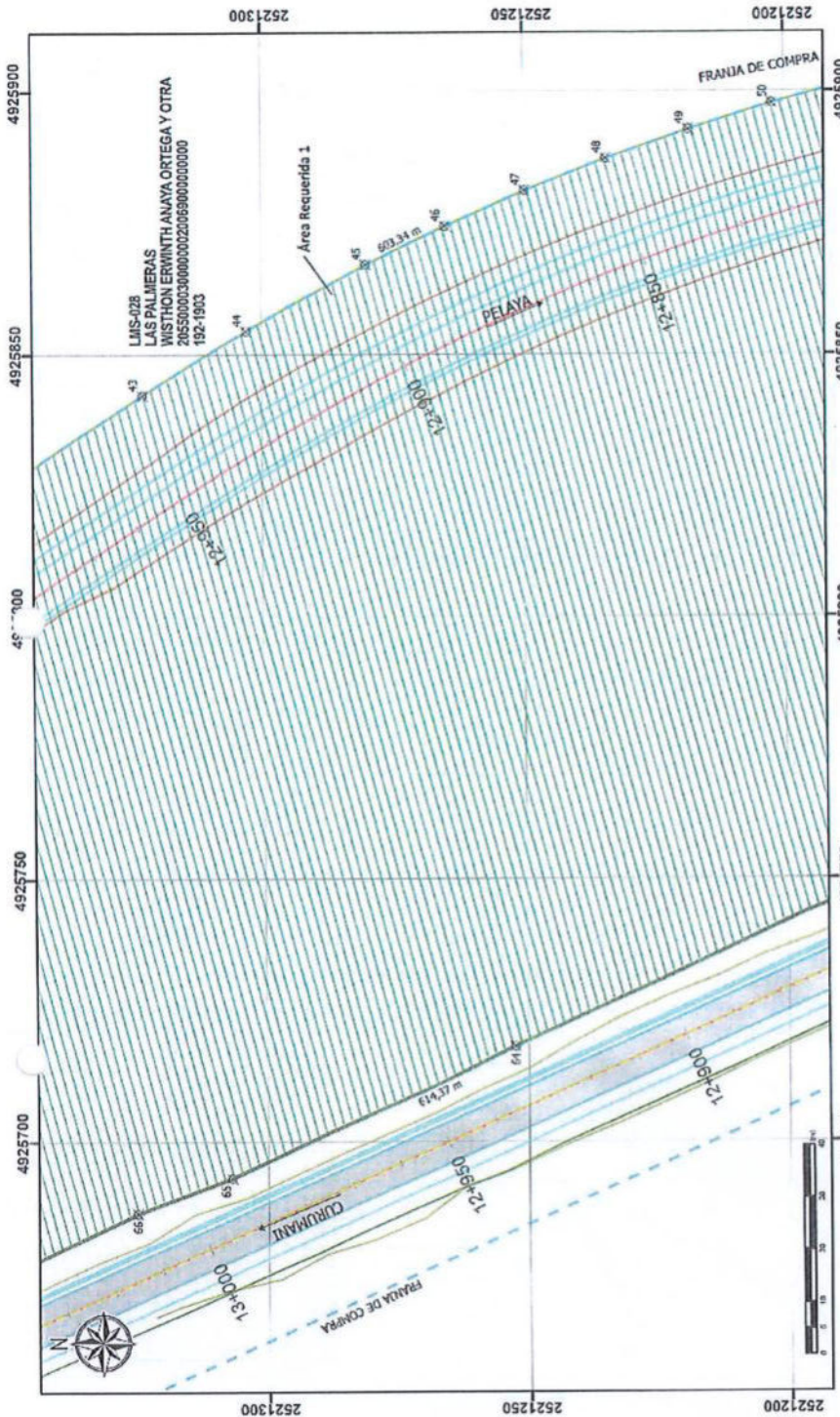
**Telefax: 6123378**  
**Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304**  
**e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com**  
**Bogotá D.C. Colombia**







PREDIO LMS-028



**PLANO PREDIAL**

*[Signature]*

Escala: 1:1.000

FECHA: 24/09/2005

ARCHIVO: LMS-028

PLANO No. 5 DE 13

VERSIÓN: 1

FECHA: 26-11-2002

**PROPIEDAD:** WISTHON ERWINTH ANAYA ORTEGA Y OTRA  
**CEDULA CATASTRAL:** 205500003000000002006900000000  
**MATRICULA INMOBILIARIA:** 192-1903

**CUADRO DE AREAS:**

AREA TOTAL	1.000,750,00 m <sup>2</sup>
AREA REQUERIDA	84.156,37 m <sup>2</sup>
AREA RESERVANTE	0,00 m <sup>2</sup>
AREA SOBRIANTE	916.593,63 m <sup>2</sup>
AREA CONSTRUCCION	0,00 m <sup>2</sup>

**INFORMACION DE REFERENCIA:**  
 MAGDALENA, DEPARTAMENTO DE  
 Ciudad: Medellín - 75.0000  
 Calle: Calle Comercio  
 Fecha de Emisión: 5.000.000.0000  
 Fecha de Vencimiento: 3.000.000.0000  
 Tipo: 0000

**CONVENCIONES:**  
 AREA DE COMPRA  
 AREA DE RESERVA  
 AREA REQUERIDA  
 AREA SOBRIANTE  
 AREA CONSTRUCCION

**PUNTOS DE REFERENCIA:**  
 INICIO: 4321434,42 I  
 FIN: 4321434,42 D  
 INICIO: 4321434,42 D  
 FIN: 4321434,42 I

**RUTA:** RN4515

**LEYENDA:**  
 AREA DE COMPRA  
 AREA DE RESERVA  
 AREA REQUERIDA  
 AREA SOBRIANTE  
 AREA CONSTRUCCION

**AGENCIAS:**  
 ANI - Agencia Nacional de Infraestructura  
 AUTOPISTA DEL RIO GRANDE  
 TRONCAL DEL MAGDALENA 2  
 IPE - INSTITUTO DE PLANIFICACION Y ORGANIZACION





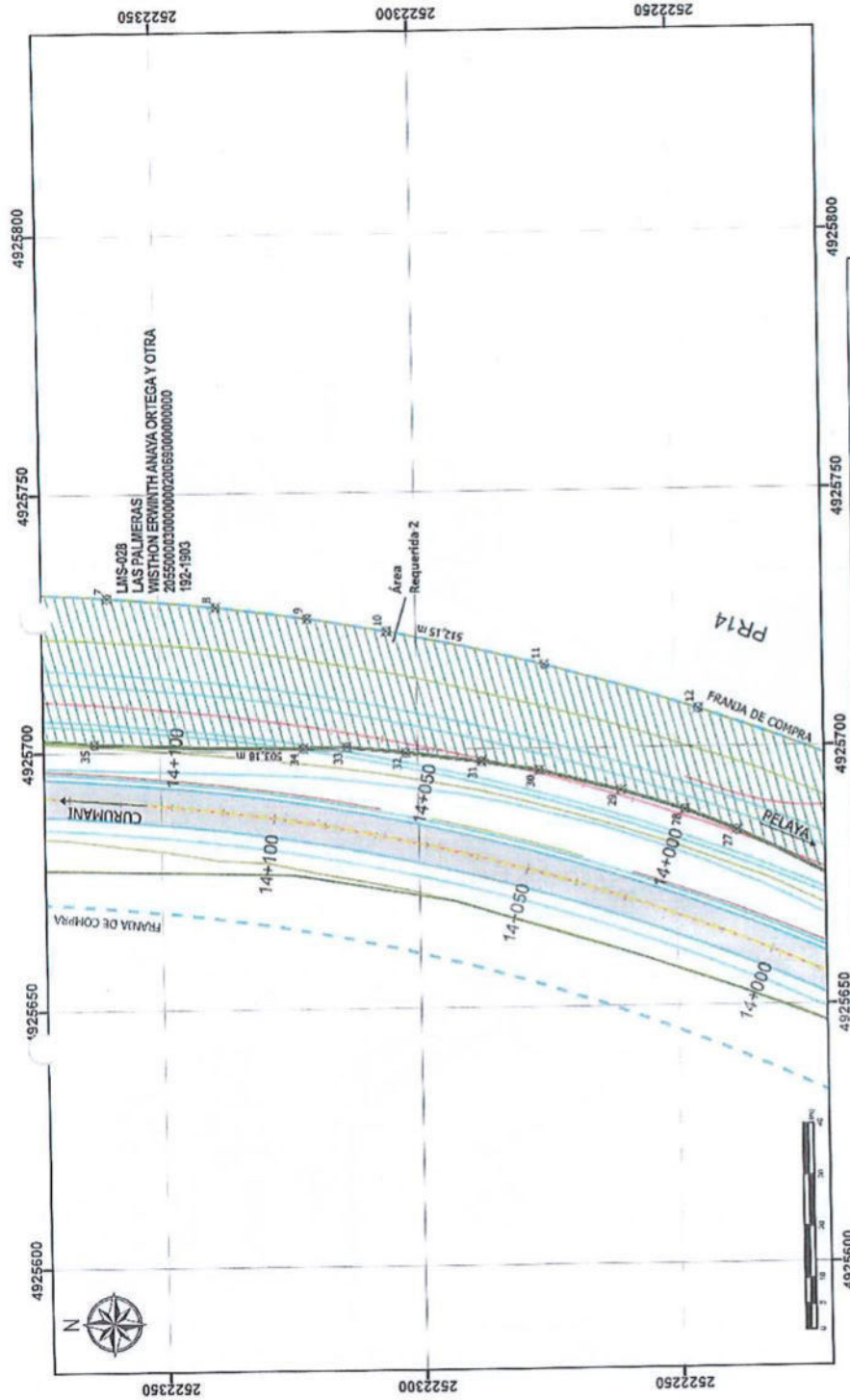


**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



**PREDIO LMS-028**



*Clay*  
 CLAY ANDREA N. T. A. G. L. C. E. M. I. G. W. E. D. I. S. I. N. A. C.  
 BOGOTÁ

<b>PROPIETARIO:</b> WISTHON ERWINTH ANAYA ORTEGA Y OTRA <b>CEDULA CATASTRAL:</b> 2055000030000000000000000000000000 <b>MATRÍCULA INMOBILIARIA:</b> 190-1900		<b>INFORMACIÓN DE REFERENCIA</b> MACAL-DEPARTAMENTO DE BOGOTÁ Proyección: Transversales Manuales Datum: UTM Fecha de Origen: 4/2002 Fecha de Actualización: 2/2002 Escala: 1:5000 Tipo: Plano de Malla		<b>LEYENDA</b> AREA APLICADA MUESTRA NO RECONSTRUIBLE AREA RECONSTRUIBLE AREA RECONSTRUIBLE	
<b>PROYECTO:</b> AUTOPISTA DEL RIO GRANDE TRONCAL DEL MAGDALENA 2 U.P. FINANCIADA POR GOBIERNO - SIN INDOCE		<b>CONVENIONES</b> PLAN DE MALLA MUESTRA NO RECONSTRUIBLE AREA RECONSTRUIBLE AREA RECONSTRUIBLE		<b>ARCHIVO:</b> LMS-028 PLANO No. 8 DE 13 VERSION: 1	
<b>CUADRO DE AREAS</b> AREA TOTAL: 1.207.252,29 m <sup>2</sup> AREA RECONSTRUIBLE: 54.154,52 m <sup>2</sup> AREA SOBREPANTE: 971.252,88 m <sup>2</sup> AREA CONSTRUCCIONABLES: 500 m <sup>2</sup>		<b>PUNTOS DE REFERENCIA</b> PUNTO 1 PUNTO 2 PUNTO 3 PUNTO 4 PUNTO 5 PUNTO 6 PUNTO 7 PUNTO 8 PUNTO 9 PUNTO 10 PUNTO 11 PUNTO 12 PUNTO 13 PUNTO 14 PUNTO 15 PUNTO 16 PUNTO 17 PUNTO 18 PUNTO 19 PUNTO 20 PUNTO 21 PUNTO 22 PUNTO 23 PUNTO 24 PUNTO 25 PUNTO 26 PUNTO 27 PUNTO 28 PUNTO 29 PUNTO 30 PUNTO 31 PUNTO 32 PUNTO 33 PUNTO 34 PUNTO 35 PUNTO 36 PUNTO 37 PUNTO 38 PUNTO 39 PUNTO 40 PUNTO 41 PUNTO 42 PUNTO 43 PUNTO 44 PUNTO 45 PUNTO 46 PUNTO 47 PUNTO 48 PUNTO 49 PUNTO 50		<b>ESCALA:</b> 1:1.000 <b>FECHA:</b> 24/09/2025	
<b>RUTA:</b> RIN4515		<b>INFORMACIÓN DE REFERENCIA</b> MACAL-DEPARTAMENTO DE BOGOTÁ Proyección: Transversales Manuales Datum: UTM Fecha de Origen: 4/2002 Fecha de Actualización: 2/2002 Escala: 1:5000 Tipo: Plano de Malla		<b>ESCALA:</b> 1:1.000 <b>FECHA:</b> 24/09/2025	

**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**







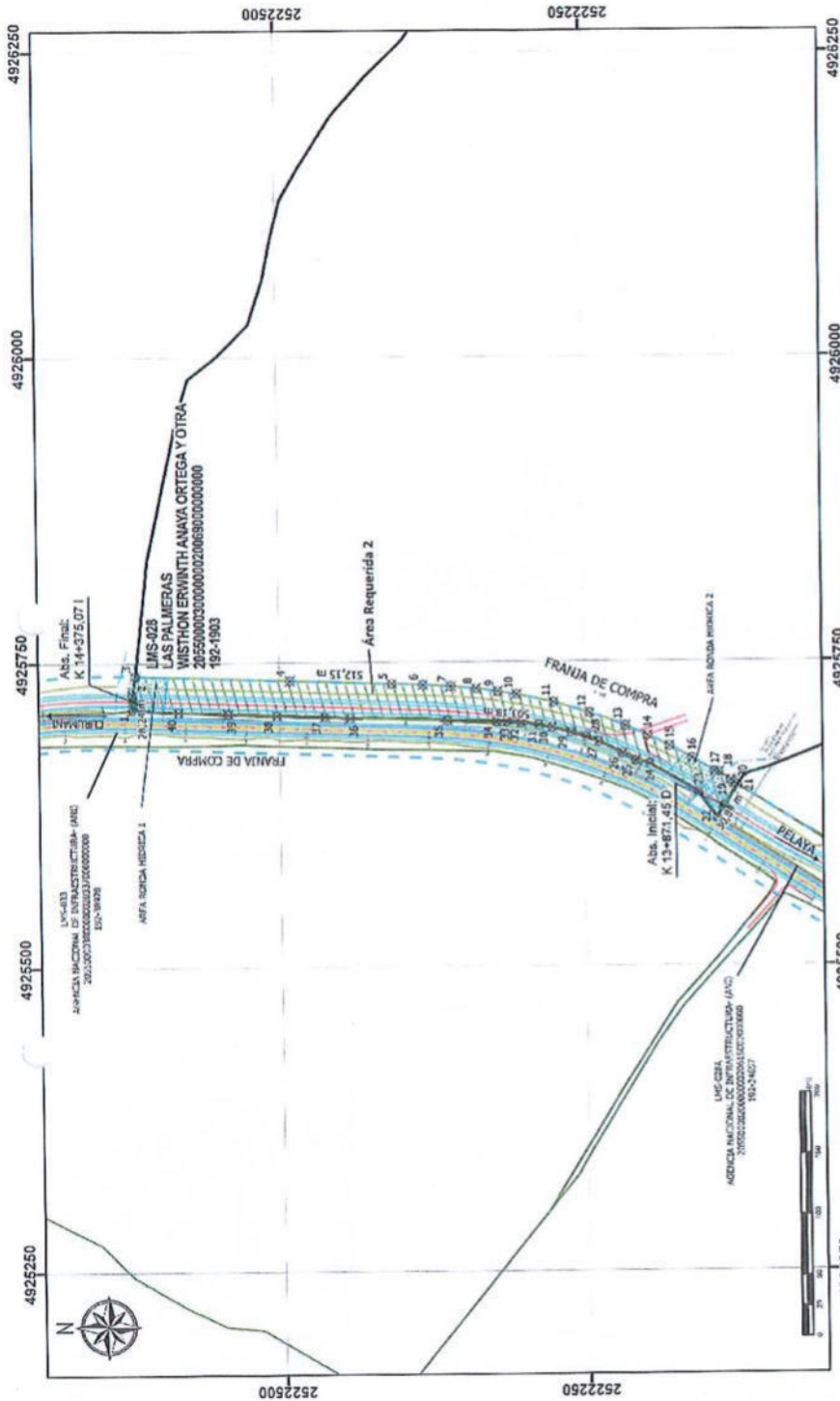


**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



**PREDIO LMS-028**



*[Signature]*  
BOMBO  
CARTOGRAFOS DE A.M.D. DIBUJO: W. SEGUNDO/INRI/AT

<b>PROPIETARIO:</b> WISTHON ERWINTH ANAYA ORTEGA Y OTRA <b>CEDULA CATASTRAL:</b> 000000000000 <b>MATRICULA INMOBILIARIA:</b> 192-1903	<b>INFORMACION DE REFERENCIA</b> MAQUINA OFICIAL CTM42 Proyecto: Troncal de Rio Grande Datum: WGS84 Fecha de Origen: 4/2008 Fecha Actual: 2/2009 Escala: 1:4.250 Tipo de Mapa: Carta Topografica	<b>CONVENCIONES</b> AREA DE LINDA: LINEA PUNTEADA VERDE AREA DE LINDA: LINEA PUNTEADA ROJA AREA DE LINDA: LINEA PUNTEADA AZUL AREA DE LINDA: LINEA PUNTEADA AMARILLA AREA DE LINDA: LINEA PUNTEADA NARANJA AREA DE LINDA: LINEA PUNTEADA MORADA AREA DE LINDA: LINEA PUNTEADA GRIS AREA DE LINDA: LINEA PUNTEADA NEGRO AREA DE LINDA: LINEA PUNTEADA BLANCO AREA DE LINDA: LINEA PUNTEADA ROJO AREA DE LINDA: LINEA PUNTEADA VERDE AREA DE LINDA: LINEA PUNTEADA AZUL AREA DE LINDA: LINEA PUNTEADA AMARILLA AREA DE LINDA: LINEA PUNTEADA NARANJA AREA DE LINDA: LINEA PUNTEADA MORADA AREA DE LINDA: LINEA PUNTEADA GRIS AREA DE LINDA: LINEA PUNTEADA NEGRO AREA DE LINDA: LINEA PUNTEADA BLANCO	<b>LEYENDA</b> AREA DE LINDA: LINEA PUNTEADA VERDE AREA DE LINDA: LINEA PUNTEADA ROJA AREA DE LINDA: LINEA PUNTEADA AZUL AREA DE LINDA: LINEA PUNTEADA AMARILLA AREA DE LINDA: LINEA PUNTEADA NARANJA AREA DE LINDA: LINEA PUNTEADA MORADA AREA DE LINDA: LINEA PUNTEADA GRIS AREA DE LINDA: LINEA PUNTEADA NEGRO AREA DE LINDA: LINEA PUNTEADA BLANCO AREA DE LINDA: LINEA PUNTEADA ROJO AREA DE LINDA: LINEA PUNTEADA VERDE AREA DE LINDA: LINEA PUNTEADA AZUL AREA DE LINDA: LINEA PUNTEADA AMARILLA AREA DE LINDA: LINEA PUNTEADA NARANJA AREA DE LINDA: LINEA PUNTEADA MORADA AREA DE LINDA: LINEA PUNTEADA GRIS AREA DE LINDA: LINEA PUNTEADA NEGRO AREA DE LINDA: LINEA PUNTEADA BLANCO
<b>CUADRO DE ARCAS</b> AREA TOTAL: 1.028.350,00 m <sup>2</sup> AREA REQUERIDA: 84.154,32 m <sup>2</sup> AREA REQUERIENTE: 6.028 m <sup>2</sup> AREA ECONOMIZANTE: 918.205,65 m <sup>2</sup> AREA CONSTRUCION: 0,00 m <sup>2</sup>	<b>PROYECTO:</b> AUTOPISTA DEL RIO GRANDE TRONCAL DEL MAGDALENA 2 W.P. 0 - 27/1971A P.O. 10040000 - SAN 10021P	<b>ANM</b> Agencia Nacional de Infraestructura	

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

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





16.6. CERTIFICADO DE 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: 2509241138121757657

Nro Matrícula: 192-1903

Página 1 TURNO: 2025-192-1-18900

Impreso el 24 de Septiembre de 2025 a las 05:34:37 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 28-11-1978 RADICACIÓN: 78-01441 CON: RESOLUCION DE: 31-05-1978

CODIGO CATASTRAL: 00-3-002-069 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

UN INMUEBLE RURAL DENOMINADO LAS PALMERAS, UBICADO EN EL PARAJE DE CAÑO SUCIO, DEL CORREGIMIENTO DE PELAYA, HOY MUNICIPIO, DEPARTAMENTO DEL CESAR, CON EXTENSION DE (100) HECTAREAS (250) METROS CUADRADOS APROXIMADAMENTE, Y ALINDERADO ASI: PUNTO DE PARTIDA, SE TOMO COMO TAL PUNTO 49 SITUADO AL NORTE EN LA CONCURRENCIA DE LAS COLINDANCIAS DE CARRETERA, JOSE AGUDELO Y EL PETICIONARIO COLINDA ASI: NORTE, NORESTE Y ESTE, CON JOSE AGUDELO, 926 METROS DEL PUNTO DE PARTIDA # 49 AL PUNTO 3, SURESTE. CON JOSE ANGEL SANTIAGO, PARTE CAÑO SUCIO AL MEDI, EN 370 METROS DEL PUNTO #3 AL PUNTO #2, OESTE, CON CARRETERA TRONCAL EN 723 METROS DEL PUNTO 1 CON RAFAEL IRIARTE DE LA TORRE, PARTE CAÑO SUCIO EN MEDIO CON 1.000 METROS DEL PUNTO 1 AL PUNTO 52 Y CON CARRETERA EN 475 METROS DEL PUNTO 52 AL PUNTO DE PARTIDA #49 Y CIERRA. - SE DEJA DEL CONSTANCIA O LA ESCRITURA N. 807 DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 1985 NOTARIA UNICA AGUACHICA EN EL CUAL SE ENCUENTRA CONSIGNADOS LOS LINDEROS CORRESPONDIENTES, CON EXTENSION DE 100 HECTAREAS. + CON FUNDAMENTO EN: INCORA. - VEREDA: CAÑO SUCIO

44

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: RURAL

1) LAS PALMERAS

DETERMINACION DEL INMUEBLE: SIN\_SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 28-11-1978 Radicación: 7801441

Doc: RESOLUCION 000430 DEL 31-05-1978 INCORA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 170 ADJUDICACION BALDIOS MODO DE ADQUISICION

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

DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA

A: VARON URUEÑA ROZO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 08-02-1979 Radicación: 7900130



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: 2509241138121757657

Nro Matricula: 192-1903

Pagina 2 TURNO: 2025-192-1-18900

Impreso el 24 de Septiembre de 2025 a las 05:34:37 PM

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

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

Doc: ESCRITURA 603 DEL 27-12-1978 NOT. UNI. DE AGUACHICA VALOR ACTO: \$180,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA MODO DE ADQUISICION

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

DE: VARON URUEÑA ROZO

A: LAMPREA JOSE DE LA CRUZ

CC# 2249507 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 11-10-1979 Radicación: 7900864

Doc: ESCRITURA 488 DEL 10-10-1979 NOT. UNI. DE AGUACHICA VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA CUERPO CIERTO GRAVAMEN

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

DE: LAMPREA JOSE DE LA CRUZ

A: BANCO INDUSTRIAL COLOMBIANO

CC# 2249507 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 06-10-1981 Radicación: 8100929

Doc: OFICIO 415 DEL 07-09-1981 JUZ.CIV.CT DE AGUACHICA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 402 EMBARGO CON ACCION REAL MEDIDA CAUTELAR

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

DE: BANCO INDUSTRIAL COLOMBIANO

A: LAMPREA CARDOZO JOSE DE LA CRUZ

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 28-06-1984 Radicación: 8400829

Doc: OFICIO 309 DEL 27-06-1984 JUZ.CV.CT DE AGUACHICA VALOR ACTO: \$2,000,000

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO GRAVAMEN

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

DE: BANCO INDUSTRIAL COLOMBIANO

A: LAMPREA CARDOZO JOSE DE LA CRUZ

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 28-06-1984 Radicación: 8400829

Doc: OFICIO 309 DEL 27-06-1984 JUZ. CV. CT DE AGUACHICA VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 791 CANCELACION EMBARGO MEDIDA CAUTELAR

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

DE: BANCO INDUSTRIAL COLOMBIANO

A: LAMPREA CARDOZO JOSE DE LA CRUZ



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



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

Certificado generado con el Pin No: 2509241138121757657  
 Pagina 3 TURNO: 2025-192-1-18900

Nro Matrícula: 192-1903

Impreso el 24 de Septiembre de 2025 a las 05:34:37 PM

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

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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 28-06-1984 Radicación: 8400830

Doc: SENTENCIA SIN DEL 12-06-1984 JUZ.CV.CT DE AGUACHICA

VALOR ACTO: \$2,800,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 109 REMATE MODO DE ADQUISICION

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

DE: JUZGADO CIVIL CIRCUITO AGUACHICA

A: BANCO INDUSTRIAL COLOMBIANO

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 12-02-1986 Radicación: 8600143

Doc: ESCRITURA 807 DEL 26-09-1985 NOT.UNI, DE AGUACHICA

VALOR ACTO: \$2,800,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA MODO DE ADQUISICION

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

DE: BANCO INDUSTRIAL COLOMBIANO

A: ANAYA ORTEGA WISTHON ERWINTH

CC# 5566963 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 03-10-1990 Radicación: 01632

Doc: ESCRITURA 0428 DEL 26-09-1990 NOT UNICA DE GAMARRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 CONSTITUCION HIPOTECA INDETERMINADA GRAVAMEN

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

DE: ANAYA ORTEGA WISTON ERMINTH

A: CAJA DE CREDITO AGRARIO I. Y MINERO

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 09-01-2002 Radicación: 000027

Doc: RESOLUCION 1032 DEL 21-11-2001 INCORA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0415 LIQUIDACION PROCEDIMIENTO EN EXTINCION DEL DERECHO DE DOMINIO MEDIDA CAUTELAR

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

A: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 06-09-2010 Radicación: 2010-192-6-1867

Doc: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 2813 DEL 21-12-2009 INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL INCODER DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0900 OTRO (POR LA CUAL SE DECLARA EXTINGUIDO A FAVOR DE LA NACION EL DERECHO DE DOMINIO PRIVADO SOBRE EL PREDIO RURAL DENIMINADO LAS PALMERAS UBICADO EN EL MUNICIPIO DE PELAYA-CESAR)

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

DE: ANAYA ORTEGA WINSTON

A: INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL-INCODER

X



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: 2509241138121757657

Nro Matricula: 192-1903

Pagina 4 TURNO: 2025-192-1-18900

Impreso el 24 de Septiembre de 2025 a las 05:34:37 PM

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

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

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 11-10-2010 Radicación: 2010-192-6-2203

Doc: OFICIO 521-2010-00137 DEL 22-09-2010 JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE AGUACHICA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA

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

DE: ROJAS QUINTERO OLIVERIO

CC# 13165703

A: ANAYA ORTEGA WISTON ERWITH Y PERSONAS INDETERMINADAS

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 11-10-2010 Radicación: 2010-192-6-2204

Doc: OFICIO 524201000132 DEL 22-09-2010 JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE AGUACHICA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA

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

DE: CHINCHILLA GARCIA RAMON

CC# 18911054

A: ANAYA ORTEGA WISTON ERWITH Y PERSONAS INDETERMINADAS

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 11-10-2010 Radicación: 2010-192-6-2205

Doc: OFICIO 523201000139 DEL 22-09-2010 JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE AGUACHICA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA

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

DE: JAIMES SUMALAVE SAID

CC# 12501748

A: ANAYA ORTEGA WISTON ERWITH Y PERSONAS INDETERMINADA

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 11-10-2010 Radicación: 2010-192-6-2206

Doc: OFICIO 522201000138 DEL 22-09-2010 JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE AGUACHICA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA

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

DE: SANGUINO HERNANDEZ HUBER

CC# 13166547

A: ANAYA ORTEGA WISTON ERWITH Y PERSONAS INDETERMINADAS

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 11-10-2010 Radicación: 2010-192-6-2209

Doc: OFICIO 525201000140 DEL 22-09-2010 JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE AGUACHICA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA



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



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

Certificado generado con el Pin No: 2509241138121757657  
 Pagina 5 TURNO: 2025-192-1-18900

Nro Matrícula: 192-1903

Impreso el 24 de Septiembre de 2025 a las 05:34:37 PM

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

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

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

DE: ALVAREZ AGUDELO HUGO DE JESUS

CC# 12501454

A: ANAYA ORTEGA WISTON ERWINH Y PERSONAS INDETERMINADAS

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 07-10-2011 Radicación: 2011-192-6-3064

Doc: OFICIO 612201100079 DEL 27-09-2011 JUZGADO PROMISCUO DEL CIRCUITO DE AGUACHICA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA

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

DE: QUINTERO NAVARRO JESUS DEL CARMEN

CC# 12500868

A: ANAYA ORTEGA WISTON ERMINTH

A: Y PERSONAS INDETERMINADA

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 22-06-2012 Radicación: 2012-192-6-1220

Doc: EXPEDIENTE 048829 DEL 17-04-2012 INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL INCODER DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0927 PREDIO DECLARADO EN ABANDONO POR POSEEDOR - OCUPANTE O TENEDOR

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

DE: INCODER

A: ANAYA ORTEGA WISTON ERWINH

CC# 5566963 I

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 26-03-2014 Radicación: 2014-192-6-577

Doc: RESOLUCION 019 DEL 15-10-2013 UNIDAD DE RESTITUCION DE TIERRAS DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0482 PROTECCIÓN JURÍDICA DEL PREDIO ART. 13 NO. 2 DECRETO 4829 DE 2011

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

A: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTION DE RESTITUCION DE TIERRAS DESPOJADAS-VALLEDUPAR

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 19-09-2014 Radicación: 2014-192-6-2071

Doc: RESOLUCION 1048 DEL 05-09-2014 UNIDAD DE RESTITUCION DE TIERRAS DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 19

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0846 CANCELACIÓN PROTECCIÓN JURÍDICA DEL PREDIO ART. 17 DECRETO 4829 DE 2011 (CANCELACION PROTECCION JURIDICA DEL PREDIO ART. 13 DECRETO 4823 DEL 2011-RESOLUCION 019 DEL 15-10-2013 UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTION DE RESTITUCION DE TIERRAS DESPOJADAS-VALLEDUPAR)



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: 2509241138121757657**

**Nro Matrícula: 192-1903**

Página 6 TURNO: 2025-192-1-18900

Impreso el 24 de Septiembre de 2025 a las 05:34:37 PM

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

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

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

**A: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTION DE RESTITUCION DE TIERRAS DESPOJADAS-VALLEDUPAR**

**ANOTACION: Nro 021 Fecha: 19-09-2014 Radicación: 2014-192-6-2071**

**Doc: RESOLUCION 1048 DEL 05-09-2014 UNIDAD DE RESTITUCION DE TIERRAS DE VALLEDUPAR**

**VALOR ACTO: \$0**

**ESPECIFICACION: OTRO: 0933 PREDIO INGRESADO AL REGISTRO DE TIERRAS DESPOJADAS ART. 17 DECRETO 4829 DE 2011**

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

**A: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTION DE RESTITUCION DE TIERRAS DESPOJADAS-VALLEDUPAR**

**ANOTACION: Nro 022 Fecha: 06-10-2014 Radicación: 2014-192-6-2230**

**Doc: OFICIO 1969 DEL 23-09-2014 JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO EN RESTITUCION DE TIERRAS DE VALLEDUPAR**

**VALOR ACTO: \$0**

**ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0483 ADMISION SOLICITUD DE RESTITUCION DE PREDIO - LITERAL A) ART. 86 LEY 1448 DE 2011 - RAD.200013121003-2014-00129-00**

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

**DE: JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO EN RESTITUCION DE TIERRAS-VALLEDUPAR**

**ANOTACION: Nro 023 Fecha: 06-10-2014 Radicación: 2014-192-6-2230**

**Doc: OFICIO 1969 DEL 23-09-2014 JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO EN RESTITUCION DE TIERRAS DE VALLEDUPAR**

**VALOR ACTO: \$0**

**ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0484 SUSTRACCION PROVISIONAL DEL COMERCIO EN PROCESO DE RESTITUCION LITERAL B) ART. 86 LEY 1448 DE 2011 -RAD. 200013121003-2014-00129-00**

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

**DE: JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO EN RESTITUCION DE TIERRAS-VALLEDUPAR**

**ANOTACION: Nro 024 Fecha: 10-06-2015 Radicación: 2015-192-6-1783**

**Doc: RESOLUCION 1136 DEL 28-04-2015 UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTION DE RESTITUCION DE TIERRAS DESPOJADAS DE VALLEDUPAR**

**VALOR ACTO: \$0**

**ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0482 PROTECCIÓN JURÍDICA DEL PREDIO ART. 13 NO. 2 DECRETO 4829 DE 2011**

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

**DE: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTION DE RESTITUCION DE TIERRAS DESPOJADAS-VALLEDUPAR**



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: 2509241138121757657  
Pagina 7 TURNO: 2025-192-1-18900

Nro Matrícula: 192-1903

Impreso el 24 de Septiembre de 2025 a las 05:34:37 PM

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

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

**ANOTACION: Nro 025** Fecha: 31-05-2016 Radicación: 2016-192-6-1629

Doc: RESOLUCION 2850 DEL 13-08-2015 UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTION DE RESTITUCION DE TIERRAS DESPOJADAS DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 24

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0846 CANCELACIÓN PROTECCIÓN JURÍDICA DEL PREDIO ART. 17 DECRETO 4829 DE 2011 PROTECCIÓN JURÍDICA DEL PREDIO ART. 13 NO. 2 DECRETO 4829 DE 2011 RES# 1136 DEL 28/04/2015 UNIDAD TIERRAS VALLEDUPAR

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

DE: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTION DE RESTITUCION DE TIERRAS DESPOJADAS DE VALLEDUPAR

**ANOTACION: Nro 026** Fecha: 20-06-2017 Radicación: 2017-192-6-2422

Doc: SENTENCIA S/N DEL 31-10-2016 TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CARTAGENA SALA CIVIL ESPECIALIZADA EN RESTITUCION DE TIERRAS DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES OTRO RES#2813 DEL 21/12/2009 INCODER RADICADO 200001-31-21-003-2014-00129-00

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

DE: TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CARTAGENA SALA CIVIL ESPECIALIZADA EN RESTITUCION DE TIERRAS CARTAGENA

**ANOTACION: Nro 027** Fecha: 20-06-2017 Radicación: 2017-192-6-2422

Doc: SENTENCIA S/N DEL 31-10-2016 TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CARTAGENA SALA CIVIL ESPECIALIZADA EN RESTITUCION DE TIERRAS DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 18,21

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0846 CANCELACIÓN PROTECCIÓN JURÍDICA DEL PREDIO ART. 17 DECRETO 4829 DE 2011 PREDIO DECLARADO EN ABANDONO POR POSEEDOR-OCUPANTE O TENEDOR RADICADO -PREDIO INGRESADO AL REGISTRO DE TIERRAS 200001-31-21-003-2014-00129-00

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

DE: TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CARTAGENA SALA CIVIL ESPECIALIZADA EN RESTITUCION DE TIERRAS

**ANOTACION: Nro 028** Fecha: 20-06-2017 Radicación: 2017-192-6-2422

Doc: SENTENCIA S/N DEL 31-10-2016 TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CARTAGENA SALA CIVIL ESPECIALIZADA EN RESTITUCION DE TIERRAS DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 22



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



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

**Certificado generado con el Pin No: 2509241138121757657**

**Nro Matrícula: 192-1903**

Página 8 TURNO: 2025-192-1-18900

Impreso el 24 de Septiembre de 2025 a las 05:34:37 PM

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

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

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0848 CANCELACION SUSTRACCION PROVISIONAL DEL COMERCIO EN PROCESO DE RESTITUCION ADMISION

SOLICITUD DE RESTITUCION DE PREDIO RDO.200001-31-21-003-2014-00129-00

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

DE: TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CARTAGENA SALA CIVIL ESPECIALIZADA EN RESTITUCION DE TIERRAS DE CARTAGENA

ANOTACION: Nro 029 Fecha: 20-06-2017 Radicación: 2017-192-6-2422

Doc: SENTENCIA S/N DEL 31-10-2016 TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CARTAGENA SALA CIVIL ESPECIALIZADA EN RESTITUCION DE TIERRAS DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 23

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0848 CANCELACION SUSTRACCION PROVISIONAL DEL COMERCIO EN PROCESO DE RESTITUCION SUSTRACCION PROVISIONAL DEL COMERCIO EN PROCESO DE RESTITUCION RDO.200001-31-21-2014-00129-00

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

DE: TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CARTAGENA SALA CIVIL ESPECIALIZADA EN RESTITUCION DE TIERRAS DE CARTAGENA

ANOTACION: Nro 030 Fecha: 20-06-2017 Radicación: 2017-192-6-2422

Doc: SENTENCIA S/N DEL 31-10-2016 TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CARTAGENA SALA CIVIL ESPECIALIZADA EN RESTITUCION DE TIERRAS DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0935 RESTITUCION MATERIAL AL PROPIETARIO DEL INMUEBLE LITERAL P) ART. 91 LEY 1448 DE 2011

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

DE: TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CARTAGENA SALA CIVIL ESPECIALIZADA EN RESTITUCION DE TIERRAS DE CARTAGENA

A: ANAYA ORTEGA WISTHON ERWITH

X

A: SALAZAR DE ANAYA NANCY

X

ANOTACION: Nro 031 Fecha: 20-06-2017 Radicación: 2017-192-6-2422

Doc: SENTENCIA S/N DEL 31-10-2016 TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CARTAGENA SALA CIVIL ESPECIALIZADA EN RESTITUCION DE TIERRAS DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0361 NO NEGOCIABLE POR ACTO ENTRE VIVOS DENTRO DE LOS DOS AÑOS SIGUIENTES A LA EJECUTORIA DE LA RESTITUCION O ENTREGA DEL INMUEBLE ART.101 LEY 1448 DE 2011 RDO.200001-31-21-003-2014-00129-00

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

DE: TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CARTAGENA SALA CIVIL ESPECIALIZADA EN RESTITUCION DE TIERRAS DE CARTAGENA

ANOTACION: Nro 032 Fecha: 25-03-2024 Radicación: 2023-192-3-20



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: 2509241138121757657

Nro Matricula: 192-1903

Pagina 9 TURNO: 2025-192-1-18900

Impreso el 24 de Septiembre de 2025 a las 05:34:37 PM

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

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

Doc: CORRECCION 2023-192-3-20 DEL 13-02-2024 TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CARTAGENA SALA CIVIL ESPECIALIZADA EN

RESTITUCION DE TIERRAS DE CARTAGENA DE INDIAS

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 12,13,14,15,16,17

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0856 CANCELACION POR ORDEN JUDICIAL

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

DE: TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL SALA ESPECIALIZADA EN RESTITUCION DE TIERRAS DE CARTAGENA

ANOTACION: Nro 033 Fecha: 16-09-2024 Radicación: 2024-92-3-150

Doc: SENTENCIA S/N DEL 31-10-2016 SALA ESPECIALIZADA EN RESTITUCION DE TIERRAS CARTAGENA DE CARTAGENA DE INDIAS

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 10,9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0856 CANCELACION POR ORDEN JUDICIAL SE CANCELAN ANOTACIONES 09 Y 10. PROCESO RADICADO #20001-31-21-003-2014-00129.00.

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

DE: TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE CARTAGENA SALA ESPECIALIZADA EN RESTITUCION DE TIERRAS

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*33\*

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro:	Nro corrección:	Radificación:	Fecha:
0	1	2024-192-3-20	25-03-2024
CANCELACION DE ANOTACIONES DE 12 A 17 (SENTENCIA 31-10-2016 TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL - SALA CIVIL ESPECIALIZADA EN RESTITUCION DE TIERRAS DE CARTAGENA)			
28	1	2018-192-3-76	23-08-2018
SE AGREGA ESTA ANOTACION DEJADA DE INGRESARLA POR ERROR INVOLUNTARIO			
29	1	2018-192-3-76	23-08-2018
SE AGREGA ESTA ANOTACION DEJADA DE INGRESARLA POR ERROR INVOLUNTARIO			
30	1	2018-192-3-76	23-08-2018
SE AGREGA ESTA ANOTACION DEJADA DE INGRESARLA POR ERROR INVOLUNTARIO			
31	1	2018-192-3-76	23-08-2018
SE AGREGA ESTA ANOTACION DEJADA DE INGRESARLA POR ERROR INVOLUNTARIO			
32	1	2024-192-3-20	25-03-2024
SE CANCELAN ANOTACIONES 12, 13, 14, 15, 16, Y 17 (SENTENCIA 31-10-2016 TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE CARTAGENA SALA CIVIL ESPECIALIZADA EN RESTITUCION DE TIERRAS. RADICADO 3121003201400012900)			
33	1	2024-192-3-150	16-09-2024
SE CANCELAN LAS ANOTACIONES 9 Y 10 DEL FMI ATENDIENDO LOS ALCANCES DE LA PROVIDENCIA ADIADA 31 DE OCTUBRE DE 2016, PROFERIDA POR EL TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE CARTAGENA SALA ESPECIALIZADA EN RESTITUCION DE TIERRAS, DENTRO DEL PROCESO RADICADO #20001-31-21-003-2014-00129.00.			
18	1	2012-192-3-341	09-10-2012
SE CORRIGIO LA ESPECIFICACION DE LA ANOTACION			



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: 2509241138121757657

Nro Matricula: 192-1903

Pagina 10 TURNO: 2025-192-1-18900

Impreso el 24 de Septiembre de 2025 a las 05:34:37 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

Anotación Nro: 26

Nro corrección: 1

Radicación: 2018-192-3-76

Fecha: 23-08-2018

SE CORRIGIO LA NATURALEZA JURIDICA DEL INMUEBLE POR ERROR INVOLUNTARIO

Anotación Nro: 27

Nro corrección: 1

Radicación: 2018-192-3-76

Fecha: 23-08-2018

SE CORRIGIO LA NATURALEZA JURIDICA DEL INMUEBLE POR ERROR VOLUNTARIO

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-192-1-18900

FECHA: 24-09-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**CESAR BACCA ZAMBRANO**  
REGISTRADOR SECCIONAL

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



16.7. PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES

CULTIVO/ESPECIE	UNIDAD	VALOR UNITARIO
GUAYACÁN POLVILLO Ø 0,3M	UND	\$ 107.104,75
HIGO AMARILLO Ø 0,1m	UND	\$ 33.470,24
HIGO AMARILLO Ø 0,2m	UND	\$ 33.470,24
ROBLE Ø 0,2M	UND	\$ 35.701,58
ROBLE Ø 0,3M	UND	\$ 107.104,75
MAIZ TOSTAO Ø 0,4M	UND	\$ 66.940,47
MAIZ TOSTAO Ø 0,3M	UND	\$ 40.164,28
JOBO Ø 0,4M	UND	\$ 66.940,47
JOBO Ø 0,3M	UND	\$ 40.164,28
JOBO Ø 0,1M	UND	\$ 17.850,79
GUASIMO Ø 0,2M	UND	\$ 17.850,79
GUASIMO Ø 0,1M	UND	\$ 17.850,79
CEIBA BRUJA Ø 0,6M	UND	\$ 511.350,83
MORA Ø 0,3M	UND	\$ 40.164,28
GUSANERO Ø 0,2M	UND	\$ 17.850,79
CAMPANO Ø 0,1M	UND	\$ 33.470,24
CAMPANO Ø 0,2M	UND	\$ 33.470,24
CAMPANO Ø 0,4M	UND	\$ 150.616,07
CAMPANO Ø 1,0M	UND	\$ 2.259.240,94
CAÑAGUATE Ø 0,4M	UND	\$ 214.209,51
GUACAMAYO Ø 0,3M	UND	\$ 101.526,38
OREJERO Ø 0,4M	UND	\$ 214.209,51
GUARUMO Ø 0,1M	UND	\$ 17.850,79
GUARUMO Ø 0,3M	UND	\$ 40.164,28
GUSANERO Ø 0,1M	UND	\$ 17.850,79
GUSANERO Ø 0,3M	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 COMERCIALES  
 ACTA N° LMS-028**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 05 de febrero del 2026, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato celebrado con AUTOPISTA DEL RIO GRANDE. y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

**MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS**  
 DIEGO MONROY RODRÍGUEZ.  
 OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ.  
 JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO.  
 WILLIAM ANDRES CASTAÑEDA PALACIOS.

Actúo como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Total Avalúo	Total indemnizaciones económicas	Total avalúo más indemnizaciones económicas
1	LMS-028	\$ 324.724.056,00	\$ 0,00	\$ 324.724.056,00

55

**SOLICITANTE: AUTOPISTA DEL RIO GRANDE, 25 DE NOVIEMBRE 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 PELAYA Sector RURAL, aportando la recopilación de toda la información relacionada con las especificaciones de los inmuebles, fundamentalmente ubicación en suelo rural o urbano, área de terreno y construcción, calidad de materiales utilizados en las construcciones, estado de conservación, normas e infraestructura urbanísticas, usos permitidos, alturas e índices de construcción permitidos, análisis económico para llegar al valor de avalúo asignado y demás factores propios aplicables a este tipo de inmuebles.

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

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



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO LMS-028**

**ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS**

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.  
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES  
ACTA N° LMS-028

**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

56



PIN de Validación: b44f0aa3



**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

57

**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: b44f0aa3



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



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

**Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
24 Ene 2017

Régimen  
Régimen Académico

**Categoría 6 Inmuebles Especiales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
24 Ene 2017

Régimen  
Régimen Académico

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

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
24 Ene 2017

Régimen  
Régimen Académico

**Categoría 13 Intangibles Especiales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
25 Sep 2017

Régimen  
Régimen Académico



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



PREDIO LMS-028



PIN de Validación: b44f0aa3



<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](mailto: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.

59



PIN DE VALIDACIÓN

b44f0aa3

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 dos (02) días del mes de Febrero del 2026 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](mailto:lonjainmobogota@hotmail.com)**  
**Bogotá D.C. Colombia**



PIN de Validación: a7080a16



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
26 Abr 2018

Régimen  
Régimen Académico

**Categoría 2 Inmuebles Rurales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
26 Abr 2018

Régimen  
Régimen Académico

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

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
26 Abr 2018

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: a7080a16



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

**Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
26 Abr 2018

Régimen  
Régimen Académico

**Categoría 6 Inmuebles Especiales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
26 Abr 2018

Régimen  
Régimen Académico

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

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
26 Abr 2018

Régimen  
Régimen Académico

**Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
26 Abr 2018

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: a7080a16



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

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
26 Abr 2018

Régimen  
Régimen Académico

**Categoría 12 Intangibles**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
26 Abr 2018

Régimen  
Régimen Académico

**Categoría 13 Intangibles Especiales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
26 Abr 2018

Régimen  
Régimen Académico

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

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

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

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

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



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

**Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815**



**PREDIO LMS-028**



PIN de Validación: a7080a16



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**

**a7080a16**

63

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 dos (02) días del mes de Febrero del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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**



PIN de Validación: bd900b68



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



**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**  
**NIT: 900796614-2**

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

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

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

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos**

**Alcance**

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

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

**Categoría 2 Inmuebles Rurales**

**Alcance**

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

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

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

**Alcance**

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

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



PIN de Validación: bd900b68



**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

65

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

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
01 Jul 2022

Régimen  
Régimen Académico

**Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
01 Jul 2022

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: bd900b68



<p><b>Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 01 Jul 2022   Régimen: Régimen Académico</p>
<p><b>Categoría 12 Intangibles</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 01 Jul 2022   Régimen: Régimen Académico</p>
<p><b>Categoría 13 Intangibles Especiales</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 01 Jul 2022   Régimen: Régimen Académico</p>

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

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

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

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



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO LMS-028



PIN de Validación: bd900b68



<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

bd900b68

67

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 dos (02) días del mes de Febrero del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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](mailto:lonjainmobogota@hotmail.com)**  
**Bogotá D.C. Colombia**



PIN de Validación: a9a809e8



**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
-------------------------------------	------------------------------

68

**Categoría 2 Inmuebles Rurales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción 03 Ene 2019	Régimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

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

**Alcance**

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

Fecha de inscripción 28 Oct 2021	Régimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------



PIN de Validación: a9a809e8



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



**Categoría 4 Obras de Infraestructura**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
03 Ene 2019

Régimen  
Régimen Académico

- Puentes, túneles

Fecha de inscripción  
28 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico

**Categoría 6 Inmuebles Especiales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
03 Ene 2019

Régimen  
Régimen Académico

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

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
03 Ene 2019

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: a9a809e8



**Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción 03 Ene 2019	Régimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

**Categoría 10 Semovientes y Animales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción 03 Ene 2019	Régimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

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

**Alcance**

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

Fecha de inscripción 03 Ene 2019	Régimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

- Establecimientos de comercio

Fecha de inscripción 28 Oct 2021	Régimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

**Categoría 12 Intangibles**

**Alcance**

- Fondo de comercio, prima comercial, otros similares

Fecha de inscripción 03 Ene 2019	Régimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

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

Fecha de inscripción 28 Oct 2021	Régimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------



PIN de Validación: a9a809e8



**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

**Titulos 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).



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO LMS-028



PIN de Validación: a9a809e8



PIN DE VALIDACIÓN

a9a809e8

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los trece (13) días del mes de Enero del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

72

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

2



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
AJÍ	\$ 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 Mantenimiento por Ha	RENDIMIENTO		Precio de Venta promedio \$/kg	Precio de Venta Máximo \$/kg	PRECIO COSECHA		Densidad Cultivo Planta/Ha	Valores Generales por planta			
				Producción Promedio Kg/Ha/Año	Producción Máxima Kg/Ha/Año			Mínimo	Máximo		Valor adaptado	Mínimo por Planta	Valor Intermedio por Planta	Máximo por Planta
Guarabana Común	3	\$ 17.847.751	\$ 11.681.308	5400	2784	\$ 2.300	\$ 2.500	\$ 12.430.000	\$ 6.990.000	234	126.182,85	\$ 165.504	\$ 277.000	\$ 255.504
Limón Tahají	3	\$ 7.751.547	\$ 4.554.000	8000	14000	\$ 1.000	\$ 1.500	\$ 8.550.000	\$ 24.225.000	278	44.274,23	\$ 114.000	\$ 120.551	\$ 289.508
Mango Común	3	\$ 14.626.431	\$ 9.802.131	10000	12450	\$ 700	\$ 1.200	\$ 9.000.000	\$ 13.950.000	150	176.183,75	\$ 282.000	\$ 292.483	\$ 362.713
Piña	0,8	\$ 12.920.795	\$ 12.324.700	39000	30000	\$ 1.600	\$ 1.200	\$ 33.780.000	\$ 44.230.000	1150	21.932,08	\$ 47.000	\$ 48.634	\$ 42.019
Plátano/Banano	0,8	\$ 9.233.550	\$ 5.663.110	9000	12000	\$ 1.900	\$ 1.400	\$ 14.430.000	\$ 17.130.000	1111	13.408,86	\$ 18.000	\$ 18.675,97	\$ 20.606
Aguacate	2	\$ 14.342.925	\$ 6.708.525	6000	7000	\$ 2.300	\$ 3.000	\$ 15.030.000	\$ 21.000.000	200	106.107,25	\$ 214.000	\$ 221.815	\$ 281.815
Guayaba	2	\$ 12.348.420	\$ 9.916.720	9000	10000	\$ 2.500	\$ 3.000	\$ 22.500.000	\$ 30.000.000	400	56.411,40	\$ 118.000	\$ 148.100	\$ 180.620
Melón	0,3	\$ 27.026.790	n/a	15000	18000	\$ 2.800	\$ 3.000	\$ 42.000.000	\$ 54.000.000	5.000	5.411,14	\$ 9.000	\$ 5.411	\$ 8.651

CULTIVO	TIEMPO PRODUCTIVO / SIEMBRAS	COSTO MANTENIMIENTO	PRECIO DE VENTA PROMEDIO	COSTO SIEMBRAS	VALOR TOTAL / Ha	NUMERO PLANTAS / Ha	VALOR PLANTA	VALOR INTERMEDIO	VALOR MÁXIMO
Maracuyá cholupa	\$ 25.106.458	\$ 13.646.805	1,5	\$ 45.876.663	\$ 4.588	1150	\$ 39.893	\$ 33.934	\$ 47.871
Bororo	\$ 14.274.950	\$ 13.180.150	10	\$ 146.076.450	\$ 14.608	625	\$ 233.722	\$ 186.478	\$ 280.487
Azacaí	\$ 8.284.950	\$ 7.425.500	5	\$ 45.423.300	\$ 4.542	100	\$ 295.171	\$ 292.987	\$ 300.485
Cacao	\$ 22.912.300	\$ 8.561.700	12	\$ 125.083.300	\$ 12.508	1000	\$ 113.465	\$ 90.848	\$ 136.452
Palma	\$ 41.797.800	\$ 13.536.900	2	\$ 68.951.700	\$ 6.891	33000	\$ 2.124	\$ 1.775	\$ 2.668
Palma de Chontafuro	\$ 18.646.675	\$ 6.832.150	35	\$ 121.128.025	\$ 12.113	300	\$ 1.211.289	\$ 968.081	\$ 1.453.547

Especie	DAF adaptado en m	Área por planta m <sup>2</sup>	Factor de densidad	Velocidad de crecimiento	Valor por planta
Cerezo Rango: 0,0-20	0,15	2	0,7	0,02547401	\$ 212.332,09
Cerezo Rango: 0,21-0,40	0,3	4	0,7	0,1372208	\$ 212.332,09
Cerezo Rango: 0,41-0,60	0,5	4	0,7	0,543973	\$ 212.332,09
Cerezo Rango: 0,61-0,80	0,7	4	0,5	0,740092	\$ 212.332,09
Cerezo Rango: 0,81-1	0,9	4	0,5	0,5704715	\$ 212.332,09
Cerezo Rango: 1,01-1,2	1,1	4	0,35	1,3304575	\$ 212.332,09
Cerezo Rango: 1,21-1,4	1,3	4	0,35	1,8182564	\$ 212.332,09
Cerezo Rango: 1,41-1,6	1,5	4	0,35	2,474001	\$ 212.332,09
Cerezo Rango: 1,61-1,8	1,7	4	0,35	3,1772254	\$ 212.332,09
Cerezo Rango: 1,81-2	1,9	4	0,35	3,9644495	\$ 212.332,09

NOMBRE DEL CULTIVO	DAF (m)	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VELOCIDAD DE CRECIMIENTO	VALOR PLANTA
COMARAGUZO	\$ 4.752.611	\$ 23.026,12	\$ 187.742,18	\$ 203.965,25

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



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

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

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

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

## 2. VALORACIÓN ESPECIES MADERABLES

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

4

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

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

Aceituno vitex, Zaragoza cañaguante, roble, roble morado, orejero, carito, camajaru, camajon, camajar, caobo de Senegal, olla de mono, quebracho, guayacan, guayacan morado, almendra, almendro, polvillo, laurel, pui, orejero, ceiba tolua, almendro, 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, Cañandong, Guacharaco, Senna sp, Jagua, Cordia sp., Pino, Peroni, Olivo, Olivo macho, Caucho, Lluvia de oro, Dinde, pintacanillo, cantagallo, Ceiba Colorada, Vino tinto, Arrayan, Icaco.

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

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

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

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

#### **METODOLOGÍA VALUATORIA:**

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

5



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<sub>t</sub> o h<sub>c</sub>:** Altura Total o Altura Comercial.  
**f:** Factor de Forma.

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

6

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

#### **Observaciones de metodología empleada en la identificación**

La manera como se están tomando las medidas y evaluando las características de los individuos no corresponden a un inventario forestal y debido proceso de evaluación, principalmente por la clasificación de los especímenes, los cuales no deben clasificarse por sus nombres comunes, si no, por su identificación de especie y género, el cual es labor de un botánico especialista, en el caso de no contar con este personal, es necesario 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 conllevó 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 LA BARRAQUA, ATENDIDO POR PATRICIA GAVIRIA, TELEFONO: 311-2884143	VIVERO VIVERO AGUA VIVA, ATENDIDO POR JAIRO ARAZOH, TELEFONO: 311-5097843	VIVERO LAS ACACIAS, ATENDIDO POR KARINA ROSALES, TELEFONO: 310-8418341	VIVERO TROPICAL, ATENDIDO POR ALAN CARLOS, TELEFONO: 310-5234341	VIVERO MIS TRÉS GRASALES, ATENDIDO POR ONDI CHIAJOREDO, TELEFONO: 310-7697377	VALOR ADOPTADO O MAXIMO	VALOR PROMEDIO	VALORES POR PLANTA GENERAL CON ESTABLECIMIENTO	VALORES POR PLANTA GENERAL CON ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO
1	sp11	Agavepersea cuneata	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 3.500	\$ 4.000 \$ 4.500 \$ 2.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.825	\$ 4.063	\$ 41.963	\$ 75.783
2	divinate	Antigonon leptopus	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 3.000 \$ 4.000 \$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
3	gustarano	Antigonon leptopus	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 3.000 \$ 4.000 \$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
4	trebol chico	Aster laevis	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 3.000 \$ 4.000 \$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
5	corona	Bursera graveolens	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 3.000 \$ 4.000 \$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
6	hoja	Bursera graveolens	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 3.000 \$ 4.000 \$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
7	malva dentada	Bursera graveolens	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 3.000 \$ 4.000 \$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
8	orquídea	Calceolaria speciosa	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 3.000 \$ 4.000 \$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.250 \$ 4.250	\$ 3.750	\$ 41.650	\$ 75.450
9	calathea	Calceolarium violaceum	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 3.000 \$ 4.000 \$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
10	caracazo	Centropogon cyathicus	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 3.000 \$ 4.000 \$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
11	finca	Finca elinda	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 3.000 \$ 4.000 \$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
12	hoja	Humatacolum bracteatum	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 3.000 \$ 4.000 \$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
13	hoja	Humatacolum bracteatum	\$ 10.000 \$ 12.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 10.000 \$ 12.000	\$ 3.000 \$ 3.000 \$ 4.000 \$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.250	\$ 3.625	\$ 43.325	\$ 77.525
14	papalote	Impatiens sp.	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 3.000 \$ 4.000 \$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
15	rubogana	Machaonia bracteata	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 3.000 \$ 4.000 \$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
16	hoja de gato	Machaonia bracteata	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 3.000 \$ 4.000 \$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
17	sp15	Mayraea longica	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 3.000 \$ 4.000 \$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
18	sp16	Mayraea longica	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 3.000 \$ 4.000 \$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
19	sp17	Musa sapientum	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 3.000 \$ 4.000 \$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
20	sp18	Musa sapientum	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 3.000 \$ 4.000 \$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
21	camacho	Pycnanthemum sp.	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 3.000 \$ 4.000 \$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
22	hoja	Pycnanthemum sp.	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 3.000 \$ 4.000 \$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
23	hoja	Pycnanthemum sp.	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 3.000 \$ 4.000 \$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
24	leona	Senecio sp.	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 3.000 \$ 4.000 \$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
25	sp14	Senecio sp.	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 3.000 \$ 4.000 \$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
26	león	Senecio sp.	\$ 5.000 \$ 7.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 5.000 \$ 7.000	\$ 3.000 \$ 3.000 \$ 4.000 \$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.750 \$ 5.000	\$ 4.375	\$ 42.275	\$ 76.075
27	hoja	Senecio sp.	\$ 10.000 \$ 10.000	\$ 10.000 \$ 10.000	\$ 10.000 \$ 10.000	\$ 10.000 \$ 10.000	\$ 10.000	\$ 10.000	\$ 10.000	\$ 10.000

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

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

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

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

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

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

#### ANEXOS

Anexo 1: INFORME DE VALORACIÓN ESPECIES 2025



### Fuentes de consulta:

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

10

Firmas de los responsables,

ING. JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO

ING. LUIS ARTURO CARRERO  
BUSTOS

Servicios Postales Nacionales S.A. NIT 900.062.917-9 DG 29 G 05 A 55  
 Atención al usuario: (57-1) 4722000 - 01 8000 111 210 - servicioalcliente@4-72.com.co  
 Minitio Concesión de Correo

472

Miembro/Razón Social: **WISTHON ERWINTH ANAYA ORTEGA - NANCY SALAZAR DE ANAYA**  
 Dirección: **PREDIO DENOMINADO: LAS PALMAS (LMS-028) VEREDA CAÑO SUCIO**  
 Ciudad: **PELAYA\_CESAR**  
 Departamento: **CESAR**  
 Código postal: **205010723**  
 Fecha edición:

Miembro/Razón Social: **AUTOPISTA DEL RIO GRANDE S.A.S**  
 Dirección: **CARRERA 27 NO. 6A-41 BARRIO LA UNION**  
 Ciudad: **AGUACHICA\_CESAR**  
 Departamento: **CESAR**  
 Código postal: **205010723**  
 Envío: **CU005554960C0**

Devolución

6002  
015

472

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A NIT 900.062.917-9  
 Minitio Concesión de Correo  
 CORR. PRIORITARIA DOCUMENTOS CON CERTI 2024  
 Centro Operativo: **EX.AGUACHICA.CES** Fecha Pre-Admisión: **18/03/2026 09:43:41**  
 Orden de servicio: **18202744**



CU005554960C0

<b>Nombre/ Razón Social:</b> AUTOPISTA DEL RIO GRANDE S.A.S <b>Dirección:</b> CARRERA 27 NO.6A-41 BARRIO LA UNION NIT/C.C/T.I.: <b>Referencia:</b> NIT:901.607.093-1 <b>Teléfono:</b> 3162206209-3164718333 <b>Código Postal:</b> 205010723 <b>Ciudad:</b> AGUACHICA_CESAR <b>Depto:</b> CESAR <b>Código Operativo:</b> 6002120	
<b>Nombre/ Razón Social:</b> WISTHON ERWINTH ANAYA ORTEGA - NANCY SALAZAR DE ANAYA <b>Dirección:</b> PREDIO DENOMINADO: LAS PALMAS (LMS-028) VEREDA CAÑO SUCIO CEL.3006303748 <b>Tel:</b> <b>Código Postal:</b> <b>Código Operativo:</b> 6002015 <b>Ciudad:</b> PELAYA_CESAR <b>Depto:</b> CESAR	
<b>Peso Físico(gra):</b> 200 <b>Peso Volumétrico(gra):</b> 0 <b>Peso Facturado(gra):</b> 200 <b>Valor Declarado:</b> \$0 <b>Valor Flete:</b> \$10.250 <b>Costo de manejo:</b> \$0 <b>Valor Total:</b> \$10.250 COP	<b>Dice Contener:</b> NOTIFICACION POR AVISO DE OFERTA DE COMPRA PREDIO (LMS-028)  <b>Observaciones del cliente:</b> NO hay vivienda

<b>Causal Devoluciones</b> <input checked="" type="checkbox"/> RE Refusado <input type="checkbox"/> NE No existe <input type="checkbox"/> NR No reside <input type="checkbox"/> NR No reclamado <input type="checkbox"/> DE Desconocido <input type="checkbox"/> DE Dirección errada <input type="checkbox"/> G1 Cerrado <input type="checkbox"/> G2 No contactado <input type="checkbox"/> N1 Fallado <input type="checkbox"/> N2 Apartado Clausurado <input type="checkbox"/> FA <input type="checkbox"/> AC <input type="checkbox"/> FM Fuerza Mayor	
<b>Firma nombre y/o sello de quien recibe:</b> C.C. <b>Isabel Ariza</b> Tel: <b>45596376</b> Hora:	
<b>Fecha de entrega:</b> 18 MAR 2026	
<b>Distribuidor:</b> C.C. <b>Emil Pineda</b>	
<b>Gestión de entrega:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Ter 18 MAR 2026	



60021206002015CU005554960C0

Principal: Bogotá D.C. Colombia Diagonal 25 G # 96 A 55 Bogotá / www.4-72.com.co Línea Nacional: 01 8000 111 210 / Tel. contacto: (571) 4722000

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

EX.AGUACHICA.CES 6002 120 ORIENTE