



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

ARG-PR-2026-000910

**PUBLICACIÓN DE NOTIFICACIÓN POR AVISO
DE LA OFERTA FORMAL DE COMPRA No. ARG-PRED-00750, DEL 20 DE AGOSTO DE 2026**

Con el fin de culminar el trámite de notificación de la Oferta Formal de Compra ARG-PRED-00750, de 20 de agosto de 2026, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras, ubicado entre las Abscisas inicial K 28+436,21 I y final K 28+572,74 I, y el cual se segregará de un predio de mayor extensión denominado LT 1 (Según Folio), Lote No. 2 (Según Título), Vereda El Diviso, Municipio de San Martín, Departamento del Cesar - (SM-005B), con cédula catastral No. 207700003000000020151000000000 y matrícula inmobiliaria No. 196-27368, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Aguachica, 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-2026-000892, del 30 de septiembre de 2026, y se adjunta copia integral 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 la oferta formal de compra **ARG-PRED-00750**, de 20 de agosto de 2026, al señor JORGE OCTAVIO TAPIAS y se desconoce otra información del destinatario.

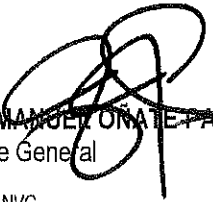
Se advierte que la presente notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

FECHA DE FIJACIÓN: 08 DE OCT DE 2026, A LAS 7:30 A.M.

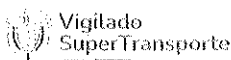
FECHA DE DESFIJACIÓN: 15 DE OCT DE 2026, A LAS 5:00 P.M.

Con el presente aviso, se publica la oferta formal de compra **ARG-PRED-00750**, de 18 de agosto de 2026, y demás anexos contenida en treinta y ocho (38) folios.

Cordialmente,


JOSÉ MANUEL ONATE PASTRANA
Gerente General

Proyectó: NVG
Revisó: JFM
Aprobó: JMOP
Copia: Archivo
Anexos: Notificación por Aviso Oferta Formal de Compra, Ficha y Plano Predial y 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

Bogotá, D.C., **30 SEP 2026**

ARG-PR-2026-000892

Señores:

JORGE OCTAVIO TAPIAS

Predio: Lote No. 2 (Según Título)

Lote No. 1 (Según Catastro)

San Martín – Cesar

Vereda: El Diviso



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 dentro de las abscisas: inicial **K 28+436,21 I** y final **K 28+572,74 I**, el cual se segregara del predio de mayor extensión denominado LT 1 (Según Folio), Lote No. 2 (Según Título), Lote 1 (Según Catastro) ubicado en la vereda "El Diviso", del municipio de San Martín, (SM-005B), identificado con la cédula catastral **207700003000000020151000000000** y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **196-27368**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Aguachica.

Respetados Señor:

En razón a que, mediante oficio de citación No. ARG-PRED-00751, de fecha 20 de agosto de 2026, remitido a través de la empresa de mensajería Servicios Postales Nacionales 472, bajo la guía No. CU005729272CO, se citó al destinatario para comparecer a efectos de notificarse personalmente de la Oferta Formal de Compra No. ARG-PRED-00750, de fecha 20 de agosto de 2026, mediante la cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras, ubicada dentro de las abscisas: inicial **K 28+436,21 I** y final **K 28+572,74 I**, correspondientes al proyecto de la referencia.

Así mismo, de conformidad con la certificación de la empresa de mensajería Servicios Postales Nacionales 472 bajo la guía No. CU005729272CO, se evidencia que la citación NO fue entregada al destinatario, toda vez que, la misma hace constar que el destinatario "NO RESIDE" en el predio. No obstante, a la fecha no ha sido posible surtir la notificación personal de la referida Oferta Formal de Compra. En consecuencia, se procede a efectuar la notificación por aviso, de conformidad con lo dispuesto en el inciso primero del artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo – CPACA, en los siguientes términos





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

AVISO

LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, a través de la **CONCESIÓN AUTOPISTA DEL RÍO GRANDE S.A.S.**, expidió la Oferta Formal de Compra mediante **ARG-PRED-00750** de fecha 20 de agosto de 2026, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras, ubicado de las abscisas: inicial **K 28+436,21 I** y final **K 28+572,74 I**, el cual se segregara del predio de mayor extensión denominado LT 1 (Según Folio), Lote No. 2 (Según Título), Lote 1 (Según Catastro) ubicado en la vereda "El Diviso", del municipio de San Martín, (SM-005B), identificado con la cédula catastral **207700003000000020151000000000** y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **196-27368**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Aguachica

Contra la Oferta Formal 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-00750**, de fecha veinte (20) de agosto 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 **ARG-PRED-00750** de fecha 20 de agosto de 2026, copia de la Ficha Técnica Predial **SM-005B**, copia del Avalúo Comercial del 18 de febrero de 2026, y copia del plano topográfico de la faja de terreno a adquirir y las leyes que lo sustentan.

Cordialmente,


JOSÉ MANUEL ONATE PASTRANA
Gerente General

Proyectó: NVG
Revisó: JFMV
Aprobó: JMOP
Anexos: Lo enunciado en _____ folios





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

Bogotá D.C.,

20 AGO 2026

ARG-PRED- 00750

Señor:

JORGE OCTAVIO TAPIAS

Propietario

Ciudad

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

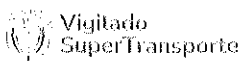
Asunto: Oferta Formal de Compra para la adquisición de una zona de terreno, del predio denominado LT 1 (Según Folio), Lote No. 2 (Según Título) LOTE 1 (Según Catastro), (SM-005B), ubicado en la vereda El Diviso, Municipio de San Martín – Cesar, identificado con la cédula catastral No. 207700003000000020151000000000 y matrícula inmobiliaria No.196-27368, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Aguachica, requerido para la ejecución del Proyecto de concesión vial Troncal del Magdalena- Corredor Sabana de Torres – Curumaní-. contrato de concesión bajo el esquema de APP N.003 de 2022.

Respetado Señor, JORGE OCTAVIO TAPIAS ✓

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

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

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. 207700003000000020151000000000 y folio de matrícula inmobiliaria No. 196-27368 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Aguachica, de acuerdo con la información contenida en la ficha predial SM-005B de la Unidad Funcional No. 3, de fecha junio de 2025, (de la cual se anexa copia como parte integral del presente oficio).





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

El área requerida de terreno es de CINCO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO COMA QUINCE METROS CUADRADOS (5835,15 m2), incluidas las mejoras y especies y se encuentra debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas: Inicial Km 28+436,21 (I) y Final Km 28+572,74 (I), de la mencionada unidad funcional, ubicada dentro de los linderos específicos contenidos en la ficha predial de fecha junio de 2025.

El valor de la Oferta de Compra es por la suma de DIECINUEVE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$19.368.937,00) M/CTE, discriminado conforme al informe de avalúo comercial con comité técnico de fecha 18 de febrero de 2026, elaborado por LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C., que se adjunta la presente y se discrimina a continuación:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1.	ha	0,583515	\$ 28.120.000,00	\$ 16.408.441,80
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 16.408.441,80
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 2.960.495,62
TOTAL AVALUO				\$ 19.368.937,42
TOTAL AVALUO ADOPTADO				\$ 19.368.937,00

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

		\$1.750.905,00			
VALOR BASE LIQUIDACION				19.368.937	
ITEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL	
GASTOS NOTARIALES					
1	Derechos Notariales	0,30%		\$58.107	
2	Actos sin cuantia (Declaratoria area restante)	\$ 90.600,00		\$90.600	
3	Actos sin cuantia (Cancelacion de oferta)	\$ 90.600,00		\$90.600	
4	Copia original papel seguridad y 4 coplas protocolo papel seguridad	\$ 5.600,00	50	\$280.000	
5	Biometria	\$ 4.800,00	1	\$4.800	
6	Firma Digital	\$ 10.400,00	1	\$10.400	
7	Retención de la fuente	1,00%		\$193.689	
SUBTOTAL ANTES DEL IVA				\$728.196	
8	Iva derechos notariales	19%		\$138.357	
9	Recaudos (Tarifa sobre SMLMV-2026)	\$ 28.942,90		\$28.900	
GASTOS REGISTRALES					
10	Inscripcion del acto	\$ 176.451,02		\$ 176.451,02	
11	Actos sin cuantia	\$ 29.500,00		\$ 29.500,00	
12	Inscripcion en el folio de matricula	\$ 15.300,00		\$15.300	
13	Apertura de nuevo follo	\$ 15.300,00		\$15.300	
14	Sistematizacion y conservacion documental	2%		\$3.529	
GASTOS BOLETA FISCAL					
15	Boleta fiscal (Beneficiencia)	1%		\$193.689	
SUBTOTAL				\$601.027	
TOTAL DE GASTOS DE NOTARIA Y REGISTRO				\$1.329.223	

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 RÍO GRANDE S.A.S. asumirá los gastos pertinentes a través de la subcuenta de predios.



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

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

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

PAULO CESAR MARIN BALLESTEROS
Gerente General

Proyectó: NVG
Revisó: JFMV
Aprobó: PCMB
Anexos: Lo enunciado en _____ folios



Número de guía: CU005768792CO

Datos del envío

Fecha de envío:	Tipo de servicio:	Cantidad:
30/09/2026 10:20:04	CORR. PRIORITARIA DOCUMENTOS CON CERTI 2024	1
Peso:	Valor:	Orden de servicio:
200,00	10750,00	18418083

Datos del Remitente

Nombre:	Ciudad:	Departamento:
AUTOPISTA DEL RIO GRANDE S.A.S	AGUACHICA_CESAR	CESAR
Dirección:		Teléfono:
CARRERA 27 NO.6A-41 BARRIO LA UNION		3162206209-3164718333

Datos del Destinatario

Nombre:	Ciudad:	Departamento:
JORGE OCTAVIO TAPIAS CC.91.203.783	SAN MARTIN_CESAR	CESAR
Dirección:		Teléfono:
PREDIO DENOMINADO. "LOTE NO.2 (SEGUN FOLIO) LOTE NO.1 (SEGUN CATASTRO) VEREDA EL DIVISO		

Eventos del envío

Carta asociada:	Código envío paquete:	Quién recibe:	Envío Ida/Regreso asociado:
-----------------	-----------------------	---------------	-----------------------------

Fecha	Centro Operativo	Evento	Observaciones
30/09/2026 10:20:04 a. m.	EX.AGUACHICA.CES	Admitido	
30/09/2026 2:50:43 p. m.	EX.AGUACHICA.CES	No reside - dev a remitente	
2/10/2026 9:07:12 p. m.	EX.AGUACHICA.CES	devolución entregada a remitente	
2/10/2026 9:09:23 p. m.	PO.BUCARAMANGA	Digitalizado	



Bogotá D.C., **20 AGO 2026**

Señor:
JORGE OCTAVIO TAPIAS
Propietario
Ciudad



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

ARG-PRED-**00751**

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

Asunto: Citación para la notificación personal de Oficio de oferta formal de compra N° ARG-PRED **00750** de la Unidad Funcional 3, requerido para la ejecución del Proyecto de concesión vial Troncal del Magdalena 2- Corredor Sabana de Torres – Curumani, contrato de concesión bajo el esquema de APP N.003 de 2022.

Respetado Señor, **JORGE OCTAVIO TAPIAS**

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 SAS**, de acuerdo con el mandato legal del artículo 34 de la Ley 105 de 1993 y en concordancia con las disposiciones contenidas en el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, Capítulo III de la Ley 9 de 1989, Capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y el Título IV, Capítulo I de la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014 y Ley 1882 de 2018., en concordancia con lo estipulado en el Capítulo VI – Apéndice Predial - del señalado Contrato.

Con base a lo anterior y de conformidad con los Art. 67 y 68 de la ley 1437 de 2011, le solicitamos se sirva comparecer personalmente o por medio de Representante Legal o de Apoderado dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de la presente comunicación, para surtir la diligencia de **NOTIFICACIÓN PERSONAL** del oficio de oferta formal de compra No. ARG-PRED- **00750** de fecha **20 AGO 2026**, de un área a segregar del predio identificado con cédula catastral No. 207700003000000020151000000000 y folio de matrícula



Vigilado
SuperTransporte





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

inmobiliaria No. 196-27368, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Aguachica (Cesar), conforme a la afectación contenida en la ficha predial N° SM-005B de la Unidad Funcional No. 3.

Para la notificación del acto administrativo deberá presentarse en las instalaciones de la oficina de la Sociedad **CONCESIÓN AUTOPISTA DEL RÍO GRANDE S.A.S.**, ubicada en la Carrera 27 N° 6A - 41 Barrio La Unión del Municipio de Aguachica Cesar, con sus respectivos documentos de identidad, de lunes a viernes en el horario comprendido de 8:00 a.m. a 12:00 M, y de 2:00 p.m. a 5:00 p.m.

Si vencidos los cinco (5) días hábiles siguientes al envío de la citación, y en el evento de no surtir la diligencia de notificación personal, se remitirá un aviso con el fin de procurar la misma, donde se hará entrega de la copia íntegra del acto administrativo, sus anexos y de las leyes que lo sustentan a la dirección del predio o a la dirección de notificación proporcionada por el propietario, advirtiendo que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino, lo anterior de conformidad con lo señalado en el artículo 69 de la ley 1437 de 2011.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Atentamente,

PAULO CESAR MARIN BALLESTEROS
Gerente General

Proyectó: NVG
Revisó: JFMV
Aprobó: PCMB
Anexos: Lo enunciado en _____ folios

6666 770

DEVOLUCIONES

472

EXAGUACHICA.CES

1872656

CU005729272CO

21/09/2028 21:32:07

EXAGUACHICA.CES

1220

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

Dirección: CARRERA 27 NO 84-41 BARRIO LA UNION NITC OT 2

Referencia: MT 901 807 083-1

Código Postal: 205010723

Teléfono: 3164718333

Código Operativo: 6002120

Dpto: CESAR

Nombre/ Razón Social: JORGE OCTAVIO TAPIAS CC 91 203 780

Dirección: PREDIO DENOMINADO "LOTE NO 2" VEREDA EL DAVISO

Tel:

Código Postal:

Dpto: CESAR

Código Operativo: 6986770

Peso Factura: 200

Peso Volumen: 200

Peso Factura: 200

Valor Declarado: 30

Valor Flete: 210.750

Costo de manejo: 50

Valor Total: 510.750 COP

Observaciones del cliente:

NO Residencia Viviente

Fecha de entrega:

Distribuidor:

C.C. Emil Pineda

Quantía de entrega:

1er 25-08-26

Plazo número y/o sello de quien recibe:

1065 893 895

CILITIAN, et

Nombre:

Peñero

Rechazado:

ME No existe

ME No existe

ME No reconocido

ME No reconocido

Dirección errada

Rechazado:

ME No existe

ME No existe

ME No reconocido

ME No reconocido

Dirección errada

Rechazado:

ME No existe

ME No existe

ME No reconocido

ME No reconocido

Dirección errada

Principal: Bogotá D.C. Correo Bogotá 20 G # 86 A 55 Bogotá / www.472.com.co Línea Nacional: 01 8000 111 210 / Tel. contacto: (571) 4722000.

El usuario debe escanear con código QR que fue conocido del correo que se encuentra publicado en el pago web. 4-72 trata sus datos personales para probar la entrega del envío. Para obtener más detalles: envío

Número de guía: CU005729272CO

Datos del envío

Fecha de envío: 24/08/2026 22:22:52	Tipo de servicio: CORR. PRIORITARIA DOCUMENTOS CON CERTI 2024	Cantidad: 1
Peso: 200,00	Valor: 10750,00	Orden de servicio: 18372656

Datos del Remitente

Nombre: AUTOPISTA DEL RIO GRANDE S.A.S	Ciudad: AGUACHICA_CESAR	Departamento: CESAR
Dirección: CARRERA 27 NO.6A-41 BARRIO LA UNION		Teléfono: 3162206209-3164718333

Datos del Destinatario

Nombre: JORGE OCTAVIO TAPIAS CC.91.203.783	Ciudad: SAN MARTIN_CESAR	Departamento: CESAR
Dirección: PREDIO DENOMINADO "LOTE NO. 2" VEREDA EL DIVISO		Teléfono:

Eventos del envío

Carta asociada: Código envío paquete: Quién recibe: Envío Ida/Regreso asociado:

Fecha	Centro Operativo	Evento	Observaciones
24/08/2026 10:22:52 p. m.	EX.AGUACHICA.CES	Admitido	
25/08/2026 2:39:10 p. m.	EX.AGUACHICA.CES	No reside - dev a remitente	
4/09/2026 10:19:29 p. m.	EX.AGUACHICA.CES	devolución entregada a remitente	
9/09/2026 12:21:10 p. m.	PO.BUCARAMANGA	Digitalizado	



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	3
CONTRATO No.:	003 DEL 22 DE JULIO DE 2022	SECTOR O TRAMO	RIO SOGAMOSO - EL JUNCAL
PREDIO No.	SM-005B	MARGEN	Izquierda
ABSC. INICIAL	K28+436,211	LONGITUD EFECTIVA	136,53
ABSC. FINAL	K28+572,741		

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	JORGE OCTAVIO TAPIAS	CEDULA	91.203.783
VEREDA/BARRIO:	EL DIVISO	DIRECCION / EMAIL	3158002544
MUNICIPIO:	SAN MARTIN	DIRECCION DEL PREDIO	LOTE 1
DPTO:	CESAR		
Predio requerido para:	TOPOGRAFIA		

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
1	PASTO	5835,15	m ²
2	LIVON Ø 0,10m	1	UND
3	MATARRATON Ø 0,30m	4	UND
4	HIGUERON Ø 1,80m	1	UND
5	CAIMITO Ø 0,30m	1	UND
6	TACHUELO Ø 0,10m	2	UND
7	GUASIMO Ø 0,10m	2	UND
8	GUANABANO Ø 0,10m	1	UND
9	PALMA Ø 0,10m	1	UND
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			
41			
42			
43			
44			
45			
46			
47			
48			
49			
50			
51			
52			
53			
54			
55			
56			
57			
58			
59			
60			
61			
62			
63			
64			
65			
66			
67			
68			
69			
70			
71			
72			
73			
74			
75			
76			
77			
78			
79			
80			
81			
82			
83			
84			
85			
86			
87			
88			
89			
90			
91			
92			
93			
94			
95			
96			
97			
98			
99			
100			

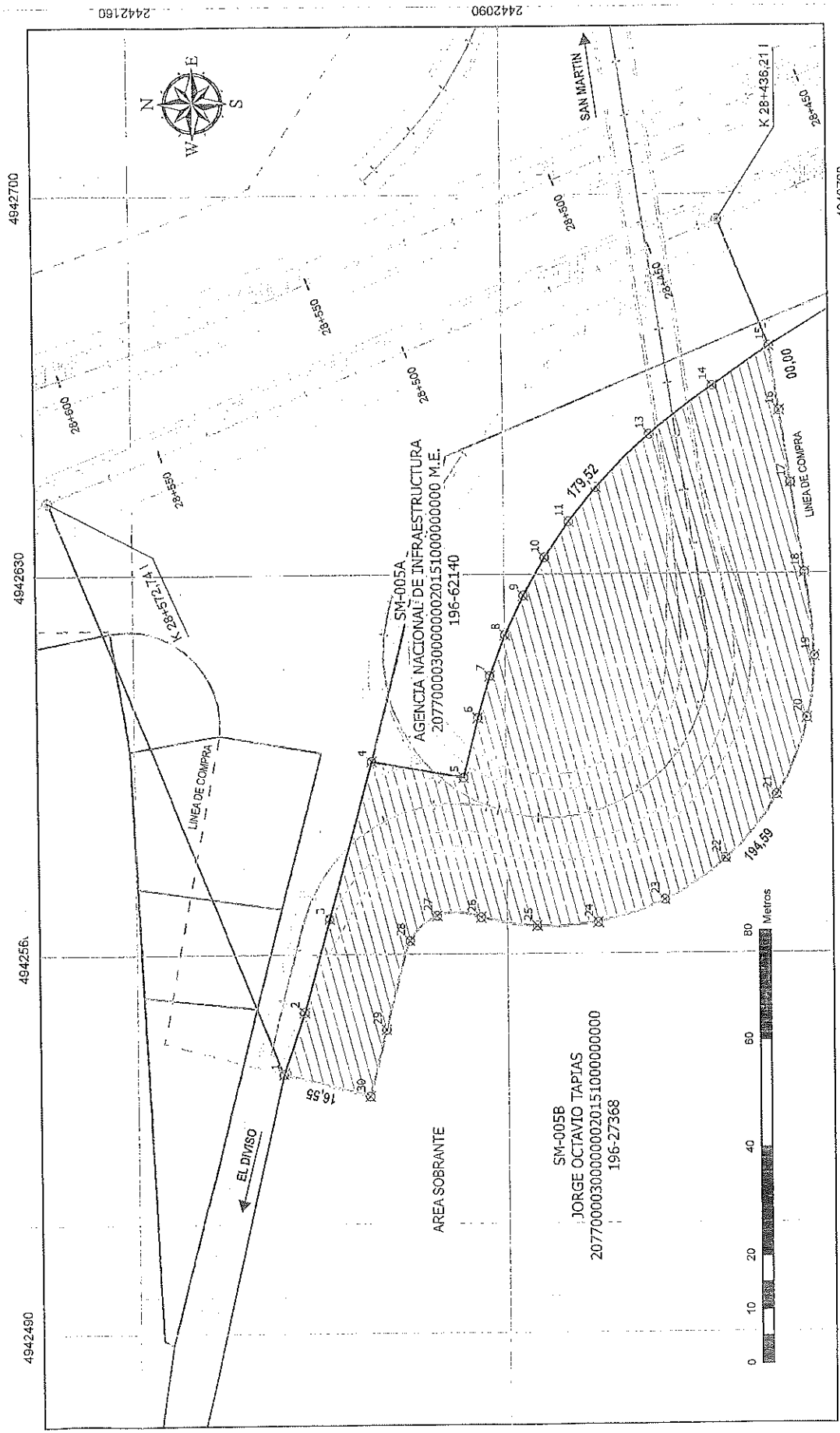
FECHA DE ELABORACIÓN:	JUN-25
Elaboró:	OMAR DARIO LOZANO CUELLAR
Revisó y Aprobó:	Nestor Fabio Marañez
M.º: 25202-264536 CND	

ÁREA TOTAL PREDIO	1340862,6 m ²
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	5835,15 m ²
ÁREA REMANENTE	0,00 m ²
TOTAL ÁREA REQUERIDA	5835,15 m ²
ÁREA SOBRAANTE	1335027,43 m ²

OBSERVACIONES:

1. El área del predio se toma de la escritura pública 996 del 5 de diciembre de 2018 de la notaría Unica de San Alberto.

PAG. 1 de 1



PLANO PREDIAL

	PROPIETARIO: JORGE OCTAVIO TAPIAS	INFORMACION DE REFERENCIA MAGNA-SIRGAS CTM12 Datum: Transverse Mercator Datum: MAGNA Latitude of Origin: 4.0000 False Easting: 5,000,000.0000 False Northing: 2,000,000.0000 Scale Factor: 0.9992 Map Units: Meter		CONVENCIONES CERCAS DRENAJE DOBLE DRENAJE SENCILLO EJE VIA EXISTENTE RED ELECTRICA CAMINOS CARRETERABLES JAGUEY LAGUNAS VIA EXISTENTE	LEYENDA PUNTOS DE INTERSECCION CONSTRUCCIONES ANEXAS FRANJA DE COMPRA LINEA DE ARCIBAS BERMAS Y CALZADAS EJE DE VIA CHAPALES PANTOS DE INTERSECCION CONSTRUCCION AREA REMANENTE AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS AREA CONSTRUCCION REQUERIDA AREA REQUERIDA PRECIOS PRECIO REQUERIDO ZONA DE EXCLUSION USCERAS CONSTRUCCION LINEAL	CODIGO: F1-PRE-005 VERSION: 1
	CEDULA CATASTRAL: 20770000300000000201510000000000 MATRICULA INMOBILIARIA: 196-27368	CUADRO DE AREAS AREA TOTAL: 1340882.55 m ² AREA REQUERIDA: 5835.15 m ² AREA REMANENTE: 1335027.43 m ² AREA CONSTRUCCIONES: 0.00 m ²	FECHA: 27/06/2025	ESCALA: 1:1,000	ARCHIVO: SM-005B	PLANO No.1 DE 2
AUTOPISTA DEL RIO GRANDE TRONCAL DEL MAGDALENA 2 UF3 RIO SOGAMOSO - EL JUNCAL						

[Handwritten signature]

Elaboró: OMAR DARIO LOZANO CUELLAR
MP 35272-336932 CND

TABLA DE COORDENADAS DE AREA REQUERIDA

Punto	Norte	Este	Distancia (m)
1	2442132.435	4942537.985	12.01
2	2442128.578	4942549.355	17.90
3	2442123.725	4942566.581	30.08
4	2442115.567	4942595.535	17.70
5	2442098.120	4942592.839	11.32
6	2442095.297	4942603.500	8.10
7	2442092.968	4942611.254	8.10
8	2442090.033	4942618.799	8.10
9	2442086.508	4942626.088	8.10
10	2442082.417	4942633.075	8.10
11	2442077.766	4942639.715	8.10
12	2442072.643	4942645.957	13.98
13	2442062.601	4942655.899	14.88
14	2442050.681	4942664.610	13.05
15	2442039.832	4942671.862	11.98
16	2442036.071	4942680.012	13.45
17	2442036.094	4942646.711	16.76
18	2442033.631	4942630.131	15.58
19	2442031.869	4942614.652	11.53
20	2442033.409	4942603.268	15.37
21	2442039.230	4942589.140	15.37
22	2442049.054	4942577.437	13.85
23	2442060.568	4942569.866	13.05
24	2442072.915	4942565.768	11.53
25	2442084.387	4942565.168	10.76
26	2442095.006	4942565.763	8.54
27	2442103.372	4942567.071	7.12
28	2442108.607	4942562.458	16.98
29	2442113.223	4942546.146	12.72
30	2442116.411	4942533.635	16.55
1	2442132.435	4942537.985	
TOTAL AREA REQUERIDA: 5.835,15 m2			

PLANO PRELIM

		PROPIETARIO: JORGE OCTAVIO TAPIAS CEDULA CATASTRAL: 20770000300000000201510000000000 MATRICULA INMOBILIARIA: 196-27368		CUADRO DE AREAS <table border="1"> <tr> <td>AREA TOTAL</td> <td>1340882.58 m²</td> </tr> <tr> <td>AREA REQUERIDA</td> <td>5835.15 m²</td> </tr> <tr> <td>AREA REMANENTE</td> <td>0.00 m²</td> </tr> <tr> <td>AREA CONSTRUCCIONES</td> <td>1335027.43 m²</td> </tr> </table>		AREA TOTAL	1340882.58 m²	AREA REQUERIDA	5835.15 m²	AREA REMANENTE	0.00 m²	AREA CONSTRUCCIONES	1335027.43 m²
AREA TOTAL	1340882.58 m²												
AREA REQUERIDA	5835.15 m²												
AREA REMANENTE	0.00 m²												
AREA CONSTRUCCIONES	1335027.43 m²												
INFORMACION DE REFERENCIA MAGNA-SIRGAS CTM12 Projection: Transverse Mercator Datum: WGS84 Spheroid: WGS84 Ellipsoid: WGS84 False Easting: 5,000,000.0000 False Northing: 2,000,000.0000 Scale Factor: 0.9992 Map Units: Meter		CONVENCIONES --- CERCAS --- DRENAJE DOBLE --- DRENAJE SENCILLO --- EJE VIA EXISTENTE --- RED ELECTRICA --- CAMINOS CARRETERABLES --- JACUEY --- LAGUNAS --- VIA EXISTENTE		PUNTOS DE REFERENCIA RUTA 4514 PK INICIO: K 28+436.211 FINAL: K 28+572.741									
FECHA: 27/06/2025		ESCALA:		ARCHIVO: SM-005B									
PLANO PRELIM		PLANO No 2 DE 2		VERSION: 1 FECHA: 25-01-2023									

Elaboró: OMAR DARIO LOZANO CUELLAR
MP 25222-336932 CND



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALÚO COMERCIAL CON COMITÉ TÉCNICO

PREDIO SM-005B

CLASE DE INMUEBLE:	RURAL - LOTE DE TERRENO
DIRECCIÓN:	LOTE 1
VEREDA:	EL DIVISO (FICHA PREDIAL) – EL BEJUCO (DANE)
MUNICIPIO:	SAN MARTIN
DEPARTAMENTO:	CESAR
SOLICITANTE:	AUTOPISTA DEL RIO GRANDE, EL DOS (2) DE SEPTIEMBRE 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

2

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

- 4.1. Actividad predominante
- 4.2. Topografía
- 4.3. Características climáticas
- 4.4. Condiciones agrologicas
- 4.5. Servicios públicos
- 4.6. Servicios comunales
- 4.7. 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

4. MÉTODOS VALUATORIOS

5. 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 dos (2) de septiembre de 2025.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial con comité técnico.
- 1.4. **MARCO JURÍDICO:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 1170 de 2015, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.
- 1.5. **DEPARTAMENTO:** Cesar.
- 1.6. **MUNICIPIO:** San Martín.
- 1.7. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** El Diviso (Ficha Predial) – El Bejuco (DANE).
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Lote 1.
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K28+436.21 l y abscisa final K28+572.74 l
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Agropecuario.
- 1.11. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación Municipal de San Martín – Cesar, la clasificación del predio es Rural, el cual tiene asignado el uso Agropecuario.

4

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula. Catastral actual	20-770-00-03-00-00-0002-0151-0-00-00-0000
Área de terreno	105 Ha 8898.00m ²
Área de construcción	362.0 m ²
Avalúo Catastral Año 2025	\$ 808,684,000

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

- 1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 11 de febrero de 2026.
- 1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 18 de febrero de 2026.



2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Certificado de uso del suelo del 2 de mayo de 2025.
- Certificado Catastral de 8 de mayo de 2025.
- Ficha predial SM-005B de junio de 2025.
- Inventario predial SM-005B del 27 de junio de 2025.
- Plano predial SM-005B de 27 de junio de 2025.
- Registro Fotográfico del 27 de junio de 2025.
- Estudio de títulos del 27 de junio de 2025.
- Certificado de tradición 14 de mayo de 2025.
- Informe de confrontación del 27 de junio del 2025.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

- JORGE OCTAVIO TAPIAS CC 91.203.783

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Escritura Pública No. 4098 de 23 de julio de 1998, de la Notaria 3 de Bucaramanga.

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 196-27368 Oficina de registro de instrumentos públicos de Aguachica.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 196-27368 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Aguachica, se verificó que sobre el inmueble objeto de estudio recaen los siguientes gravámenes, medidas cautelares y/o limitaciones al dominio:

- OFERTA DE COMPRA EN BIEN RURAL, mediante oficio 1011 del 05 de julio de 2012 de la Agencia Nacional de Infraestructura ANI tal como consta en la anotación No. 011 del folio de matrícula inmobiliaria No. 196-27368 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Aguachica.
- DEMANDA POR EXPROPIACION, mediante oficio 092-2013-00165 del 04 de febrero de 2014 de la Agencia Nacional de Infraestructura ANI tal como consta en la anotación No. 012 del folio de matrícula inmobiliaria No. 196-27368 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Aguachica.

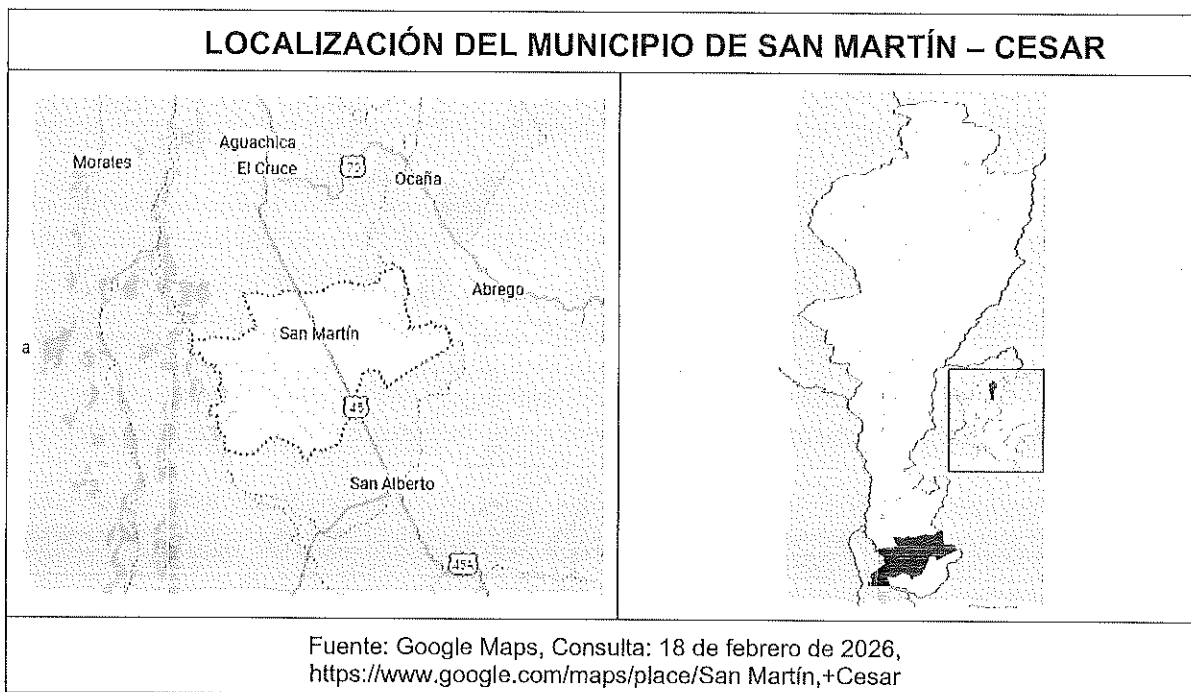
Nota: El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

Fuente: Estudio de títulos y Certificado de Tradición.



4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

DELIMITACIÓN DEL SECTOR: de conformidad con la ficha predial, el área requerida se encuentra ubicada en la vereda El Diviso, sin embargo, de conformidad con la capa de veredas DANE 2020, el área objeto de estudio está ubicada en la vereda El Bejuco, que se ubica geográficamente al occidente del perímetro urbano del municipio de San Martín, que limita al sur con la vereda Minas, al oriente con la vereda El Cobre y el perímetro urbano de San Martín, al norte con las veredas Santa Paula y Caiman, y al occidente con la vereda La Esmeralda, del municipio de San Martín.



- 4.1. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** En el municipio su desarrollo económico depende principalmente de la agricultura y ganadería, el desarrollo de la explotación agrícola (Palma de Aceite, Cacao, Aguacate Criollo, Aguacate Hass, Café y Limón).¹
- 4.2. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía plana con pendientes entre (0-7%).

¹ Alcaldía Municipal San Martín Cesar.



PREDIO SM-005B

4.3. **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 San Martín es de 21 °C y una altura promedio de 110 m.s.n.m.²

4.4. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica PVEa, y cuenta con las siguientes características:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	VALOR POTENCIAL
PVEa	Cálido húmedo	Sedimentos aluviales, medios y finos	Asociación: Typic Dystrudepts; Typic Eutrudepts	Relieve ligeramente plano a ligeramente inclinado, con pendientes menores del 7%, profundos y moderadamente profundos, texturas finas y moderadamente finas, bien drenados, fuertemente ácidos y moderadamente alcalinos, erosión ligera y moderada, fertilidad natural moderada y alta	55

Fuente Estudio General de suelos del Departamento del Cesar. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso, 2023. IGAC – Subdirección de Agrología.

4.5. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto y energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.

7

4.6. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencia técnica y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de San Martín.

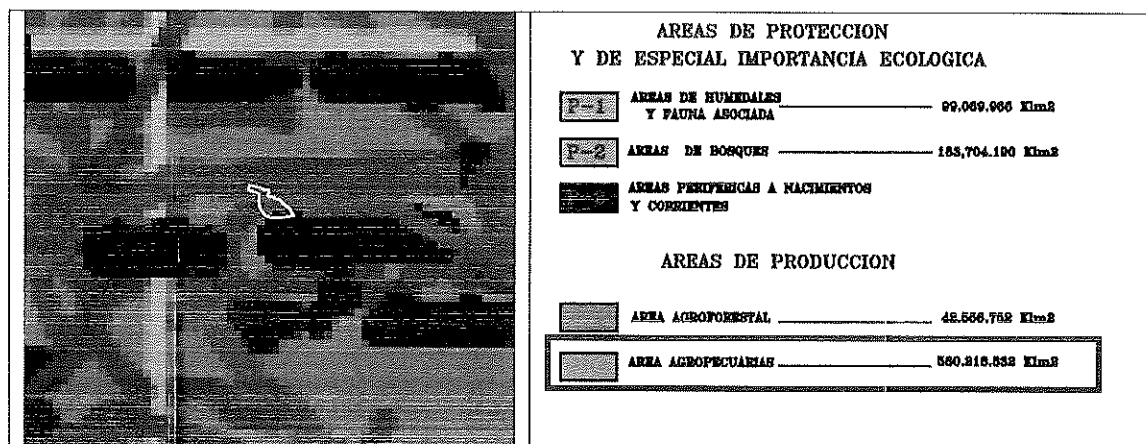
4.7. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al occidente del perímetro urbano del municipio de San Martín, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, las vías principales del sector es troncal del Magdalena 2, al predio se puede acceder en servicio particular, público individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas intermunicipales y veredales), a cualquier hora prestados desde el centro del municipio, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 10 minutos.

² Ibíd.



5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

NORMA URBANÍSTICA APLICADA: De conformidad con el Certificado de Uso de Suelo y con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de San Martín – Cesar, aprobado mediante Acuerdo Municipal No 003 del 26 de febrero de 2004 “Por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, se definen los usos del suelo para las diferentes zonas de los sectores rural y urbano, se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes y se plantean los planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del municipio” y el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaria de Planeación del municipio de San Martín, el predio objeto de avalúo se encuentra clasificado como suelo Rural el cual tiene asignado el uso normativo Áreas de Producción en la categoría Área Agropecuaria (Ver anexo 16.3 – Certificación uso del suelo).



Fuente: Mapa de Uso Potencial del Suelo – Esquema de Ordenamiento Territorial. Municipio San Martín Cesar

USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
Agropecuario tradicional a semi-mecanizado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 15% del predio para uso forestal protector-productor para promover la formación de la malla ambiental	Granjas avícolas, construcciones de establecimientos institucionales de tipo rural y vivienda del propietario.	Granjas integrales, minería con licencia ambiental, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los autorizados por el municipio para tal fin.	Usos urbanos, industriales y loteo con fines de construcción de vivienda



6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

- 6.1. UBICACIÓN:** El predio está ubicado en la vereda El Bejuco del municipio de San Martín, la cual se accede mediante la vía Troncal Magdalena 2, se encuentra aproximadamente a 0,85 km del perímetro urbano del municipio de San Martín.



Fuente: Google Earth, Consulta: 18 de febrero de 2026.

9

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	1.340.862,6 m2
ÁREA REQUERIDA:	5.835,15 m2
ÁREA REMANENTE NO DESARROLLABLE:	0,00 m2
ÁREA SOBRANTE	1.335.027,43 m2
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	5.835,15 m2

Fuente: Ficha predial SM-005B.

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

LINDEROS	LONGITUD (m)	COLINDANTES
NORTE	179,52	CON VÍA QUE CONDUCE A EL DIVISO P1 - P4 EN LONG. 59,99 M, CON PREDIO SM-005A DE AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA P4 - P15 LONG. 119,53 M.
ORIENTE	0,00	CON PREDIO SM-005A DE AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA P15
SUR	194,59	CON JORGE OCTAVIO TAPIAS (MISMO PREDIO) P15 - P30
OCCIDENTE	16,55	CON JORGE OCTAVIO TAPIAS (MISMO PREDIO) P30 - P1

Fuente: Ficha predial SM-005B.



PREDIO SM-005B

- 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 FISIográfICAS:** La franja del área requerida presenta las siguientes unidades fisiográficas:

UNIDAD FISIográfica	ÁREA (HA)	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA
1	0,583515	Plana 0-7%	Agropecuaria	Agropecuaria

- 6.7. **ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones.
- 6.8. **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones.
- 6.9. **ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones 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
PASTO	5835.15	m ²
LIMON Ø 0,10m	1	un
MATARRATON 0,30m	4	un
HIGUERON Ø 1,80m	1	un
CAIMITO Ø 0,50m	1	un
TACHUELO Ø 0,10m	2	un
GUASIMO Ø 0,10m	2	un
GUANABANO Ø 0,10m	1	un
PALMA Ø 0,10m	1	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.

7.3. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

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

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

11

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

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

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS

Unidad fisiográfica 1

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



PREDIO SM-005B

ESTUDIO DE MERCADO							
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (Ha)	ÁREA CONSTRUIDA (m2)
1	3186908714	Yesid Florez	La Esperanza - Norte De Santander	Raicerós	\$ 400.000.000,00	13,00	180,00
2	3233334660	Juan Pablo Chacon	La Esperanza - Norte De Santander	La Pedragosa - San Alberto	\$ 1.650.000.000,00	47,00	300,00
3	Chal de texto	Ana Sandrid Rincon	San Martín	Caiman	\$ 175.000.000,00	5,00	0,00

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO

Unidad fisiográfica 1

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

ESTUDIO DE MERCADO														
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	VALOR OFERTA	PORCENTAJE DE NEGOCIACION	VALOR AJUSTADO	CONSTRUCCIONES			CULTIVOS		TERRENO	
								ÁREA (m2)	VALOR/m2	VALOR TOTAL CONSTR.	ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)
1	3186908714	Yesid Florez	La Esperanza - Norte De Santander	Raleros	\$ 400.000.000	2,0%	\$ 392.000.000	130,00	\$ 400.000	\$ 52.000.000	0,0	0	13	26.153.846
2	3233334660	Juan Pablo Chacon	La Esperanza - Norte De Santander	La Pedragosa - San Alberto	\$ 1.650.000.000	7,0%	\$ 1.534.500.000	190,00	\$ 550.000	\$ 104.500.000	3,5	26.427.562	47	28.457.522
3	Chat de texto	Ana Sandrid Rincon	San Martin	Caimen	\$ 175.000.000	15,0%	\$ 148.750.000	0,00	\$ -	\$ -	0	0	5,0	29.750.000
PROMEDIO					\$ 28.120.456,04									
DESVIACIÓN ESTÁNDAR					1.821.617,61		LÍMITE SUPERIOR	\$ 29.942.073,65						
COEFICIENTE DE VARIACIÓN					6,48%		LÍMITE INFERIOR	\$ 26.298.838,44						

12

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:

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

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)



Unidad fisiográfica 1

ESTUDIO DE MERCADO			
ÍTEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR TERRENO/Ha
1	La Esperanza - Norte De Santander	Raicerros	\$ 26.153.846
2	La Esperanza - Norte De Santander	La Pedragosa - San Alberto	\$ 28.457.522
3	San Martín	Caiman	\$ 29.750.000
PROMEDIO			\$ 28.120.456,04
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			\$ 1.821.617,61
COEF DE VARIACIÓN			6,48%
LÍMITE SUPERIOR			\$ 29.942.073,65
LÍMITE INFERIOR			\$ 26.298.838,44

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

UNIDAD FISIOLRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Hectárea	Ha	\$ 28.120.000

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

13

Unidad fisiográfica 1

Oferta 1: Finca con un área de 13 hectáreas ubicada en el municipio de La Esperanza Norte de Santander, en el sector Raicerros. Cuenta con 2 casas, topografía ligeramente ondulada.

Oferta 2: Finca de 47 hectáreas, ubicada en el municipio de La Esperanza Norte de Santander, en el sector La Pedregosa cerca al perímetro urbano de San Alberto. Cuenta con dos casas en material, 3,5 hectáreas de cultivo de mango, corral con bascula e hidrosilo.

Oferta 3: Finca constituida de 5 hectáreas. El terreno es solo potreros para ganadería y se encuentra a 10 minutos del casco urbano de San Martín.

10.3. SERVIDUMBRES

El predio no cuenta con servidumbres.

10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN

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



11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. No obstante, la franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones.

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

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

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
PASTO	5835,15	m2	\$ 263,00	\$ 1.534.644,45
LIMON Ø 0,10m	1	un	\$ 44.274,23	\$ 44.274,23
MATARRATON 0,30m	4	un	\$ 40.164,28	\$ 160.657,12
HIGUERON Ø 1,80m	1	un	\$ 602.464,25	\$ 602.464,25
CAIMITO Ø 0,50m	1	un	\$ 511.350,83	\$ 511.350,83
TACHUELO Ø 0,10m	2	un	\$ 17.850,79	\$ 35.701,58
GUASIMO Ø 0,10m	2	un	\$ 17.850,79	\$ 35.701,58
GUANABANO Ø 0,10m	1	un	\$ 17.850,79	\$ 17.850,79
PALMA Ø 0,10m	1	un	\$ 17.850,79	\$ 17.850,79
TOTAL CULTIVOS/ESPECIES				\$ 2.960.495,62

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

- Para las especies "Matarraton", "Higueron", "Tachuelo", "Guasimo", "Guanabano" y "Palma", se adopta el valor comercial de tercera categoría.
- Para la especie "Caimito" se adopta el valor comercial de segunda categoría.



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.
- De acuerdo con la visita de campo se verificó que el área requerida objeto de avalúo no cuenta con acometidas de servicios públicos.
- El predio presenta una topografía plana con pendientes entre 0-7%.
- El área requerida objeto de avalúo no presenta zonas de protección.
- 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.
- Aclaramos 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.

15



14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1.	ha	0,583515	\$ 28.120.000,00	\$ 16.408.441,80
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 16.408.441,80
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 2.960.495,62
TOTAL AVALUO				\$ 19.368.937,42
TOTAL AVALUO ADOPTADO				\$ 19.368.937,00

TOTAL AVALÚO: DIECINUEVE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 19.368.937,00)

Bogotá, D.C., 18 de febrero de 2026.

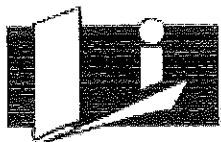
Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242133

16

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



15. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

I. 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		19.368.937
ITEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL
GASTOS NOTARIALES				
1	Derechos Notariales	0,30%		\$58.107
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	1	\$4.800
6	Firma Digital	\$ 10.400,00	1	\$10.400
7	Retención de la fuente	1,00%		\$193.689
	SUBTOTAL ANTES DEL IVA			\$728.196
8	Iva derechos notariales	19%		\$138.357
9	Recaudos (Tarifa sobre SMLMV-2026)	\$ 28.942,90		\$28.900
GASTOS REGISTRALES				
10	Inscripcion del acto	\$ 176.451,02		\$ 176.451,02
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%		\$3.529
GASTOS BOLETA FISCAL				
15	Boleta fiscal (Beneficiencia)	1%		\$193.689
	SUBTOTAL			\$601.027
	TOTAL DE GASTOS DE NOTARIA Y REGISTRO			\$1.329.223

17



II. DAÑO EMERGENTE

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

III. LUCRO CESANTE

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

18

IV. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO SM-005B

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

Bogotá, D.C., 18 de febrero de 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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

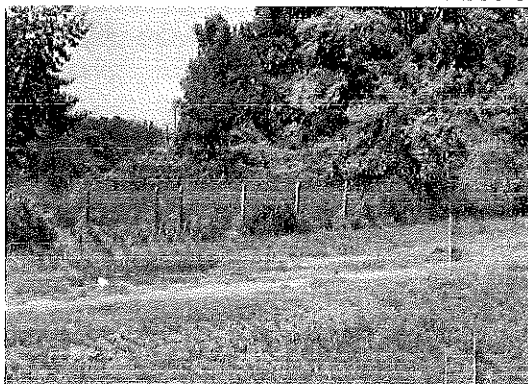


PREDIO SM-005B

16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO

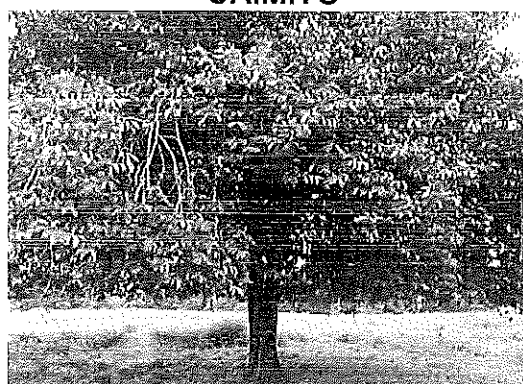


CULTIVOS Y/O ESPECIES

HIGUERON

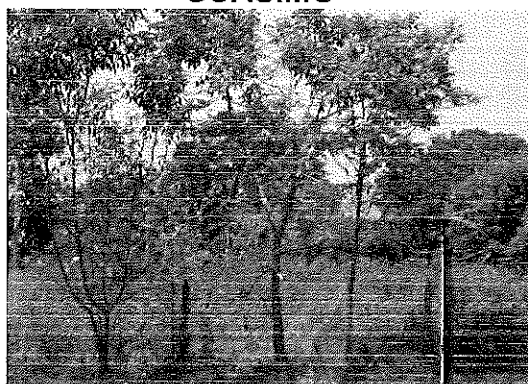


CAIMITO



20

GUASIMO





16.3. CERTIFICADO USO DEL SUELO

Página 1 de 1

CERTIFICADO

MUNICIPIO DE SAN MARTÍN, CESAR
NIT: 092301093-3



Lugar / fecha San Martín, Cesar, 02 de mayo de 2025

Nº de certificado 130-CER-01-PN-2025-073

Asunto Uso de Suelo

EL SECRETARIO DE PLANEACION MUNICIPAL DE SAN MARTÍN –

CESAR

CERTIFICA:

Que el predio, identificado con la cédula catastral 00-03-0002-0151-000, predio denominado LOTE 1, vía el Diviso Municipio de San Martín-Cesar, tiene una clasificación de uso de Suelo Rural, cuya actividad principal es agropecuario, esto según lo estipulado en el Esquema de Ordenamiento Territorial, EOT, adoptado mediante el acuerdo 003 del 26 de febrero de 2004, emanado del Honorable Concejo Municipal de San Martín, Cesar.

22

Dicha certificación se expide para fines pertinentes del contrato de concesión No 003-2022 Corredor Sabana de Torres – Curumani.

Alcaldía municipal de
San Martín - Cesar
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
VICTOR MANUEL MEDINA ARDILA

Transcriptor: SHELLA MARTINEZ
Técnico Administrativa Secretaría de Planeación
Archivado en: Secretaría de Planeación

Carrera 7 N° 13-56 B, El Socorro
/ CP. 205050

asalda@sanmartin-cesar.gov.co
contactenos@sanmartin-cesar.gov.co
www.sanmartin-cesar.gov.co

(605) 54 80 58

TRD: 130
COD: CER-01-PN
VER: 03
FEC: 01/07/2023

Powered by CamScanner



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

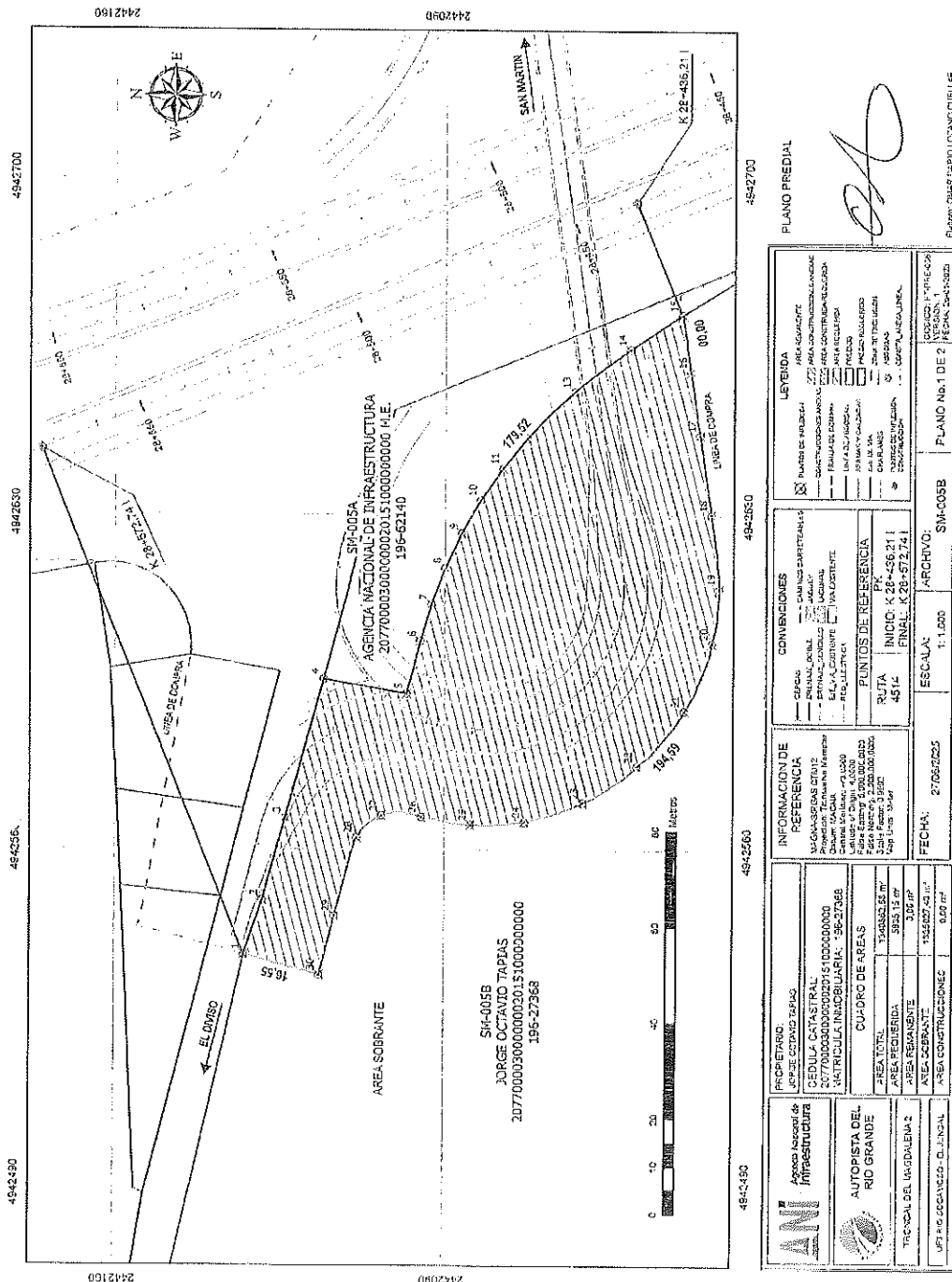
Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

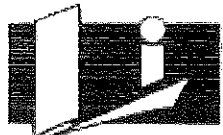


MIEMBROS

PREDIO SM-005B

16.5. PLANO PREDIAL





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 AGUACHICA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2505148224114101614

Nro Matrícula: 196-27368

Página 1 TURNO: 2025-196-1-13807

Impreso el 14 de Mayo de 2025 a las 07:52:42 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 196 - AGUACHICA DEPTO: CESAR MUNICIPIO: SAN MARTIN VEREDA: SAN MARTIN

FECHA APERTURA: 27-12-1996 RADICACIÓN: 96-3683 CON: ESCRITURA DE: 04-10-1996

CODIGO CATASTRAL: 00-03-0002-0151-000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO CON EXTENSION DE CIENTO CINCUENTA Y CINCO HECTAREAS, CINCO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (155 HTS. 5.889 M2), CUYOS LINDEROS ESTAN CONSIGNADOS EN LA ESCRITURA PUBLICA: 8565 DEL 04-10-96 NOTARIA 5 BUCARAMANGA. LOS LINDEROS ACTUALIZADOS SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA ESCRITURA PUBLICA: 0340 DEL 05-11-97 NOTARIA UNICA SAN ALBERTO. LA EXTENSION ACTUALIZADA ES DE: 154 HTS. 1.654 M2. LA EXTENSION ACTUALIZADA ES DE: 150 HTS. 1.654 M2. LINDEROS CONSIGNADOS EN LA ESCRITURA PUBLICA: 1.369 DEL 30-12-99 NOTARIA UNICA AGUACHICA. LA EXTENSION ACTUALIZADA ES DE: 139 HTS. 9.583 M2, LINDEROS CONSIGNADOS EN LA ESCRITURA PUBLICA N° 2109 DEL 31/12/2009 NOTARIA UNICA DE AGUACHICA. EL AREA RESTANTE ES DE: CIENTO TREINTA Y SEIS HECTAREAS MIL CIENTO CUATRO PUNTO CINCUENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (136 HAS. 1.104,58 M2), QUEDANDO COMPRENDIDA DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS. POR EL NORTE CON CARRETEABLE VEREDA EL DIVISO A SAN MARTIN Y PEDRO GÓMEZ, EN UNA EXTENSION DE 517,34 MTS, CONTINUA EN LA FRANJA 1 DE AREA 1834,27 M2. DESDE EL PUNTO P1 AL PUNTO P6 EN DIRECCION SUR ESTE CON PREDIO DESTINADO A LA EJECUCION DEL PROYECTO RUTA DEL SOL DE PROPIEDAD DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI EN LONGITUD DE CIENTO SESENTA Y TRES PUNTO VEINTISEIS METROS (163,26 M) COMO SE INDICA EN EL PLANO SM-005A DE LA CONCESIONARIA RUTA DEL SOL, CONTINUA EN MEDIO CON PREDIO DE JORGE OCTAVIO TAPIAS, SIGUE EN FRANJA 3 DE AREA 132,52 M2 DESDE EL PUNTO P34 AL PUNTO P39 EN DIRECCION SUR ESTE CON PREDIO DESTINADO A LA EJECUCION DEL PROYECTO RUTA DEL SOL DE PROPIEDAD DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI EN LONGITUD DE NOVENTA Y TRES PUNTO CINCUENTA Y OCHO METROS (93,58 M), SIGUE CON PREDIO DE JORGE OCTAVIO TAPIAS EN MEDIO HASTA LLEGAR A LA FRANJA 2 DE AREA 6511,63 M2 EN DIRECCION NORESTE DESDE EL PUNTO P27 AL PUNTO P16 CON PREDIO DESTINADO A LA EJECUCION DEL PROYECTO RUTA DEL SOL DE PROPIEDAD DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI EN LONGITUD DOSCIENTOS TREINTA Y TRES PUNTO CERO CINCO METROS (233,05 M), CONTINUA HACIA EL NORTE CON CARRETEABLE VEREDA EL DIVISO A SAN MARTIN Y PEDRO GÓMEZ. POR EL ORIENTE: CON PREDIOS DEL MUNICIPIO Y SILVESTRE LAYTON, EN UNA EXTENSION DE 754,0 MTS. POR EL OCCIDENTE CON PREDIO VENDIDO A LAS SEÑORAS RAMONA ZUTA GARCÍA, ALID PÉREZ FRANCO, MARTHA CECILIA SUÁREZ SAAVEDRA, MARTHA ESMERALDA CORZO DELGADO, MARLENY MONTAGUTH FLÓREZ, BENEDIS CANTILLO GARCÍA, ERBELEIDA SANDOVAL GARCÍA, DALIA BELEÑO FLÓREZ Y YOLANDA SALAMANCA, PREDIOS DEL MUNICIPIO EN UNA EXTENSION DE 503,14 MTS, JESÚS MANTILLA EN UNA EXTENSION DE 484,57 MTS Y FINCA PRIMOROSA, EN UNA EXTENSION DE 174,49 MTS. POR EL SUR, CON JORGE REYES CON UNA EXTENSION DE 1.147,11 MTS EL AREA RESTANTE ES DE: NORTE: CON CARRETEABLE VEREDA EL DIVISO A SAN MARTIN Y PEDRO GÓMEZ, CON UNA LONGITUD DE 517,34 ML, CONTINUA EN LA FRANJA 1 DESDE EL PUNTO P1 AL PUNTO P6 EN DIRECCION CON ESTE PREDIO DE PROPIEDAD DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA CON UNA LONGITUD DE 163,26 ML, SIGUE EN FRANJA 3 DESDE EL PUNTO P34 AL P39 EN DIRECCION SUR ESTE CON PREDIO DE PROPIEDAD DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA CON UNA LONGITUD DE 93,58, SIGUE FRANJA 2 EN DIRECCION NORESTE DESDE EL PUNTO P27 AL P16B CON PREDIO DE PROPIEDAD DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA CON UNA LONGITUD DE 233,05 ML, SUR: CON JORGE REYES, EN UNA LONGITUD DE 1147,11 ML ORIENTE: CON MUNICIPIO Y SILVESTRE LAYTON EN UNA LONGITUD DE 600,70 ML, Y LOTE A CON UNA LONGITUD DE 153,30, Y OCCIDENTE: CON PREDIOS VENDIDOS A LAS SEÑORA RAMONA ZUTA GARCÍA, ALID PÉREZ FRANCO, MARTHA CECILIA SUÁREZ SAAVEDRA, MARTHA ESMERALDA CORZO DELGADO, MARLENY MONTAGUTH FLÓREZ, BENEDIS CANTILLO GARCÍA, ERBELEIDA SANDOVAL GARCÍA, DALIA BELEÑO FLÓREZ Y YOLANDA SALAMANCA, PREDIOS DEL MUNICIPIO CON UNA LONGITUD DE 503,14 ML, FINCA PRIMOROSA CON UNA LONGITUD DE 174,49 ML, JESÚS MANTILLA CON UNA LONGITUD DE 484,57 ML Y FINCA PRIMOROSA CON UNA LONGITUD 174,49ML.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

26



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



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

Certificado generado con el Pin No: 2505148224114101614

Nro Matrícula: 196-27368

Página 2 TURNO: 2025-196-1-13807

Impreso el 14 de Mayo de 2025 a las 07:52:42 AM

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

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

COMPLEMENTACION:

01-REGISTRO DEL 09-03-76. ESCRITURA: 251 DEL 06-02-76. NOTARIA 3 BUCARAMANGA. LIMITACION DOMINIO. COMPRAVENTA PROINDIVISO Y ENGLOBE."PALMIRA"Y"BARLOVENTO". \$1'500.000.= DE: ARISTIZABAL OSPINA, PEDRO NEL. A: RODRIGUEZ RODRIGUEZ, ARMANDO. OROSTEGUI GALAN, FABIO.
02-REGISTRO DEL 06-04-70. ESCRITURA: 773 DEL 11-03-70. NOTARIA 3 BUCARAMANGA. MODO DE ADQUISICION. COMPRAVENTA. \$70.000.= DE: SERRANO GOMEZ, MANUEL. A: ARISTIZABAL OSPINA, PEDRO NEL.
03-REGISTRO DEL 20-09-66. ESCRITURA: 766 DEL 12-09-66. NOTARIA 2 BUCARAMANGA. LIMITACION DOMINIO. COMPRAVENTA PROINDIVISO. \$120.000.= DE: COLON SUAREZ, JOAQUIN EMILIO. A: ARISTIZABAL OSPINA, PEDRO NEL. SERRANO GOMEZ, MANUEL.
04-REGISTRO DEL 11-03-65. RESOLUCION: 00154 DEL 17-02-65. GOBERNACION DEL MAGDALENA SANTA MARTA. MODO DE ADQUISICION. ADJUDICACION BALDIOS. EXT: 69 HTS. 6.500 M2. DE: GOBERNACION SANTA MARTA. A: COLON SUAREZ, JOAQUIN EMILIO. "PALMIRA".
05-REGISTRO DEL 06-04-70. ESCRITURA: 773 DEL 11-03-70. NOTARIA 3 BUCARAMANGA. MODO DE ADQUISICION. COMPRAVENTA. \$230.000.= DE: SERRANO GOMEZ, MANUEL. ARISTIZABAL OSPINA, PEDRO NEL. "BARLOVENTO"

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LT 1

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-12-1996 Radicación: 3683

Doc: ESCRITURA 6565 DEL 04-10-1996 NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 DIVISION

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

A: AROSTEGUI GALAN FABIO

X

A: RODRIGUEZ RODRIGUEZ ARMANDO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 27-12-1996 Radicación: 3693

Doc: ESCRITURA 8311 DEL 23-12-1996 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 ACLARACION ESCRITURA 6565 DEL 04-10-96 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA.

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

A: OROSTEGUI GALAN FABIO

X

A: RODRIGUEZ RODRIGUEZ ARMANDO

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 15-12-1997 Radicación: 3536

Doc: ESCRITURA 0340 DEL 05-11-1997 NOTARIA UNICA DE SAN ALBERTO

VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA SEGREGACION (EXT: 1.855 M2) ACTUALIZACION LINDEROS PREDIO MATRIZ.

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO SM-005B

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2505148224114101614

Nro Matrícula: 196-27368

Página 3 TURNO: 2025-196-1-13807

Impreso el 14 de Mayo de 2025 a las 07:52:42 AM

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

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

DE: AROSTEGUI GALAN FABIO

DE: RODRIGUEZ RODRIGUEZ ARMAN

A: BLANCO WILFREDO

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 19-08-1998 Radicación: 2241

Doc: ESCRITURA 4098 DEL 23-07-1998 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$68,470,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: OROSTEGUI GALAN FABIO

DE: RODRIGUEZ RODRIGUEZ ARMANDO

A: TAPIAS JORGE OCTAVIO

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 04-04-2000 Radicación: 0806

Doc: ESCRITURA 1.369 DEL 30-12-1999 NOTARIA UNICA DE AGUACHICA

VALOR ACTO: \$16,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA SEGREGACION (EXT: 4 HTS. DESTINADO A LA LAGUNA DE OXIDACION.

ACTUALIZACION EXTENSION Y LINDEROS DEL PREDIO RESTANTE

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

DE: TAPIAS JORGE OCTAVIO

A: MUNICIPIO DE SAN MARTIN

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 23-10-2006 Radicación: 2006-196-6-3507

Doc: ESCRITURA 4432 DEL 18-10-2006 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA Y DE CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: TAPIAS JORGE OCTAVIO

CC# 91203783 X

A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA.

NIT# 8600030201

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 26-01-2010 Radicación: 2010-196-6-194

Doc: ESCRITURA 2110 DEL 31-12-2009 NOTARIA UNICA DE AGUACHICA

VALOR ACTO: \$4,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0126 COMPRAVENTA PARCIAL SOBRE 3-0000 HTS

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

DE: TAPIAS JORGE OCTAVIO

CC# 91203783

A: BELEÑO FLOREZ DALIA Y/O BELEÑO FLOREZ, DALIA

CC# 30504303 X

A: CANTILLO GARCIA BENEDIS

CC# 30504232 X

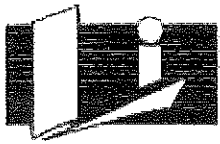
A: CORZO DELGADO MARTHA ESMERALDA

CC# 63493910 X

A: MONTAGUT FLOREZ MARLENY

CC# 37319267 X

28



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO SM-005B

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2505148224114101614

Nro Matricula: 196-27368

Pagina 4 TURNO: 2025-196-1-13807

Impreso el 14 de Mayo de 2025 a las 07:52:42 AM

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

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

A: PEREZ FRANCO ALID	CC# 37319075	X
A: SALAMANCA YOLANDA	CC# 30504129	X
A: SANDOVAL GARCIA ERBELEIDA	CC# 37877066	X
A: SUAREZ SAAVEDRA MARTHA CECILIA	CC# 63284617	X
A: ZUTA GARCIA RAMONA	CC# 36456060	X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 26-01-2010 Radicación: 2010-196-6-194

Doc: ESCRITURA 2110 DEL 31-12-2009 NOTARIA UNICA DE AGUACHICA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0913 DECLARACION PARTE RESTANTE

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

A: TAPIAS JORGE OCTAVIO CC# 91203783 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 27-01-2010 Radicación: 2010-196-6-216

Doc: ESCRITURA 2109 DEL 31-12-2009 NOTARIA UNICA DE AGUACHICA VALOR ACTO: \$540,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0126 COMPRAVENTA PARCIAL SOBRE 10 HTS. 2.071 M2

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

DE: TAPIAS JORGE OCTAVIO CC# 91203783

A: MUNICIPIO DE SAN MARTIN NIT# 8923010933 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 27-01-2010 Radicación: 2010-196-6-216

Doc: ESCRITURA 2109 DEL 31-12-2009 NOTARIA UNICA DE AGUACHICA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0913 DECLARACION PARTE RESTANTE

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

A: TAPIAS JORGE OCTAVIO CC# 91203783 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 06-07-2012 Radicación: 2012-196-6-2895

Doc: OFICIO 1011 DEL 05-07-2012 AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0

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

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

DE: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI NIT# 8301259969

A: TAPIAS JORGE OCTAVIO CC# 91203783 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 06-02-2014 Radicación: 2014-196-6-440

Doc: OFICIO 092-2013-00165 DEL 04-02-2014 JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE AGUACHICA

VALOR ACTO: \$0

29



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO SM-005B

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2505148224114101614

Nro Matrícula: 196-27368

Página 5 TURNO: 2025-196-1-13807

Impreso el 14 de Mayo de 2025 a las 07:52:42 AM

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

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

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0419 DEMANDA POR EXPROPIACION

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

DE: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI

NIT# 8301259969

A: TAPIAS JORGE OCTAVIO

CC# 91203783 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 16-03-2016 Radicación: 2016-196-6-1141

Doc: OFICIO CRS-GPR-2403 DEL 15-03-2016 AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0455 OFERTA DE COMPRA BIEN URBANO

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

DE: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI

NIT# 8301259969

A: TAPIAS JORGE OCTAVIO

CC# 91203783 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 13-03-2018 Radicación: 2018-196-6-1558

Doc: ESCRITURA 0037 DEL 09-01-2018 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$150,000,000

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE LA HIPOTECA CONTENIDA EN ESCRITURA N° 4432 DE FECHA 18 DE OCTUBRE DE 2006 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

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

DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA.

NIT# 8600030201

A: TAPIAS JORGE OCTAVIO

CC# 91203783 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 12-07-2018 Radicación: 2018-196-6-3865

Doc: ESCRITURA 0434 DEL 25-06-2018 NOTARIA UNICA DE SAN ALBERTO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 13

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA SE CANCELA OFERTA DE COMPRA CONTENIDA EN OFICIO N° CRS-GPR-2403 DE FECHA 15 DE MARZO DE 2016 AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

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

DE: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

A: TAPIAS JORGE OCTAVIO

CC# 91203783 X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 12-07-2018 Radicación: 2018-196-6-3865

Doc: ESCRITURA 0434 DEL 25-06-2018 NOTARIA UNICA DE SAN ALBERTO

VALOR ACTO: \$472,175,158

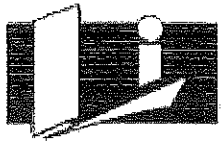
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0126 COMPRAVENTA PARCIAL SOBRE 8.478.42 M2

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

DE: TAPIAS JORGE OCTAVIO

CC# 91203783

30



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO SM-005B

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2505148224114101614

Nro Matrícula: 196-27368

Página 6 TURNO: 2025-196-1-13807

Impreso el 14 de Mayo de 2025 a las 07:52:42 AM

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

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

A: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 12-07-2018 Radicación: 2018-196-6-3865

Doc: ESCRITURA 0434 DEL 25-06-2018 NOTARIA UNICA DE SAN ALBERTO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0913 DECLARACION PARTE RESTANTE

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

A: TAPIAS JORGE OCTAVIO

CC# 91203783 X

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 11-12-2018 Radicación: 2018-196-6-6953

Doc: ESCRITURA 0988 DEL 05-12-2018 NOTARIA UNICA DE SAN ALBERTO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0915 DESENGLOBE SOBRE 2 HAS + 242 M2

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

A: TAPIAS JORGE OCTAVIO

CC# 91203783 X

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 11-12-2018 Radicación: 2018-196-6-6953

Doc: ESCRITURA 0988 DEL 05-12-2018 NOTARIA UNICA DE SAN ALBERTO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0913 DECLARACION PARTE RESTANTE

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

A: TAPIAS JORGE OCTAVIO

CC# 91203783 X

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 26-08-2022 Radicación: 2022-196-6-3849

Doc: OFICIO SH-02-1050 DEL 25-08-2022 ALCALDIA MUNICIPAL DE SAN MARTIN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA

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

DE: MUNICIPIO DE SAN MARTIN

NIT# 8923010933

A: TAPIAS JORGE OCTAVIO

CC# 91203783 X

ANOTACION: Nro 021 Fecha: 06-10-2022 Radicación: 2022-196-6-4680

Doc: OFICIO SH-02-2262 DEL 04-10-2022 ALCALDIA MUNICIPAL DE SAN MARTIN

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 20

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE LA MEDIDA CAUTELAR CONTENIDA EN LE OFICIO N°

SH-02-1050 DEL 25/8/2022 DE LA ALCALDIA MUNICIPAL DE SAN MARTIN

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

DE: MUNICIPIO DE SAN MARTIN

NIT# 8923010933

A: TAPIAS JORGE OCTAVIO

CC# 91203783 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *21*

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO SM-005B

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2505148224114101614

Nro Matrícula: 196-27368

Página 7 TURNO: 2025-196-1-13807

Impreso el 14 de Mayo de 2025 a las 07:52:42 AM

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

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

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

3 -> 28408 -

5 -> 30037 -

7 -> 41594LOTE N° 1 -

9 -> 41603LOTE -

16 -> 62140PREDIO -

18 -> 62656LOTE 1 -

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0	Nro corrección: 1	Radicación: 2009-196-3-460	Fecha: 03-04-2009
LO AGREGADO CEDULA CATASTRAL. SI VALE.			
Anotación Nro: 7	Nro corrección: 1	Radicación: 2010-196-3-44	Fecha: 28-01-2010
LO CORREGIDO EN PRIMER APELLIDO. BELENO. SI VALE.			
Anotación Nro: 0	Nro corrección: 2	Radicación: 2011-196-3-304	Fecha: 09-06-2011
LO INCLUIDO EN EXTENSION ACTUALIZADA: 139 HTS 9583 M2 EN CABIDA Y LINDEROS. SI VALE.			
Anotación Nro: 4	Nro corrección: 1	Radicación: 2018-196-3-189	Fecha: 23-08-2018
LO INCLUIDO EN NOMBRE DE VENDEDOR: RODRIGUEZ RODRIGUEZ, ARMANDO. VALE. ART. 59 DL. 1579/2012.			

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Reallech

TURNO: 2025-196-1-13807

FECHA: 14-05-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**EDERSON SOLANO YAZO
REGISTRADOR SECCIONAL**

32



16.7. PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES

CULTIVO / ESPECIE	UNIDAD	VALOR UNITARIO
PASTO	m2	\$ 263,00
LIMON Ø 0,10m	un	\$ 44.274,23
MATARRATON 0,30m	un	\$ 40.164,28
HIGUERON Ø 1,80m	un	\$ 602.464,25
CAIMITO Ø 0,50m	un	\$ 511.350,83
TACHUELO Ø 0,10m	un	\$ 17.850,79
GUASIMO Ø 0,10m	un	\$ 17.850,79
GUANABANO Ø 0,10m	un	\$ 17.850,79
PALMA Ø 0,10m	un	\$ 17.850,79

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° SM-005B**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 18 de febrero de 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	SM-005B	\$ 19.368.937,00	\$ 00,00	\$ 19.368.937,00

34

SOLICITANTE: AUTOPISTA DEL RIO GRANDE, 2 DE SEPTIEMBRE DE 2025.

Se inició la sesión con la exposición del Comisionado, Sr. Diego Monroy Rodríguez, sobre las características generales y particulares de los inmuebles objeto de estudio en el Municipio de SAN MARTÍN 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 SM-005B

ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES
ACTA N° SM-005B**

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

35



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO SM-005B



Código de Validación: b4400442



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Ene 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Ene 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Ene 2017

Régimen
Régimen Académico

Página 1 de 3

36



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

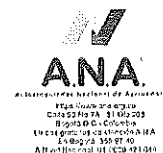
Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO SM-005B



Pin de Validación: 64190aa3



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

Página 2 de 3

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO SM-005B



PIN de Validación: b44f0aa3



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 74B # 24C - 33

Teléfono: 3112561346

Correo Electrónico: jfelixzamora@yahoo.es

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

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

Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

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

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

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

38



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
Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO SM-005B



PIN de Validación: a70Bua16



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 avaluador AVAL-1014242133.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Régimen
Régimen Académico

Página 1 de 4



PIN de Validación: 47080416



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

40

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Régimen
Régimen Académico



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO SM-005B



PIN de Validación: a7000316



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

41

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 64 H # 81A - 12

Teléfono: 3142542801

Correo Electrónico: opinzonrodriguez10@gmail.com

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

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

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

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

Página 3 de 4

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO SM-005B



PIN de Validación: a7080a16



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



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

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



PIN DE VALIDACIÓN

a7080a16

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.

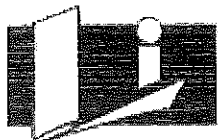
42

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 4 de 4

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO SM-005B



PLN de Validación Ed:000568



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Régimen
Régimen Académico

Página 1 de 4

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO SM-005B



PIN de Validación: bd2005b8



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

44

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Régimen
Régimen Académico

Página 2 de 4

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO SM-005B



PKI de Validación: b0300b63



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: BOGOTÁ CALLE 29 SUR # 3-26

Teléfono: 3103436205

Correo Electrónico: castaneda.p.william@gmail.com

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

Ingeniero Catastral y Geodesta- Universidad Distrital Francisco José de Caldas

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

Página 3 de 4

**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



MIEMBROS

PREDIO SM-005B



PIN de Validación: bd900b68



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

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.

46

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 4 de 4

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO SM-005B



URL de Validación: <http://00926>



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 avaluador **AVAL-17035154**.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Ene 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Ene 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico

Página 1 de 5

**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



Código de Validación: 4914009111



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

48

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO SM-005B



URL de Validación: a91003fa



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Navas, 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

49

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Ene 2019

Régimen
Régimen Académico

- Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
28 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Fondo de comercio, prima comercial, otros similares.

Fecha de inscripción
03 Ene 2019

Régimen
Régimen Académico

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

Fecha de inscripción
28 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico

Página 3 de 5



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO SM-005B



Pin de Validación: a91009fe



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:

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

Teléfono: 3164697463

Correo Electrónico: diegomonroyrodriguez@hotmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos de bienes muebles (maquinaria y equipo) e inmuebles urbanos, rurales y especiales - Tecni-Incas

Técnico laboral por competencias en Técnico en avalúos - Incatec

Economista - Universidad Jorge Tadeo Lozano

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

El(La) Señor(a) DIEGO DE JESUS MONROY RODRIGUEZ no ha cumplido con el requisito legal de sufragar la cuota de autorregulación con AUTORREGULADORA DE AVALUADORES ARAV (ANTES ANAV).

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



PIN DE VALIDACIÓN

a91009fe

**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



MIEMBROS

PREDIO SM-005B



URL de Validación: <https://www.raa.org.co>



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



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los diecinueve (19) días del mes de Febrero del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



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**

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



1. VALORACIÓN CULTIVOS.

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

1.1. COSTOS DIRECTOS

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

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

1.2. COSTOS INDIRECTOS: incluye administración y asistencia técnica.

Metodología empleada:

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

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

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

1.3. CLASIFICACIÓN DE LOS CULTIVOS

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

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



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

1.4. COSTOS DE CULTIVOS

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

COSTOS DE CULTIVOS CICLO CORTO POR PLANTA

2. VALORACION CULTIVOS SEMESTRALES

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

Tabla No.1: Costos cultivos ciclo corto.

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

COSTOS DE CULTIVOS PERMANENTES POR PLANTA

1. VALORACION CULTIVOS PERMANENTES

Cultivo	Tiempo Improductiva 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	Valor adaptado	Valores Generales por planta		
				Producción Promedio Kg/Ha/Año	Producción Máxima Kg/Ha/Año			Mínimo	Máximo			Mínimo por Planta	Valor Intermedio por Planta	Máximo por Planta
Cañahuate Común	3	\$ 12.047.721	\$ 11.631.195	1400	2700	\$ 3.300	\$ 2.500	\$ 12.430.000	\$ 6.930.000	234	126.192.85	\$ 305.504	\$ 227.000	\$ 235.504
Urdén Tabalá	3	\$ 7.755.547	\$ 4.556.690	3550	19100	\$ 1.000	\$ 1.500	\$ 8.550.000	\$ 24.225.000	278	44.274.23	\$ 116.000	\$ 120.131	\$ 235.305
Mango Común	3	\$ 16.645.431	\$ 9.500.131	10100	13450	\$ 900	\$ 1.100	\$ 9.690.000	\$ 12.595.000	130	126.183.75	\$ 292.000.00	\$ 292.033	\$ 362.733
Papaya	0.8	\$ 12.820.798	\$ 12.324.730	33600	36600	\$ 1.600	\$ 1.200	\$ 53.760.000	\$ 44.280.000	1150	21.562.63	\$ 47.000	\$ 48.634	\$ 42.039
Plátano /Banano	0.8	\$ 9.220.580	\$ 5.663.110	9100	12250	\$ 1.500	\$ 1.400	\$ 14.400.000	\$ 17.150.000	1111	13.403.86	\$ 18.000	\$ 18.675.97	\$ 20.026
Aguate	2	\$ 14.262.925	\$ 6.703.525	6000	7000	\$ 2.000	\$ 3.000	\$ 15.000.000	\$ 21.000.000	200	305.357.25	\$ 214.000	\$ 221.815	\$ 204.815
Guayaba	2	\$ 12.248.420	\$ 9.916.120	2000	10000	\$ 2.500	\$ 3.000	\$ 22.500.000	\$ 30.000.000	400	55.411.60	\$ 138.000	\$ 143.120	\$ 190.620
Melón	0.3	\$ 27.056.799	N/A	15000	18000	\$ 2.600	\$ 3.000	\$ 42.000.000	\$ 54.000.000	5.000	5.411.36	\$ 5.000	\$ 5.411	\$ 8.651

3

Cultivo	COSTOS PRODUCCION / SIEMBRA	COSTOS MANTENIMIENTO	PROMEDIO RENDIMIENTO	COSTOS TOTALES	VALOR TOTAL \$/Ha	NUMERO PLANTAS	VALOR/PLANTA	VALOR MINIMO	VALOR MAXIMO
Mariacaya-chelupa	\$ 25.106.455	\$ 13.846.865	1,5	\$ 45.876.663	\$ 4.588	1150	\$ 39.889	\$ 31.514	\$ 47.871
Borojo	\$ 14.274.590	\$ 13.190.150	10	\$ 116.076.490	\$ 14.603	615	\$ 23.722	\$ 186.979	\$ 210.462
Araza	\$ 8.294.990	\$ 2.425.590	5	\$ 45.432.700	\$ 4.542	155	\$ 29.171	\$ 232.597	\$ 349.426
Casco	\$ 22.312.300	\$ 8.561.750	12	\$ 125.058.300	\$ 12.505	1800	\$ 13.685	\$ 90.949	\$ 136.432
Piba	\$ 41.297.900	\$ 13.576.900	2	\$ 60.951.700	\$ 6.095	31000	\$ 2.224	\$ 1.779	\$ 2.660
Palma de Chontaduro	\$ 18.648.675	\$ 6.832.150	15	\$ 121.128.925	\$ 12.112	100	\$ 1.211.209	\$ 99.034	\$ 1.453.547

Especie	DAP adaptado m	Altura máxima m	Factor de forma	Volumen adaptado m³	\$/m³	Valor por planta
Corozo Rango: 0,0 - 0,20	0,15	2	0,7	0,0247401	\$ 212.332,09	\$ 5.253
Corozo Rango: 0,21 - 0,40	0,3	4	0,7	0,1879303	\$ 212.332,09	\$ 40.025
Corozo Rango: 0,41 - 0,60	0,5	4	0,7	0,54978	\$ 212.332,09	\$ 116.765
Corozo Rango: 0,61 - 0,80	0,7	4	0,5	0,769692	\$ 212.332,09	\$ 163.410
Corozo Rango: 0,81 - 1	0,9	4	0,35	0,8906436	\$ 212.332,09	\$ 189.812
Corozo Rango: 1,01 - 1,2	1,1	4	0,35	1,3304676	\$ 212.332,09	\$ 282.501
Corozo Rango: 1,21 - 1,4	1,3	4	0,35	1,8592564	\$ 212.332,09	\$ 394.567
Corozo Rango: 1,41 - 1,6	1,5	4	0,35	2,47401	\$ 212.332,09	\$ 525.312
Corozo Rango: 1,61 - 1,8	1,7	4	0,35	3,1777304	\$ 212.332,09	\$ 674.734
Corozo Rango: 1,81 - 2	1,9	4	0,35	3,9694116	\$ 212.332,09	\$ 842.833

FORMA DE LA ESPECIE	DAP (0,10 - 0,20 m)	DAP (0,21 - 0,40m)	DAP (0,41-0,60m)	DAP (0,61-0,80 m)
FOHANTROSO	\$ 4.757,64	\$ 33.638,12	\$ 137.742,18	\$ 309.906,25

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

Tabla No.3: Costos cultivo palma africana.

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

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

2. VALORACIÓN ESPECIES MADERABLES

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

4

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

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

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

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



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

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

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

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

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

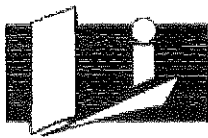
5

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

METODOLOGÍA VALUATORIA:

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

Telefax: 6123378



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

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

4.1 VOLUMEN DE ÁRBOLES EN PIE

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

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

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

Donde:

DAP: Diámetro a la Altura del Pecho.

h_T o h_C : Altura Total o Altura Comercial.

f: Factor de Forma.

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

6

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

Observaciones de metodología empleada en la identificación

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

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



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

3.1 ESPECIES ORNAMENTALES

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

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

METODOLOGÍA VALUATORIA: La determinación del valor de las especies ornamentales y de conservación se realizó a partir del nombre común de cada planta descrita en la muestra lo que 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 DE JARAGUAL, ATENDIDO POR PATRICIA GAVIRIA, TELÉFONO: 311-2886149	VIVERO: VIVERO AGUA VIVA, ATENDIDO POR JAIRO ARAGON, TELÉFONO: 301-5097681	VIVERO LAS ACACIAS, ATENDIDO MARIA KARINA ROSALES, TELÉFONO: 310-6633384	VIVERO TRONCAL, ATENDIDO POR JULIAN CANO, TELÉFONO: 310-5234361	VIVERO MIS TRES GRASOLAS, ATENDIDO POR ONDI CHAMORRO, TELÉFONO: 310-7609737	VALOR ADOPTADO O MINIMO	VALOR ADOPTADO O MAXIMO	VALOR PROMEDIO	VALORES POR PLANTA GENERAL CON ESTABLECIMIENTO	VALORES POR PLANTA GENERAL CON ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO						
1	apl 11	Ayuloserpa cupa	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 3.000	\$ 3.500	\$ 4.000	\$ 4.500	\$ 2.000	\$ 4.000	\$ 3.500	\$ 4.625	\$ 4.063	\$ 41.963	\$ 75.763
2	d emata	Azadirachta indica	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.500	\$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
3	guarano	Azadirachta indica	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.500	\$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
4	trebol claro	Albizia lebeckii-smithii	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.500	\$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
5	esola	Albizia lebeckii-smithii	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.500	\$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
6	bja	Begonia glabra	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.500	\$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
7	lino destuido	Begonia glabra	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.500	\$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
8	pringamosa	Centropogon aureus	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.500	\$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
9	bototo	Centropogon aureus	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.500	\$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
10	caracaro	Centropogon aureus	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.500	\$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
11	ficus	Ficus elaeagnifolia	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 10.000	\$ 15.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.500	\$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
12	brasil	Hemipentstemon canadensis	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.500	\$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
13	ceiba	Hevea brasiliensis	\$ 10.000	\$ 12.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 10.000	\$ 12.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.500	\$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
14	pasotillo	Hevea brasiliensis	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.500	\$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
15	calceolera	Hevea brasiliensis	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.500	\$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
16	ula de gato	Hevea brasiliensis	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.500	\$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
17	apl15	Hevea brasiliensis	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.500	\$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
18	apl16	Hevea brasiliensis	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.500	\$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
19	apl17	Hevea brasiliensis	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.500	\$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
20	apl18	Hevea brasiliensis	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.500	\$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
21	guamacha	Hevea brasiliensis	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.500	\$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
22	hús	Hevea brasiliensis	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.500	\$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
23	volador	Hevea brasiliensis	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.500	\$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
24	jenna	Hevea brasiliensis	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.500	\$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
25	apl14	Hevea brasiliensis	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.500	\$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
26	cardosa	Hevea brasiliensis	\$ 5.000	\$ 7.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.500	\$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
27	Setegia	Hevea brasiliensis	\$ 10.000	\$ 12.000	\$ 4.000	\$ 5.000	\$ 10.000	\$ 12.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 3.500	\$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700

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

Telefax: 6123378



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

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

3.2 BOSQUE NATURAL

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

8

BOSQUE NATURAL

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

Tabla No.6: Costos bosque natural

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



4. VALORACIÓN DE PASTOS MEJORADOS.

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

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

Tabla No.7: Presupuesto para pasturas.

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

ANEXOS

Anexo 1: INFORME DE VALORACIÓN ESPECIES 2025



Fuentes de consulta:

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

10

Firmas de los responsables,

ING. JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO

ING. LUIS ARTURO CARRERO
BUSTOS

