

Bogotá D.C., 03 de febrero del 2026.

**Señores:**

**MUNICIPIO DE VILLAGARZON.**

**Nit. 800.054.249-0.**

**Dirección:** “La Esperanza” (Según F.M.I.) / “Colegio Guillermo Valencia” (Según I.G.A.C).

**Vereda:** Villa Amazónica (Villagarzón) (Según F.M.I.) / Cafelina (Según IGAC).

**Municipio:** Villagarzón.

**Abscisa Inicial:** Km 62+598,96 (D).

**Abscisa Final:** Km 63+056,75 (D).

**REFERENCIA:** Contrato de Concesión Bajo Esquema de APP. No. 012 del 2015, proyecto vial SANTANA – MOCOA – NEIVA.

**ASUNTO:** **NOTIFICACIÓN POR AVISO** de la Oferta Formal de Compra No. **PRE-RAS-004244** de fecha 12 de noviembre del 2025, por la cual se dispone la adquisición de un área de terreno del inmueble denominado **“LA ESPERANZA”** (Según F.M.I.) / **“COLEGIO GUILLERMO VALENCIA”** (Según I.G.A.C), ubicado en la vereda **VILLA AMAZÓNICA (VILLAGARZÓN)** (Según F.M.I.) / **CAFELINA** (Según IGAC), del municipio de **VILLAGARZÓN**, en el departamento del **PUTUMAYO**, identificado con número predial **86885000100000030001000000000** y matrícula inmobiliaria No. **440-60109** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Mocoa, Putumayo. **PREDIO SMN-7-084J.**

La **CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S.**, sociedad comercial identificada con NIT 901.482.899-1, adquirió la obligación contractual de realizar la adquisición predial bajo delegación, en nombre y representación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, con ocasión del Contrato de Concesión bajo el esquema APP No. 012 del 18 de agosto de 2015, suscrito inicialmente entre la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI** y **ALIADAS PARA EL PROGRESO S.A.S.**, cedido mediante Otrosí No. 10 del 02 de julio de 2021 a la **CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S.** El proyecto fue declarado de Utilidad Pública mediante Resolución Nro. 570 del 24 de marzo de 2015 de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI.**

**HACE SABER:**

Que el día 12 de noviembre del 2025 la **CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S.** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, libró el oficio No. **PRE-RAS-004244**, que corresponde a la Oferta Formal de Compra para la adquisición de un área de terreno de **SEIS MIL DOSCIENTOS DOCE COMA OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (6.212,88 m<sup>2</sup>)**, para el proyecto vial **SANTANA- MOCOA- NEIVA**, de la **Unidad Funcional Siete (7)**, cuyo contenido se transcribe a continuación:

Bogotá D.C., 12 de noviembre del 2025.

Señores:  
**MUNICIPIO DE VILLAGARZÓN.**  
NIT. 800.054.249-0.

**Dirección:** "La Esperanza" (Según F.M.I.) / "Colegio Guillermo Valencia" (Según I.G.A.C).  
**Vereda:** Villa Amazónica (Villagarzón) (Según F.M.I.) / Cafelina (Según IGAC).  
**Municipio:** Villagarzón.  
**Abscisa Inicial:** Km 62+598,96 (D).  
**Abscisa Final:** Km 63+056,75 (D).

**REFERENCIA:** Contrato de Concesión Bajo Esquema de APP. No. 012 del 2015, proyecto vial SANTANA – MOCOA – NEIVA.

**ASUNTO:** Oferta Formal de Compra, por la cual se dispone la adquisición de un área de terreno del inmueble denominado "LA ESPERANZA" (Según F.M.I.) / "COLEGIO GUILLERMO VALENCIA" (Según I.G.A.C), ubicado en la vereda VILLA AMAZÓNICA (VILLAGARZÓN) (Según F.M.I.) / CAFELINA (Según IGAC), del municipio de VILLAGARZÓN, en el departamento del PUTUMAYO, identificado con número predial 86885000100000030001000000000 y matrícula inmobiliaria No. 440-00109 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Mocoa, Putumayo. PREDIO SMN-7-084J.

Cordial saludo,

Como es de conocimiento general, en la actualidad la CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S., se encuentra promoviendo la construcción de un Proyecto de Interés Nacional y Estratégico, que comprende el trayecto entre "Santana-Mocoa-Neiva" y que involucra los departamentos de Putumayo-Cauca-Huila, en cumplimiento del Contrato de Concesión bajo el esquema APP No. 012 del 18 de agosto de 2015, suscrito inicialmente entre la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI, y ALIADAS PARA EL PROGRESO S.A.S., cedido mediante Otrófi No.10 del 02 de julio de 2021 a la CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S., para que por su cuenta y riesgo, elabore los diseños, financie, obtenga las licencias ambientales y demás permisos, adquiera los predios, rehabilite, construya, mejore, opere y mantenga el corredor vial, asociado a la declaración de Utilidad Pública mediante Resolución No.570 del 24 de marzo de 2015 de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI.

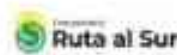
En virtud de lo anterior, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI, a través de la CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S., requiere la adquisición parcial de una zona de terreno del predio citado en el asunto de la presente comunicación, conforme a la afectación descrita en la Ficha y Plano Predial SMN-7-084J de fecha 30 de mayo del 2025, con un área de terreno requerida de SEIS MIL DOSCIENTOS DOCE COMA OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (6.212,88 m2), delimitada entre las abscisas: INICIAL KM 62+598,96 (D) y FINAL 63+056,75 (D) margen derecha (D), ubicada dentro de los siguientes linderos específicos:

---

AV. Cra 9 113-52, OFC 1703, Bogotá D.C.

Email: [atencion@rutaal-sur.co](mailto:atencion@rutaal-sur.co)

Página 1 de 4.



LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	0,00	MUNICIPIO DE VILLAGARZON (ÁREA SOBRANTE) (P1)
SUR	0,00	MUNICIPIO DE VILLAGARZON (ÁREA SOBRANTE) (P16)
ORIENTE	496,05	MUNICIPIO DE VILLAGARZON (ÁREA SOBRANTE) (P1 - P16)
OCCIDENTE	457,84	VIA NACIONAL EXISTENTE (P16-P1)

Así las cosas, se elaboró el Avalúo Comercial Corporativo mediante el cual se obtiene el valor de adquisición, con fundamento en lo consagrado en el Decreto 422 de 2000, y en desarrollo de los métodos valuatorios previstos por la Resolución 620 de 2008, artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 368 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de 1998, el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018 y el 37 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014.

Por concepto del valor del Avalúo Comercial Corporativo de fecha 23 de septiembre del 2025, elaborado por la CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER correspondiente a TERRENO, CONSTRUCCIONES ANEXAS, CULTIVOS Y ESPECIES FORESTALES la suma de DOSCIENTOS SEIS MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 206.497.400,00), discriminado de la siguiente manera:

**RESULTADO DEL AVALÚO CORPORATIVO No. SMN-7-084J-2-025 PREDIO: COLEGIO GUILLERMO VALENCIA, VEREDA LA CAFELINA, VILLAGARZON, PUTUMAYO.**  
**14.1 SUBTOTAL AVALÚO PROPIETARIO PREDIO SMN-7-084J PROPIETARIO**

ITEM	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>TERRENO</b>				
LC1 - Área de terreno utilizable, SECTOR RURAL No. Predio 868800001000000300010000000000 Predio COLEGIO GUILLERMO VALENCIA, Vereda La Cafelina, Villagarzón, Putumayo	M2	6.212,88	\$ 30.000,00	\$ 186.384.400,00
<b>SUBTOTAL AREA TERRENO REQUERIDO</b>				
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
Item M1. Cerca frontal	M	406,38	\$	\$
Item M2. Cerca interna	M	42,48	\$ 18.000,00	\$ 764.640,00
Item M3. Cerca interna	M	40,90	\$ 14.000,00	\$ 573.300,00
<b>SUBTOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
<b>ESPECIES Y CULTIVOS</b>				
Marchalosa Dap. 0,12 m. altura 0,00 m.	und	12,00	\$ 40.000,00	\$ 480.000,00
Palanque Dap. 0,11 m. altura 3,00 m.	und	3,00	\$ 50.000,00	\$ 150.000,00
Mitochato Dap. 0,12 m. altura 4,00 m.	und	47,00	\$ 56.000,00	\$ 2.632.000,00
Bajo Dap. 0,18 m. altura 0,00 m.	und	2,00	\$ 45.000,00	\$ 90.000,00
Ecuo Dap. 0,05 m. altura 10,00 m.	und	7,00	\$ 300.000,00	\$ 2.100.000,00
Nabueno Dap. 0,18 m. altura 12,00 m.	und	6,00	\$ 40.000,00	\$ 240.000,00
Nabueno Dap. 0,18 m. altura 12,00 m.	und	1,00	\$ 300.000,00	\$ 300.000,00
Chiparo Dap. 0,15 m. altura 9,00 m.	und	2,00	\$ 56.000,00	\$ 112.000,00
Chiparo grande Dap. 0,14 m. altura 12,00 m.	und	3,00	\$ 298.000,00	\$ 894.000,00
Guayábano	und	54,00	\$ 110.000,00	\$ 5.940.000,00
Guano tajo de tajo	und	5,00	\$ 130.000,00	\$ 650.000,00
Frutal limón	und	4,00	\$ 250.000,00	\$ 1.000.000,00
Pasto Duras	m2	6.082,00	\$ 630,00	\$ 3.851.260,00
<b>SUBTOTAL CULTIVOS Y ESPECIES FORESTALES - FICHA No. 1</b>				
<b>AVALÚO TOTAL PROPIETARIO PREDIO 7-084J-2025</b>				
				<b>\$ 206.497.400,00</b>

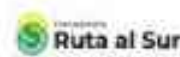
Mosca, Septiembre 23 de 2025

**SON DOSCIENTOS SEIS MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS PESOS MCTE.**

AV. Cra 9 113-52, OFC 1703, Bogotá D.C.

Email: [atencion@rutaal-sur.co](mailto:atencion@rutaal-sur.co)

Página 3 de 4



Ahora bien, de acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018 usted(es) cuenta(n) con un término de quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente Oferta Formal de Compra para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.

De acuerdo con los contenidos normativos en materia de Proyectos de Utilidad Pública y de Infraestructura vial, si la Oferta Formal de Compra es aceptada, deberá suscribirse el contrato de Promesa de Compraventa o la Escritura Pública de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes e inscribirse la Escritura Pública de compraventa en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del lugar correspondiente. En tal caso, el pago se realizará en uno o varios contados, cuyos porcentajes se determinarán previendo que no se vulneren derechos de terceros y se garantice el saneamiento, la entrega y disponibilidad oportuna de la zona de terreno requerida dentro del predio para la ejecución del Proyecto, así como la debida transferencia del derecho real de dominio a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**.

El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública no constituye para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria, de acuerdo con lo dispuesto por el parágrafo 2º del artículo 67 de la Ley 388 de 1997.

Por otra parte, según el mismo artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación de la Oferta Formal de Compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que el propietario del predio renuncia a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente Ley por causas imputables a ellos mismos.

En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será consignado a órdenes del Juzgado dentro de la etapa de expropiación judicial o administrativa, de forma previa, teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la Oferta Formal de Compra, según lo dispuesto por el inciso 3 del artículo 37 de la Ley 1682 de 2013. En este caso, el valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar y el titular no será beneficiario de los beneficios tributarios contemplados en el inciso 4 del artículo 15 de la Ley 9 de 1989.

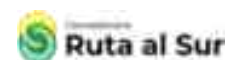
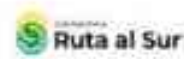
Igualmente, para dar cumplimiento al mismo artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el presente oficio quedará inscrito en el correspondiente Folio de Matricula Inmobiliaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación; a partir de ese entonces, el bien quedará fuera del comercio y ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan, serán nulos de pleno derecho. Una vez efectuado el registro, le será comunicado por un medio idóneo conforme a lo señalado en el artículo 70 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Finalmente, el artículo 27 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018 establece la figura del "Permiso de Intervención Voluntario", según la cual: "Mediante documento escrito suscrito por la entidad y el titular inscrito en el folio de matricula el poseedor

AV. Cra 9 113-52, OFC 1703, Bogotá D.C.

Email: [atencion@rutaal-sur.co](mailto:atencion@rutaal-sur.co)

Página 2 de 4



regular o los herederos determinados del bien, podrá pactarse un permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación. El permiso será irrevocable una vez se pacte. Con base en el acuerdo de intervención suscrito, la entidad deberá iniciar el proyecto de infraestructura de transporte. Lo anterior, sin perjuicio de los derechos de terceros sobre el inmueble los cuales no surtirán afectación o detrimento alguno con el permiso de intervención voluntaria, así como el deber del responsable del proyecto de infraestructura de transporte de continuar con el proceso de enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial, según corresponda. Por lo anterior, y atendiendo a lo establecido en el Apéndice 7 Gestión Predial del Contrato de Concesión APP No. 012 de agosto 18 de 2015, se solicita la suscripción del Permiso de Intervención Voluntario para facilitar la ejecución de las obras civiles propias del proceso constructivo del proyecto, conforme a lo establecido por el artículo 27 de la Ley 1662 de 2013 modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2016.

Contra la presente comunicación, resultan improcedentes los recursos de la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 61 de la Ley 386 de 1997 y el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrá dirigirse su respuesta a la Oficina de Gestión Predial de la CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S., ubicada en la Calle 24 No. 7A-19, barrio Jorge Eliecer Gaitán, Edificio Miguel Ángel, primer piso, Mocoa - Putumayo, en horario de oficina (8:00 a.m. – 12:30 m – 2:00 p.m. – 6:00 p.m.), y en los siguientes correos electrónicos: [atencion@rutaal-sur.co](mailto:atencion@rutaal-sur.co), [gilberto.cuello@rutaal-sur.co](mailto:gilberto.cuello@rutaal-sur.co), [sergio.daza@rutaal-sur.co](mailto:sergio.daza@rutaal-sur.co), número celular 3148288017.

Se anexa para su conocimiento, copia de la Ficha Predial de fecha 30 de mayo del 2025, copia del Plano topográfico de la franja de terreno a adquirir, copia del Avalúo Comercial Corporativo de fecha 23 de septiembre del 2025, Certificado Uso del Suelo, y la transcripción completa de las normas que regulan el procedimiento de adquisición de predios requeridos para la ejecución de obras públicas por enajenación voluntaria, expropiación por vía judicial y administrativa.

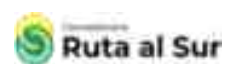
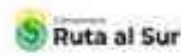
Agradecemos la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,  
**JUAN CARLOS MARIA CASTAÑEDA**  
Firmado digitalmente por JUAN CARLOS MARIA CASTAÑEDA  
Fecha: 2025.11.12 10:29:15 -05'00'

**JUAN CARLOS MARIA CASTAÑEDA**  
Representante Legal  
Concesionaria Ruta al Sur S.A.S.

Copia: Activa Concesionaria.  
Anexo: Copia de la Ficha Predial y Plano Predial.  
Copia del Avalúo Comercial Corporativo.  
Certificado Uso del Suelo,  
Normas que regulan el proceso de adquisición de predios por motivos de utilidad pública.  
Proyecto: SAC - Abogado Predial.  
Revisó: SAC - Dir. Predial / MP3 Dir. Jurídica SPV

AV. Cra 9 113-52, OFC 1703, Bogotá D.C.  
Email: [atencion@rutaal-sur.co](mailto:atencion@rutaal-sur.co)  
Página 4 de 4



Que frente a la mencionada Oferta Formal de Compra no proceden recursos en sede administrativa, de conformidad con lo establecido 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.

Que mediante Oficio de Citación **No. PRE-RAS-004242** de fecha 12 de noviembre del 2025, remitido por la empresa de correos INTER RAPIDÍSIMO S.A., Guía/Factura de venta **No. 700176427159** de fecha 28 de noviembre del 2025, se solicitó al municipio de Villagarzón, persona jurídica identificada con el **Nit. 800.054.249-0**, comparecer para la notificación personal de la **OFERTA FORMAL DE COMPRA**, indicándole las condiciones de modo, tiempo y lugar, el cual tuvo como resultado **ENTREGADO**, y además fue fijada por el término de cinco (05) días hábiles en la página web de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI <https://www.ani.gov.co/citaciones-y-notificaciones-por-aviso>, página web de la Concesionaria <https://rutaalsur.co/notificaciones/>, y cartelera de la oficina de atención al usuario de la CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S., ubicada en la Calle 24 No. 7ª – 19 Barrio Jorge Eliecer Gaitán, Edificio Miguel Ángel, Primer Piso, Mocoa, Putumayo, fijada desde el 28 de noviembre del 2025 y desfijada el 4 de diciembre del 2025, no obstante, pese a lo múltiples intentos, a la fecha no se han presentado en la oficina de la concesionaria para la notificación del oficio **No. PRE-RAS-004244** de fecha 12 de noviembre del 2025, que corresponde a la Oferta Formal de Compra.

En consecuencia, de acuerdo con lo previsto en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, se procede a realizar la **NOTIFICACIÓN POR AVISO**.

Considerando que la única información con que se cuenta es la dirección del inmueble requerido, que corresponde al predio denominado **“LA ESPERANZA”** (Según F.M.I.) / **“COLEGIO GUILLERMO VALENCIA”** (Según I.G.A.C), ubicado en la vereda **VILLA AMAZÓNICA (VILLAGARZÓN)** (Según F.M.I.) / **CAFELINA** (Según IGAC), del municipio de **VILLAGARZÓN**, en el departamento del **PUTUMAYO**, se remitirá oficio de Notificación por Aviso al predio, se publicará la Notificación por Aviso por el término de cinco (05) días en la página web de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI: <https://www.ani.gov.co/citaciones-y-notificaciones-por-aviso>, página web de la Concesionaria: <https://rutaalsur.co/notificaciones/>, y en la cartelera de la oficina de atención al usuario de la CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S., ubicada en la Calle 24 No. 7ª – 19 Barrio Jorge Eliecer Gaitán, Edificio Miguel Ángel, Primer Piso, Mocoa, Putumayo.

La **NOTIFICACIÓN POR AVISO** se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro de este aviso conforme al artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

Acompaña para su conocimiento copia de la Oferta Formal de Compra **No. PRE-RAS-004244** de fecha 12 de noviembre del 2025, copia de la Ficha Predial **SMN-7-084J** de fecha 30 de mayo del 2025, copia del Plano topográfico de la franja de terreno a adquirir, copia del Avalúo Comercial Corporativo de fecha 23 de septiembre del 2025, Certificado Uso del Suelo, y la transcripción completa de las normas que regulan el procedimiento de adquisición de predios requeridos para la ejecución de obras públicas por enajenación voluntaria, expropiación por vía judicial y administrativa.

**FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DE ATENCIÓN AL USUARIO DE LA CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S. DEL MUNICIPIO DE MOCOA - PUTUMAYO, Y EN LAS PÁGINAS WEB DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI Y LA CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S.**

**FIJADO EL 11 de febrero DE 2026 A LAS 8:00 A.M.**

**DESEFIJADO EL 17 de febrero DE 2026 A LAS 6:00 P.M.**

Atentamente,

**JUAN CARLOS** Firmado digitalmente  
por JUAN CARLOS  
**MARIA** MARIA CASTAÑEDA  
**CASTAÑEDA** Fecha: 2026.02.03  
21:02:38 -05'00'  
**JUAN CARLOS MARÍA CASTAÑEDA**  
Representante Legal  
**CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S.**

Anexos: Copia Oferta Formal de Compra.  
Copia Ficha y Plano Predial.  
Copia de Uso de Suelo.  
Copia Avalúo área requerida.  
Copia Normas que regulan la adquisición predial por motivos de utilidad pública.

Proyectó: GAC - Abogado Predial  
Revisó: SAD - Dir. Predial / MPS Dir. Jurídica SPV  
Aprobó: JCM - Gerente General

Bogotá D.C., 12 de noviembre del 2025.

**Señores:**  
**MUNICIPIO DE VILLAGARZÓN.**  
**NIT. 800.054.249-0.**

**Dirección:** “La Esperanza” (Según F.M.I.) / “Colegio Guillermo Valencia” (Según I.G.A.C).  
**Vereda:** Villa Amazónica (Villagarzón) (Según F.M.I.) / Cafelina (Según IGAC).  
**Municipio:** Villagarzón.  
**Abscisa Inicial:** Km 62+598,96 (D).  
**Abscisa Final:** Km 63+056,75 (D).

**REFERENCIA:** Contrato de Concesión Bajo Esquema de APP. No. 012 del 2015, proyecto vial SANTANA – MOCOCA – NEIVA.

**ASUNTO:** Oferta Formal de Compra, por la cual se dispone la adquisición de un área de terreno del inmueble denominado “**LA ESPERANZA**” (Según F.M.I.) / “**COLEGIO GUILLERMO VALENCIA**” (Según I.G.A.C), ubicado en la vereda **VILLA AMAZÓNICA (VILLAGARZÓN)** (Según F.M.I.) / **CAFELINA** (Según IGAC), del municipio de **VILLAGARZÓN**, en el departamento del **PUTUMAYO**, identificado con número predial **86885000100000030001000000000** y matrícula inmobiliaria No. **440-60109** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Mocoa, Putumayo. **PREDIO SMN-7-084J.**

Cordial saludo,

Como es de conocimiento general, en la actualidad la **CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S.**, se encuentra promoviendo la construcción de un Proyecto de Interés Nacional y Estratégico, que comprende el trayecto entre “Santana-Mocoa-Neiva” y que involucra los departamentos de Putumayo-Cauca-Huila, en cumplimiento del Contrato de Concesión bajo el esquema APP No. 012 del 18 de agosto de 2015, suscrito inicialmente entre la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI.**, y **ALIADAS PARA EL PROGRESO S.A.S.**, cedido mediante Otrosí No.10 del 02 de julio de 2021 a la **CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S.**, para que por su cuenta y riesgo, elabore los diseños, financie, obtenga las licencias ambientales y demás permisos, adquiera los predios, rehabilite, construya, mejore, opere y mantenga el corredor vial; asociado a la declaración de Utilidad Pública mediante Resolución No.570 del 24 de marzo de 2015 de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI.

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI.**, a través de la **CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S.**, requiere la adquisición parcial de una zona de terreno del predio citado en el asunto de la presente comunicación, conforme a la afectación descrita en la Ficha y Plano Predial **SMN-7-084J** de fecha 30 de mayo del 2025, con un área de terreno requerida de **SEIS MIL DOSCIENTOS DOCE COMA OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (6.212,88 m2)**, delimitada entre las abscisas: **INICIAL KM 62+598,96 (D)** y **FINAL 63+056,75 (D)** margen derecha (D), ubicada dentro de los siguientes linderos específicos:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	0,00	MUNICIPIO DE VILLAGARZON (ÁREA SOBRANTE) (P1)
SUR	0,00	MUNICIPIO DE VILLAGARZON (ÁREA SOBRANTE) (P16)
ORIENTE	496,05	MUNICIPIO DE VILLAGARZON (ÁREA SOBRANTE) (P1 - P16)
OCCIDENTE	457,84	VIA NACIONAL EXISTENTE (P16-P1)

Así las cosas, se elaboró el Avalúo Comercial Corporativo mediante el cual se obtiene el valor de adquisición, con fundamento en lo consagrado en el Decreto 422 de 2000, y en desarrollo de los métodos valuatorios previstos por la Resolución 620 de 2008, artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de 1998, el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018 y el 37 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014.

Por concepto del valor del Avalúo Comercial Corporativo de fecha 23 de septiembre del 2025, elaborado por la **CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER** correspondiente a **TERRENO, CONSTRUCCIONES ANEXAS, CULTIVOS Y ESPECIES FORESTALES** la suma de **DOSCIENTOS SEIS MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 206.497.400,00)**, discriminado de la siguiente manera:

**RESULTADO DEL AVALÚO CORPORATIVO No. SMN-7-084J-2.025 PREDIO: COLEGIO GUILLERMO VALENCIA, VEREDA LA CAFELINA, VILLAGARZON, PUTUMAYO.**

**14.1 SUBTOTAL AVALÚO PROPIETARIO PREDIO SMN-7-084J PROPIETARIO**

ITEM	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>TERRENO</b>				
UF1. Area de terreno utilizable, SUELO RURAL No. Predio: 868850001000000300010000000000 Predio COLEGIO GUILLERMO VALENCIA, Vereda: La Cafelina, Villagarzón, Putumayo	M2	6.212,88	\$ 30.000,00	\$ 186.386.400,00
<b>SUBTOTAL AREA TERRENO REQUERIDO</b>	<b>M2</b>	<b>6.212,88</b>	<b>\$ 30.000,00</b>	<b>\$ 186.386.400,00</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
Ítem M1. Cerca frontal	M	406,38	\$ -	\$ -
Ítem M2. Cerca Interna	M	42,48	\$ 18.000,00	\$ 764.640,00
Ítem M3. Cerca Interna	M	40,95	\$ 14.000,00	\$ 573.300,00
<b>SUBTOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 1.337.940,00</b>
<b>ESPECIES Y CULTIVOS</b>				
Mancha ropa Dap. 0,12 m. altura. 3,00 m.	und	12,00	\$ 40.000,00	\$ 480.000,00
Palonegro Dap. 0,11 m. altura. 3,00 m.	und	3,00	\$ 50.000,00	\$ 150.000,00
Morochillo Dap. 0,12 m. altura. 4,00 m.	und	47,00	\$ 56.000,00	\$ 2.632.000,00
Balso Dap. 0,18 m. altura. 9,00 m.	und	2,00	\$ 45.000,00	\$ 90.000,00
Ficus Dap. 0,85 m. altura. 10,00 m.	und	7,00	\$ 338.000,00	\$ 2.366.000,00
Nabueno Dap. 0,18 m. altura. 12,00 m.	und	6,00	\$ 40.000,00	\$ 240.000,00
Nabueno Dap. 0,39 m. altura. 12,00 m.	und	1,00	\$ 100.000,00	\$ 100.000,00
Chiparo Dap. 0,15 m. altura. 9,00 m.	und	2,00	\$ 56.000,00	\$ 112.000,00
Chiparo grande Dap. 0,84 m. altura. 12,00 m.	und	3,00	\$ 298.000,00	\$ 894.000,00
Guayabillo	und	54,00	\$ 110.000,00	\$ 5.940.000,00
Guamo rabo de mico	und	5,00	\$ 190.000,00	\$ 950.000,00
Frutal limón	und	4,00	\$ 250.000,00	\$ 1.000.000,00
Pasto Dalis	m2	6.062,00	\$ 630,00	\$ 3.819.060,00
<b>SUBTOTAL CULTIVOS Y ESPECIES FORESTALES - FICHA No. 1</b>				<b>\$ 18.773.060,00</b>
<b>AVALUO TOTAL PROPIETARIO PREDIO 7-084J-2025</b>				<b>\$ 206.497.400,00</b>

Mocoa, Septiembre 23 de 2.025

**SON: DOSCIENTOS SEIS MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS PESOS MCTE.**

AV. Cra 9 113-52, OFC 1703, Bogotá D.C.

Email: [atencion@rutaal-sur.co](mailto:atencion@rutaal-sur.co)

Página 2 de 4

Ahora bien, de acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018 usted(es) cuenta(n) con un término de **quince (15) días hábiles** contados a partir de la notificación de la presente Oferta Formal de Compra para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.

De acuerdo con los contenidos normativos en materia de Proyectos de Utilidad Pública y de Infraestructura vial, si la Oferta Formal de Compra es aceptada, deberá suscribirse el contrato de Promesa de Compraventa o la Escritura Pública de compraventa dentro de los diez **(10) días hábiles** siguientes e inscribirse la Escritura Pública de compraventa en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del lugar correspondiente. En tal caso, el pago se realizará en uno o varios contados, cuyos porcentajes se determinarán previendo que no se vulneren derechos de terceros y se garantice el saneamiento, la entrega y disponibilidad oportuna de la zona de terreno requerida dentro del predio para la ejecución del Proyecto, así como la debida transferencia del derecho real de dominio a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**.

El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública no constituye para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria, de acuerdo con lo dispuesto por el parágrafo 2º del artículo 67 de la Ley 388 de 1997.

Por otra parte, según el mismo artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos **treinta (30) días hábiles** después de la notificación de la Oferta Formal de Compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que el propietario del predio renuncian a la negociación cuando: **a)** Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, **b)** Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o **c)** No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente Ley por causas imputables a ellos mismos.

En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será consignado a órdenes del Juzgado dentro de la etapa de expropiación judicial o administrativa, de forma previa, teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la Oferta Formal de Compra, según lo dispuesto por el inciso 3 del artículo 37 de la Ley 1682 de 2013. En este caso, el valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar y el titular no será beneficiario de los beneficios tributarios contemplados en el inciso 4 del artículo 15 de la ley 9 de 1989.

Igualmente, para dar cumplimiento al mismo artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el presente oficio quedará inscrito en el correspondiente Folio de Matrícula Inmobiliaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación; a partir de ese entonces, el bien quedará fuera del comercio y ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan, serán nulos de pleno derecho. Una vez efectuado el registro, le será comunicado por un medio idóneo conforme a lo señalado en el artículo 70 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Finalmente, el artículo 27 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018 establece la figura del “Permiso de Intervención Voluntario”, según la cual: “Mediante documento escrito suscrito por la entidad y el titular inscrito en el folio de matrícula el poseedor

AV. Cra 9 113-52, OFC 1703, Bogotá D.C.

Email: [atencion@rutaalsur.co](mailto:atencion@rutaalsur.co)

Página 3 de 4

*regular o los herederos determinados del bien, podrá pactarse un permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación. El permiso será irrevocable una vez se pacte. Con base en el acuerdo de intervención suscrito, la entidad deberá iniciar el proyecto de infraestructura de transporte. Lo anterior, sin perjuicio de los derechos de terceros sobre el inmueble los cuales no surtirán afectación o detrimento alguno con el permiso de intervención voluntaria, así como el deber del responsable del proyecto de infraestructura de transporte de continuar con el proceso de enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial, según corresponda".* Por lo anterior, y atendiendo a lo establecido en el Apéndice 7 Gestión Predial del Contrato de Concesión APP No. 012 de agosto 18 de 2015, se solicita la suscripción del Permiso de Intervención Voluntario para facilitar la ejecución de las obras civiles propias del proceso constructivo del proyecto, conforme a lo establecido por el artículo 27 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018.

Contra la presente comunicación, resultan improcedentes los recursos de la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrá dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial de la **CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S.**, ubicada en la Calle. 24 No. 7A-19, barrio Jorge Eliecer Gaitán, Edificio Miguel Ángel, primer piso, Mocoa - Putumayo, en horario de oficina (8:00 a.m. – 12:30 m -- 2:00 p.m. – 6:00 p.m.), y en los siguientes correos electrónicos: [atencion@rutaalsur.co](mailto:atencion@rutaalsur.co) , [gilberto.cuello@rutaalsur.co](mailto:gilberto.cuello@rutaalsur.co), [sergio.daza@rutaalsur.co](mailto:sergio.daza@rutaalsur.co) , número celular 3148288017.

Se anexa para su conocimiento, copia de la Ficha Predial de fecha 30 de mayo del 2025, copia del Plano topográfico de la franja de terreno a adquirir, copia del Avalúo Comercial Corporativo de fecha 23 de septiembre del 2025, Certificado Uso del Suelo, y la transcripción completa de las normas que regulan el procedimiento de adquisición de predios requeridos para la ejecución de obras públicas por enajenación voluntaria, expropiación por vía judicial y administrativa.

Agradecemos la atención que le brinde a la presente.

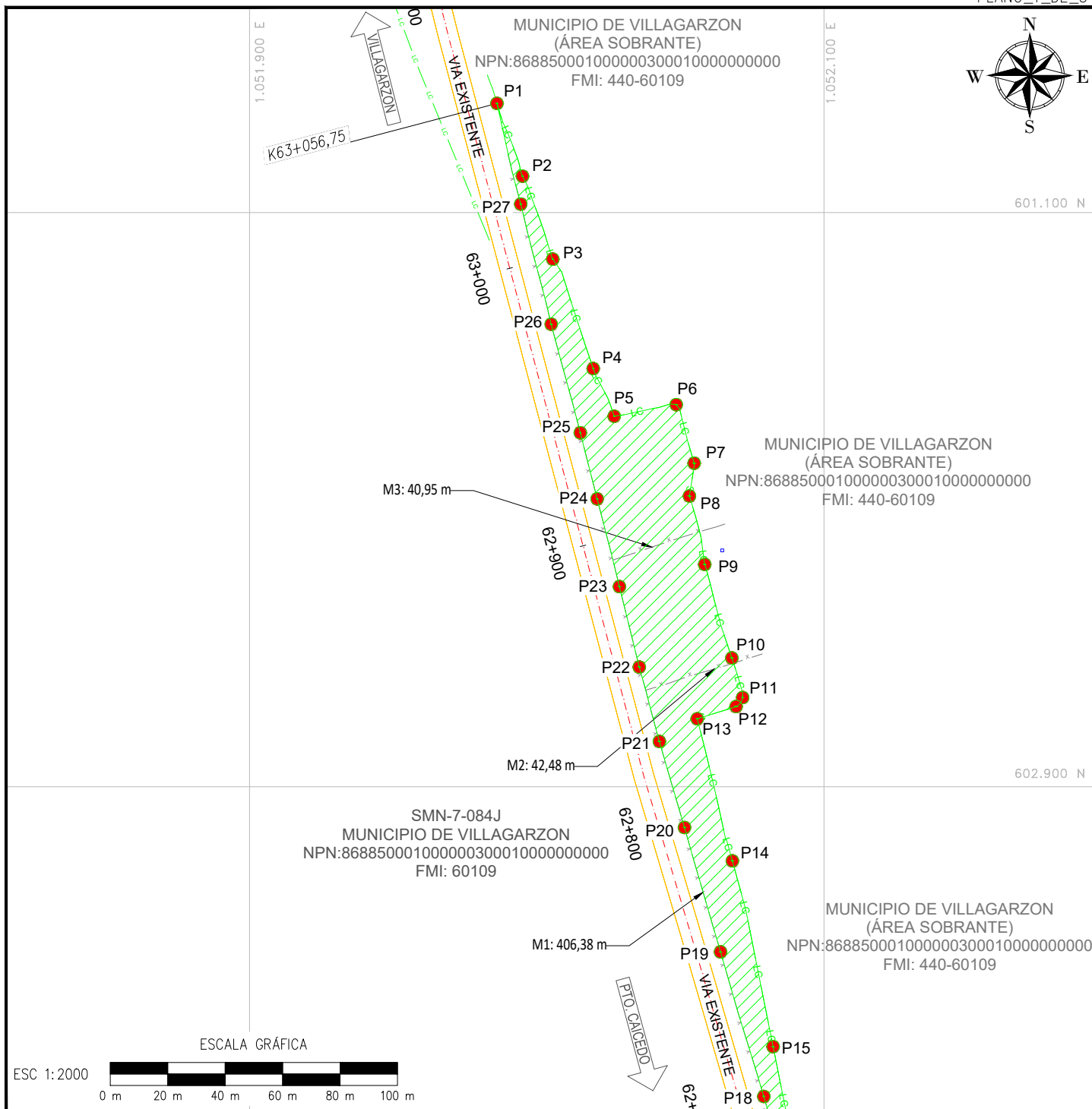
Cordialmente,  
**JUAN CARLOS**  
**MARIA**  
**CASTAÑEDA**  
Firmado digitalmente  
por JUAN CARLOS  
MARIA CASTAÑEDA  
Fecha: 2025.11.12  
10:23:15 -05'00'

**JUAN CARLOS MARIA CASTAÑEDA**  
Representante Legal  
**Concesionaria Ruta al Sur S.A.S.**

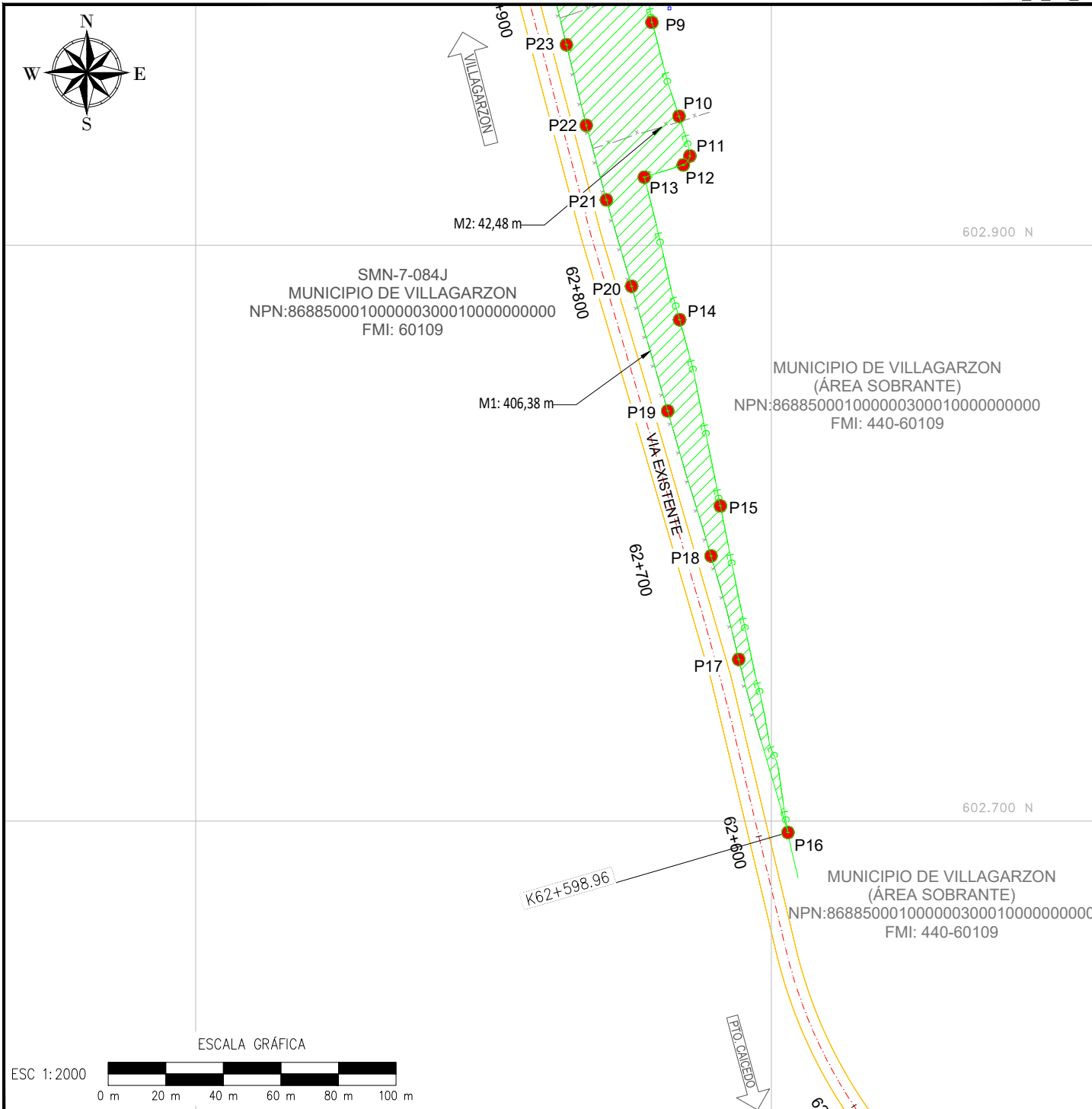
Copia: Archivo Concesionaria.  
Anexos: Copia de la Ficha Predial y Plano Predial.  
Copia del Avalúo Comercial Corporativo.  
Certificado Uso del Suelo,  
Normas que regulan el proceso de adquisición de predios por motivos de utilidad pública.  
Proyectó: GAC - Abogada Predial.  
Revisó: SAD - Dir. Predial / MPS Dir. Jurídica SPV







GESTIÓN SOCIO-PREDIAL RUTA AL SUR		PLANO DE REQUERIMIENTO PREDIAL		REVISÓ: CONSORCIO INTERRA TLS	FIRMA:	FECHA:	CONVENCIONES	
				APROBÓ: CONSORCIO INTERRA TLS	M.P.:		BORDE VIA PROYECTADA	AREA REQUERIDA
							EJE VIA PROYECTADA	AREA CONST. REQ
							LINEA DE COMPRA	AREA CONST. ANEXAS
							CERCAS	AREA REMANENTE
							BORDE VIA EXISTENTE	RONDA DE RIO
							LINDERO	POSTE
							CHAFLANES CORTE	PUNTO
							CHAFLANES RELLENO	BOSQUE
							FUENTES HIDRICAS	CULTIVO
DISEÑO Y CALCULÓ: 				PROPIETARIO: MUNICIPIO DE VILLAGARZÓN		TRAMO: PTO.CAICEDO/VILLAGARZÓN		No. CATASTRAL 868850001000000300010000000000
CUADRO DE ÁREAS (m <sup>2</sup> )					FECHA ELAB.: 30/MAYO/2025		MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: VILLAGARZÓN / PUTUMAYO	
A. TOTAL: 49Ha+4.823,33 m <sup>2</sup>	A. REQUERIDA: 6.212,88 m <sup>2</sup>	A. REMANENTE: 0,00 m <sup>2</sup>	A. CONST: 0,00 m <sup>2</sup>	A. SOBRANTE: 48Ha+8.610,45 m <sup>2</sup>	ESCALA: 1:2000		FICHA GRAFICA No. SMN-7-084J	NOMBRE ARCHIVO: SMN-7-084J



GESTIÓN SOCIO-PREDIAL RUTA AL SUR	PLANO DE REQUERIMIENTO PREDIAL	REVISÓ: CONSORCIO INTERRA TLS	FIRMA:	FECHA:
		APROBÓ: CONSORCIO INTERRA TLS	M.P.:	



DISEÑO Y CALCULÓ: 	PROPIETARIO: MUNICIPIO DE VILLAGARZÓN
-----------------------	--

CONVENCIONES		
BORDE VIA PROYECTADA	—	AREA REQUERIDA
EJE VIA PROYECTADA	- - -	AREA CONST. REQ
LINEA DE COMPRA	— LC —	AREA CONST. ANEXAS
CERCAS	— x —	AREA REMANENTE
BORDE VIA EXISTENTE	—	RONDA DE RIO
LINDERO	—	POSTE
CHAFLANES CORTE	—	PUNTO
CHAFLANES RELLENO	—	BOSQUE
FUENTES HIDRICAS	—	CULTIVO

CUADRO DE ÁREAS (m²)					FECHA ELAB.:	TRAMO:	No. CATASTRAL
A. TOTAL:	A. REQUERIDA:	A. REMANENTE:	A. CONST:	A. SOBRANTE:	30/MAYO/2025	PTO.CAICEDO/VILLAGARZÓN	868850001000000300010000000000
49Ha+4.823,33 m2	6.212,88 m2	0,00 m2	0,00 m2	48Ha+8.610,45 m2	ESCALA:	MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO:	FICHA GRAFICA No. NOMBRE ARCHIVO:
					1:2000	VILLAGARZÓN / PUTUMAYO	SMN-7-084J SMN-7-084J

CUADRO DE COORDENADAS				
VERTICE	LADO	DIST.	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	26,93	1051986.14	601738.02
P2	P2 - P3	30,83	1051995.03	601712.67
P3	P3 - P4	40,82	1052005.58	601683.76
P4	P4 - P5	18,20	1052019.66	601645.66
P5	P5 - P6	22,11	1052026.97	601629.05
P6	P6 - P7	21,45	1052048.57	601633.08
P7	P7 - P8	11,58	1052054.81	601612.70
P8	P8 - P9	24,46	1052053.17	601601.25
P9	P9 - P10	33,95	1052058.49	601577.43
P10	P10 - P11	14,35	1052067.93	601544.84
P11	P11 - P12	4,02	1052071.68	601531.06
P12	P12 - P13	14,19	1052069.40	601527.93
P13	P13 - P14	51,02	1052055.87	601523.66
P14	P14 - P15	66,26	1052068.12	601474.17
P15	P15 - P16	115,88	1052082.29	601409.47
P16	P16 - P17	62,39	1052105.78	601296.04
P17	P17 - P18	37,22	1052088.66	601356.17
P18	P18 - P19	52,56	1052079.04	601392.11
P19	P19 - P20	45,10	1052063.99	601442.47
P20	P20 - P21	31,23	1052051.44	601485.79
P21	P21 - P22	26,83	1052042.70	601515.78
P22	P22 - P23	28,86	1052035.70	601541.68
P23	P23 - P24	31,54	1052028.78	601569.70
P24	P24 - P25	23,75	1052021.04	601600.27
P25	P25 - P26	39,15	1052015.17	601623.29
P26	P26 - P27	43,17	1052005.02	601661.11
P27	P27 - P1	36,04	1051994.43	601702.95
AREA REQUERIDA = 0 Ha+ 6212,88 m2				

GESTIÓN SOCIO-PREDIAL RUTA AL SUR		PLANO DE REQUERIMIENTO PREDIAL		REVISÓ: CONSORCIO INTERRA TLS	FIRMA:	FECHA:	<b>CONVENCIONES</b>		
		APROBÓ: CONSORCIO INTERRA TLS		M.P.:				BORDE VIA PROYECTADA	AREA REQUERIDA
								EJE VIA PROYECTADA	AREA CONST. REQ
								LINEA DE COMPRA	AREA CONST. ANEXAS
								CERCAS	AREA REMANENTE
								BORDE VIA EXISTENTE	RONDA DE RIO
								LINDERO	POSTE
								CHAFLANES CORTE	PUNTO
								CHAFLANES RELLENO	BOSQUE
								FUENTES HIDRICAS	CULTIVO
ANI Agencia Nacional de Infraestructura				MINTRANSPORTE					
DISEÑO Y CALCULÓ: 				PROPIETARIO: MUNICIPIO DE VILLAGARZÓN					
CUADRO DE ÁREAS (m²)					FECHA ELAB.: 30/MAYO/2025		IRAMO:		
A. TOTAL: 49Ha+4.823,33 m2	A. REQUERIDA: 6.212,88 m2	A. REMANENTE: 0,00 m2	A. CONST: 0,00 m2	A. SOBRANTE: 48Ha+8.610,45 m2	ESCALA: N/A		PTO.CAICEDO/VILLAGARZÓN	No. CATASTRAL 868850001000000300010000000000	
						MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: VILLAGARZÓN / PUTUMAYO		FICHA GRAFICA No. SMN-7-084J	NOMBRE ARCHIVO: SMN-7-084J



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.058-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.



**AFILIADO A ASOLONJAS**

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.  
<http://www.lonjasan.com>

Mocoa, Septiembre 23 de 2.025

Señores:

**CONCESIONARIA RUTA AL SUR**

E.S.M.

**REF:** Entrega Avalúo Corporativo No. SMN-7-084J-2.025, Predio 868850001000000300010000000000 M.I 440-60109 Dirección: Abscisa Inicial: K 62+598,96, Abscisa Final K 63+056,75, Margen Derecha, Predio: Colegio Guillermo Valencia, Vereda La Cafelina, Villagarzón, Putumayo. Propiedad de Municipio de Villagarzón NIT. 800.054.249-0.

---

**Cordial saludo:**

Con la presente hacemos entrega formal del avalúo corporativo indicado en la referencia, ordenado en original y con todos los detalles y conceptos técnicos, fotografías y pormenores, que se requieren para la completa interpretación y análisis de porque se llegó a los valores asignados después de visita(s) al lugar y comité(s) entre evaluadores y profesionales de la construcción con tarjetas profesionales vigentes y en ejercicio de la actividad avaluatoria, constructora e inmobiliaria como control de calidad corporativo

El presente Informe valuatorio es subjetivo, y puede servir como base para conciliar o tomar decisiones para que con equidad se lleguen a acuerdos de negociación y/o resolución de conflictos entre las partes.

Agradeciendo la atención prestada a la presente me suscribo a sus gratas órdenes.

Cordialmente,

**ALONSO FUENTES CRUZ**  
**PRESIDENTE**

cc. Archivo.



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.058-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROYONENTES 3194-2638.



**AFILIADO A ASOLONJAS**

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.  
<http://www.lonjasan.com>

## TABLA DE CONTENIDO

	Página
1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL	3
2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	5
3. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA	5
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	6
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	10
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	19
7. MÉTODO DEL AVALÚO	25
8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA	26
9. INVESTIGACIÓN DIRECTA	27
10. CALCULO DEL VALOR DEL TERRENO	28
11. CALCULO DEL VALOR DE CONSTRUCCIONES Y ANEXOS	31
12. CALCULO VALOR DE CULTIVOS Y ESPECIES FORESTALES	32
13. CONSIDERACIONES GENERALES	33
14. RESULTADO AVALÚO	37
15. INDEMNIZACIONES (DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE)	38
16. ANEXOS	39



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.058-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 2194-2638.



**AFILIADO A ASOLONJAS**

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.

<http://www.lonjasan.com>

## **AVALUO CORPORATIVO COMERCIAL**

**No. SMN-7-084J-2.025.**

### **1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL**

- 1.1. SOLICITANTE:** CONCESIONARIA RUTA AL SUR.  
**RADICACIÓN:** Avalúo No. SMN-7-084J-2.025 del 23/09/2025.
- 1.2. TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno Rural.
- 1.3. TIPO DE AVALÚO:** Predio Rural, Tramo PTO. CAICEDO / VILLAGARZÓN-Villagarzón.
- 1.4. MARCO JURÍDICO /NORMATIVO:**  
Avalúo Comercial Afectación predial, ley 388 de 1997, decreto 1420 de 1998, resolución 620 de 2008 y resolución 898 de 2014, 1044/2014 y 316/2015, procedimiento de enajenación voluntaria directa, por parte de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1.997, Capítulo VII "Adquisición de Inmuebles por Enajenación Voluntaria y Expropiación Judicial", Ley 9a de 1989 Capítulo III "De la Adquisición de Bienes por Enajenación Voluntaria y Por Expropiación" Judicial o Administrativa, ley 1682 de 2013, modificada por la ley 1742 del 26 de diciembre de 2014, título IV Gestión y adquisición prediales, gestión ambiental, activos y redes de servicios públicos, de TIC y de la industria del petróleo, entre otros y permisos mineros y servidumbres, y demás normas concordantes. Ley 1673 de 2013, por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones.
- 1.5. DEPARTAMENTO:** Putumayo.
- 1.6. MUNICIPIO:** Villagarzón.
- 1.7. VEREDA:** La Cafelina.
- 1.8. DIRECCIÓN:** COLEGIO GUILLERMO VALENCIA, Vereda La Cafelina, Villagarzón, Putumayo.
- 1.9. ABCISADO:**  
**Absc. Inicial:** K 62+598,96  
**Absc. Final:** K 63+056,75  
**Margen:** Derecha.  
**Longitud efectiva:** 457,79.
- ÁREA REQUERIDA PROYECTO:** 6.212,88 M<sup>2</sup>.  
Fuente: Ficha predial de afectación No. SMN-7-084J.
- 1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** El destino del inmueble es lote rural, Habitacional, funciona Granja Agrícola con cultivos de la Institución Educativa Rural Agropecuaria de Villagarzón: Colegio Guillermo Valencia.
- 1.11. USO POR NORMA:**  
Para el caso del predio objeto de la presente diligencia de avalúo se establece que este se encuentra ubicado dentro del territorio municipal como un suelo localizado en el área rural con uso potencial de **SUELO RURAL, AREAS DE AGROFORESTERIA CON CUTIVOS ANUALES (Aa)**.

Fuente: Certificado Uso de Suelo No. SPIM-215, expedido por la secretaria de Planeación e Infraestructura Municipal de Villagarzón y firmado por Ing. Vivian Lorena Muriel Arciniegas, secretaria de Planeación e Infraestructura, de fecha 22/11/2.023.

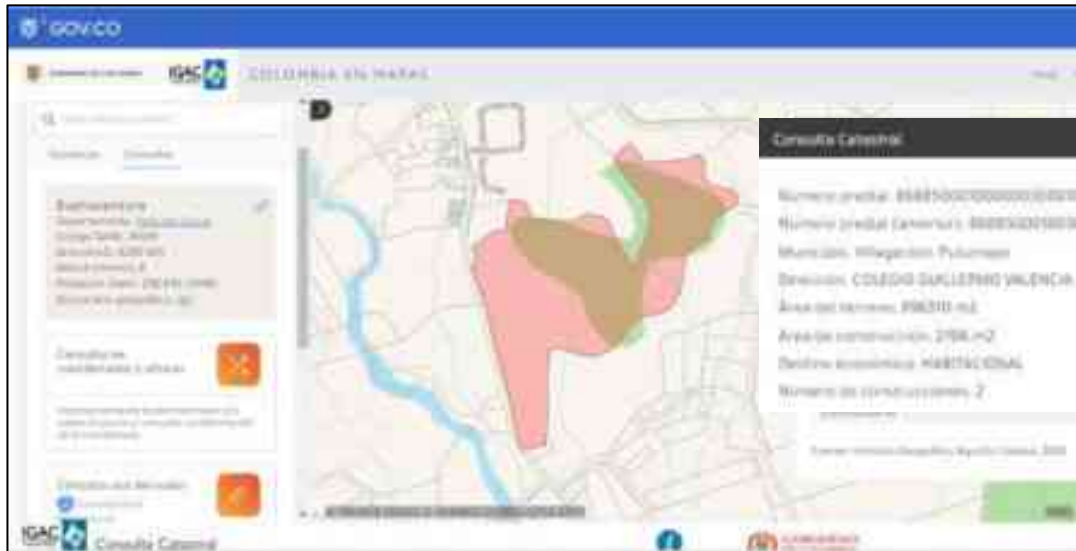


**AFILIADO A ASOLONJAS**

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.  
<http://www.lonjasan.com>

**1.12 INFORMACIÓN CATASTRAL**

**No Predial:** 868850001000000300010000000000.



Fuente: <https://geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastral>

Parcela	Superficie	Valor Catastral	Valor Comercial	Valor de Mercado	Valor de Liquidación	Valor de Seguro	Valor de Fianza	Valor de Avalúo
868850001000000300010000000000	298311 m2	2784 m2						

Fuente: <https://geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastral>

**1.13 FECHA DE LA VISITA:** Octubre 19 de 2.024. Septiembre 04 de 2025.

**1.14 FECHA DEL INFORME:** Septiembre 23 de 2.025, comité interno de avalúos, acta de comité (Lonja- avalúos corporativos).

**1.15 INTRODUCCIÓN**

El avalúo comercial, es el valor del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquél que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir de contado respectivamente por una propiedad, de acuerdo a sus características generales, área, localización, actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.458-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 2194-2638.



## AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.  
<http://www.lonjasan.com>

Un avalúo corporativo es aquel que elabora la LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER, como Entidad, a través de su departamento de avalúos, sometido a evaluación y aprobación de un comité técnico de revisión por parte de una comisión evaluadora y siguiendo todos los procedimientos especiales dentro del reglamento interno de avalúos corporativos, sobre cualquier tipo de bienes muebles, inmuebles o intangibles y avalado por miembros del Consejo Regional de Avaluadores Profesionales de Colombia, en cumplimiento a los requisitos legales, para efectos de las valoraciones ordenadas en la Ley 223 y Decreto 2150 de 1.995, y demás efectos legales.

### 2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Los documentos soporte necesarios para la elaboración del avalúo, entregado por la firma prediadora y jurídica estos son:

- Ficha Predio N° SMN-7-084J, de fecha 30/05/2025 y anexos.
  - Plano N° 1 del SMN-7-084J de fecha 30/05/2025.
  - Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 440-60109.
  - Estudio de Títulos Predio N° SMN-7-084J, del 36/06/2025, elaborado por el Dr. GILBERTO ANDRES CUELLO ALVAREZ, c.c. 1.065.634.636 de Valledupar, TP: 300443 del C.S.J.
  - Certificado Uso de Suelo No. SPIM-215, expedido por la secretaria de Planeación e Infraestructura Municipal de Villagarzón y firmado por Ing. Vivian Lorena Muriel Arciniegas, secretaria de Planeación e Infraestructura, de fecha 22/11/2023.
  - Otros varios: Escritura Pública No. 335 del 16 de julio del 2010, otorgada por la notaría Única de Villagarzón y Escritura Pública No. 183 del 22 de marzo de 1984, otorgada por la notaría Única de Mocoa.
  - Informe de actualización de insumos del 30/05/2025.
- Documentos conseguidos por los peritos:
- a) Plano de conjunto satelital ubicación del predio.
  - b) EOT de Villagarzón, Acuerdo 016 de 2011 y Acuerdo No. 29 de 2013.
  - c) Información de la base catastral obtenida del Geoportal del Igac.

### 3. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

#### 3.1 PROPIETARIO:

Persona Natural/ Jurídica: MUNICIPIO DE VILLAGARZON.  
NIT Y C.C.: NIT. 800.054.249-0.  
Porcentaje de Participación: 100%.

#### 3.2 TITULO DE ADQUISICIÓN:

Escritura pública número 335 de fecha 16 de julio del 2010, otorgada por la notaría Única de Villagarzón, Putumayo, inscrita al folio de Matrícula Inmobiliaria No.440-60109 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Mocoa.

#### 3.3 MATRICULA INMOBILIARIA: 440-60109 Oficina de Registro de Mocoa.

##### Gravámenes y/o Limitaciones al Dominio

El inmueble no registra medidas cautelares, limitaciones al dominio y gravámenes vigentes.  
Fuente: Estudio de Títulos predio No. SMN-7-084J



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.458-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 2194-2638.



**AFILIADO A ASOLONJAS**

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.  
<http://www.lonjasan.com>

#### 4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

##### **Reseña histórica:**

En la década de los años treinta, Villagarzón se conocía como Urcusique. Perteneció a Mocoa en calidad de Corregimiento. En 1942 los pobladores de Urcusique decidieron construir nuevamente sus casas en la parte plana y baja ya que en el sitio anterior no favorecía el desarrollo del caserío por la topografía ondulada. Fundado el 8 de diciembre de 1946 por el entonces Comisario del Putumayo, Coronel (r) JULIO GARZON MORENO. En 1963 por Decreto Nacional se le dio carácter de Corregimiento. Se constituyó en el cuarto Municipio del Departamento del Putumayo, mediante Decreto N.º 574 del 14 de marzo de 1977 e inició sus actividades administrativas el 2 de mayo de 1977.

El nombre de Villa Amazónica cambió a "Villagarzón" en homenaje a su fundador quien además fuera su primer Alcalde. En 1971 se inician las obras para la construcción del Aeropuerto y en 1973 se entrega la primera parte que con vías pavimentadas queda a 8 minutos del casco urbano y a sólo 40 minutos de Mocoa. El primer vuelo de carácter oficial se realizó el 26 de febrero de 1973. Una de las características fundamentales en el proceso histórico de Villagarzón, es que se constituye en la primera población creada por civiles a diferencia de otras comunidades que nacieron por la intervención e iniciativa de las comunidades religiosas como los capuchinos. El segundo suceso histórico fue el proceso de asentamiento mestizo que nace como una respuesta a la demanda de materias primas por parte de otras regiones del país. Debido a lo anterior el antiguo Corregimiento de Villagarzón, llegó a tener grandes expectativas dado a la idea de fundar cerca de Urcusique una nueva población como estrategia para vincular más colonizadores, que al relacionarse con las etnias de la región dieron origen a una nueva cultura.

#### 4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

El sector, se encuentra localizado en la zona Sur del Municipio de Villagarzón en el área rural de la Vereda de Villa Amazónica - La Cafelina, con una extensión de aproximadamente 25.904 ha.

Se encuentra ubicado a 3,0 Km aproximadamente de la zona urbana del municipio de Villagarzón por la vía Villagarzón-Puerto Asís. Su entorno está conformado por fincas ganaderas y grandes áreas de rastrojo, a unos metros del Aeropuerto de Villagarzón (Aeropuerto Cananguchal); la vivienda predominante es la casa campesina dispersa, su recorrido vial está enmarcado por la zona suburbana de Villagarzón,

El inmueble objeto del presente avalúo comercial de predio rural. Se encuentra en sector: Tramo vereda PTO. CAICEDO / VILLAGARZÓN, Predio COLEGIO GUILLERMO VALENCIA, Vereda La Cafelina, Villagarzón, Abscisa Inicial: K 62+598,96, Abscisa Final K 63+056,75, Margen Derecho.

El sector está enmarcado por los siguientes límites:

Por el **Norte**: con las veredas Bajo Eslabón y Brisas de Mocoa, junto al casco urbano del municipio.

Por el **Oriente**: con la vereda Villa colombia.



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.058-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 2194-2638.

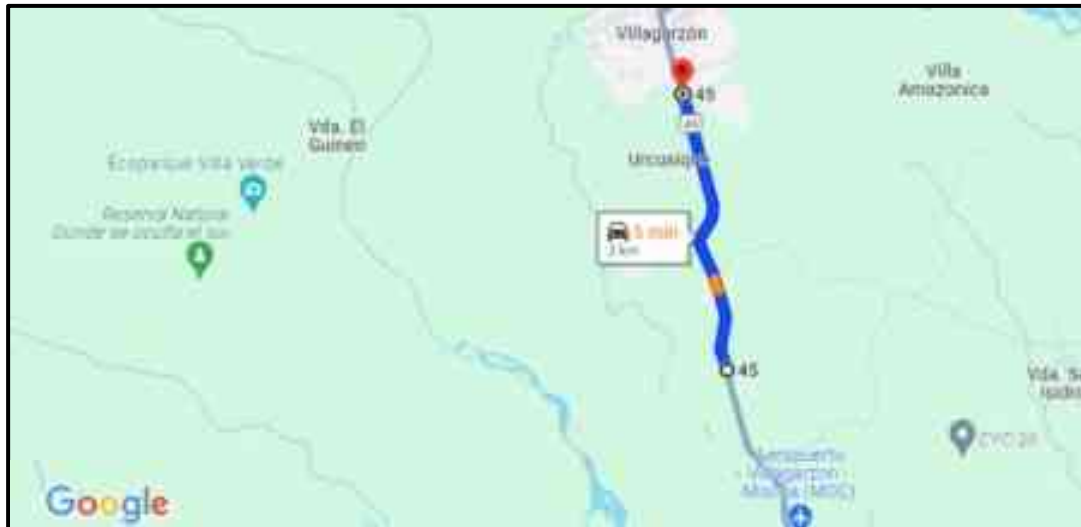


**AFILIADO A ASOLONJAS**

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.  
<http://www.lonjasan.com>

Por el **Sur**: con las veredas La Cafelina y Canangucho.

Por el **Occidente**: con la vereda Santa Juliana del Guineo.



#### 4.1 ACTIVIDAD PREDOMINANTE:

El sector se encuentra localizado en zona rural del Municipio de Villagarzón, vereda Villa Amazónica - La Cafelina, sector correspondiente a la parte entre la zona sub Urbana del municipio y el Aeropuerto de Villagarzón (Aeropuerto Cananguchal). La actividad predominante es Agroindustrial y vivienda campestre de baja densidad demostrando la modalidad de suelo AREAS DE AGROFORESTERIA CON CUTIVOS ANUALES (Aa) donde se combinan las diferentes formas de vida de campo y ciudad.

Con la influencia del Aeropuerto de Villagarzón (Aeropuerto Cananguchal), se establecieron comercios propios de restaurantes, sitios turísticos.

#### 4.3 TOPOGRAFÍA:

Suelos con relieve de la Clase VI, con pendientes entre 0% a 7%. Sin erosión. Moderadamente profundos sin piedras que no imposibilitan las labores de la maquinaria. Drenaje natural bueno.

#### 4.4 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

Piso térmico cálido (modalidades cálidas secas y cálidas húmedas), sobre este piso se dan la mayoría de actividades agrícolas de importancia económica del municipio.

**Altura:** 430 m.s.n.m

**Temperatura:** 24,5°C

**Piso Térmico:** Megatérmico Perhúmedo en el Piedemonte según Thornthwaite.

**Precipitación** 1500 - 3000 mm

**Factores Climáticos Limitantes:** Precipitaciones durante una gran parte del año.



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.458-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.



**AFILIADO A ASOLONJAS**

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.

<http://www.lonjasan.com>

**Distribución de Lluvias:** Febrero a Junio y Octubre a Diciembre

**Número de Cosechas:** Dos / Año

**Vegetación Natural:** La Hylaea Occidental, está conformada por Bosque Pluvial de Tierra Firme, siempreverde, con vegetación arbórea abundante en Leguminosas, Bombacáceas, Miristicáceas, Solanáceas, Rubiáceas, Compuestas y Lauráceas, entre otras. Existe alta presencia de palmeras, y de familias higrófilas como las Musáceas, epífitas, orquídeas y especies del género Strychno; frutales como Mirtáceas, Sapotáceas, Anacardiáceas, Lecitidáceas, además de Leguminosas.

**Zonas de Vida:** Según el sistema de Holdridge, Tiene zonas de producción agrícola y rastrojos altos y bajos sobre las laderas, a la vez que cuenta con terrenos semiplanos y de poca pendiente.

Fuente: EOT Acuerdo Municipal No. 016 de 2011, Villagarzón, vigente a la fecha.

#### **4.5 SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR:**

El sector cuenta con red de energía eléctrica suministrado por la Empresa de Energía del Putumayo SA ESP, el servicio de acueducto es individual de finca por concesión, también por gravedad proveniente de la quebrada y alcantarillado suplido por pozo séptico. El servicio de transporte público desde la zona urbana del casco urbano de Villagarzón es presentado por transporte público de buses y busetas de diversas empresas, camionetas y motocicletas. También las empresas Coomotor, Transipiales, Cooperativa de transporte Cootranserp, Cootransmayo, Expreso Bolivariano; desde el municipio de Villagarzón o Mocoa.

Las redes de servicios públicos con que cuenta el sector entre las que se observan son las siguientes: Redes primarias de energía de 115 – 230 KV, que es trasformada a 34.5 KV, con la Empresa de Energía del Putumayo S.A. ESP, el agua del acueducto de La Empresa de Acueducto, Alcantarillado del Municipio de Villagarzón que abastece a la zona urbana de Villagarzón, en el sector rural se tiene acueducto veredal, telefonía celular de mala señal y la utilización de pozos sépticos.

#### **SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA:**

El sector más cercano a nivel urbano es casco urbano del municipio de Villagarzón, está dotado de todos los servicios públicos básicos y complementarios, con amplio transporte público, encontrando que las vías se encuentran en pavimento asfáltico, andenes y sardineles, de acuerdo con todos los urbanismos requeridos.

Las veredas Villa Amazónica - La Cafelina : Ubicadas sobre la vía Villagarzón-Aeropuerto de Villagarzón, tiene carretera pavimentadas que va hasta Puerto Asís. El Municipio de Villagarzón cuenta puesto de salud, escuela de primaria y educación secundaria, iglesia, alcaldía, Notaría, bancos, Parque Principal, diversos establecimientos de comercio que atiende necesidades de veredas vecinas La poca población flotante ya que viven en las parcelas o en el casco urbano de Villagarzón.

#### **4.6 SERVICIOS COMUNALES:**

El sector rural tiene servicios parciales de finca, en el predio funciona una institución dedicada a la educación denominada “Colegio Guillermo Valencia”.

En cercanías también existen otras entidades que prestan los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencia técnica, administrativa y financiera son ofrecidos por las entidades públicas que se encuentran establecidas en la cabecera municipal de Villagarzón.



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.



**AFILIADO A ASOLONJAS**

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.  
<http://www.lonjasan.com>

#### **4.7 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR Y TRANSPORTE:**

Autopista Mocoa – Puerto Asís, de doble sentido norte a sur y viceversa, de dos sentidos de tráfico pesado, vía nacional. El servicio de transporte buena frecuencia y permanente por medio de empresas de transporte que conducen de Villagarzón a Mocoa y a Puerto asís. A las veredas también por medio de transporte informal como lo son colectivos o mototaxis.

#### **4.8 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:**

El sector se encuentra localizado en la zona rural del municipio de Villagarzón, sector correspondiente a la parte denominada vereda Villa Amazónica - La Cafelina acorde a lo determinado en la cartografía del Esquema de Ordenamiento territorial de Villagarzón y la información correspondiente del Igac.

Teniendo en cuenta la reglamentación establecida por en la estratificación de predios rurales y dispersos, para el caso del predio objeto de la presente diligencia de avalúo se establece que este se encuentra ubicado dentro del territorio municipal en donde su estrato es uno (1).

#### **4.9 SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO:**

Al momento de la inspección, en este sector del municipio no se evidencia problemas por presencia física de grupos armados al margen de la ley.

#### **4.10 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:**

Normal en el sector, escasa oferta y normal demanda de predios. Se observa posible mejoramiento comercial a corto y mediano plazo debido a la construcción del Proyecto Ruta al Sur.

### **5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

E.O.T. adoptado y aprobado mediante Acuerdo Municipal No. 016 de 2011 y Acuerdo No. 29 de 2.013, Villagarzón, vigentes a la fecha.

Uso de suelo: **SUELO RURAL, AREAS DE AGROFORESTERIA CON CULTIVOS ANUALES (Aa)**, según certificado de uso para el predio: Certificado Uso de Suelo No. SPIM-215, expedido por la secretaria de Planeación e Infraestructura Municipal de Villagarzón y firmado por Ing. Vivian Lorena Muriel Arciniegas, secretaria de Planeación e Infraestructura, De fecha 22/11/2.023.

#### **SUELO RURAL**

Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas. El suelo rural del municipio de Villagarzón tiene un área total de 137.696,7 ha.

#### **Suelo AREAS DE AGROFORESTERIA CON CULTIVOS ANUALES (Aa)**

##### **Agroforestería con Cultivos anuales (Aa)**

Unidad ubicada entre los 350 a 600 msnm, presenta un relieve levemente inclinado, con pendientes 5 – 7 %, generalmente ubicada en zonas de baja influencia por corrientes hídricas mayores, medianamente drenados, de 0.5 m de profundidad efectiva, bajos contenidos de



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.458-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 2194-2638.



**AFILIADO A ASOLONJAS**

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.

<http://www.lonjasan.com>

materia orgánica y con predominancia de texturas arcillosas. Las características físicas y químicas son generalmente similares a la unidad anterior.

#### **Recomendaciones de uso y manejo**

La agroforestería<sup>19</sup> es un sistema sustentable de manejo de cultivos y de tierra que procura aumentar los rendimientos en forma continua, combinando la producción de cultivos forestales arbolados (que abarcan frutales y otros cultivos arbóreos) con cultivos de campo o arables y/o animales, de manera simultánea o secuencial sobre la misma unidad de tierra, aplicando además prácticas de manejo que son compatibles con las prácticas culturales de la población local. Por sus limitaciones manifestadas en sus características tanto físicas como químicas de los suelos, que pueden degradarse fácilmente al someterlas al uso intensivo de actividades agropecuarias, es necesario generar un manejo para esta unidad con sistemas productivos que permitan la recirculación de nutrientes y con ello la conservación del recurso. Esta unidad es esencialmente apta para la implementación de cultivos donde se intercalan árboles (caucho, cacao, palmito, frutales amazónicos, especies forrajeras y maderables) con cultivos anuales (maíz, yuca, piña, plátano, banano), para permitir la conservación de la capacidad productiva del suelo. Por las características topográficas y edáficas son suelos aptos para el cultivo de frutales e implementación de chagras<sup>20</sup> tradicionales orientadas a la seguridad alimentarias de las familias. Las chagras generan espacio vital para especies menores (gallinas, cerdos, patos, conejos, etc) que hacen parte fundamental de este sistema altamente sostenible. Una interesante alternativa para esta zona son las flores tropicales o conocidas también como exóticas principalmente del género heliconia que son plantas herbáceas perennes cuya altura varía desde 70 cm hasta 1.0 m. Las heliconias son una familia del orden de las zingiberales, en el cual se encuentran siete familias más y todas son útiles para la producción de flores exóticas. La parte atractiva de estas plantas es su inflorescencia terminal con brácteas de colores llamativos. Su diversidad en colores, formas y tamaños, así como la duración, son los factores que más influyen en la preferencia de este producto. Las flores después de cortadas duran entre 12 y 20 días para comenzar a mostrar síntomas de marchitamiento, dependiendo la variedad, durando hasta 30 o 40 días para marchitamiento total.

Las condiciones agroecológicas del piedemonte así como las netamente amazónicas son ideales para la implementación del cultivo siempre y cuando se pongan en práctica las siguientes recomendaciones en la cadena productiva:

⌋ Para establecer el área de flores tropicales; se necesita, terreno apropiado, semilla, asesoría técnica, insumos, mano de obra, construir área post cosecha.

⌋ Realizar todos los cuidados necesarios para control de calidad de las flores; control de plagas y enfermedades para evitar daños

⌋ Cosechar a la hora adecuada, en el punto de corte adecuado, con la humedad adecuada y transportando al beneficiadero con cuidado para no causar daños.

⌋ Realizar la selección de calidad, hidratación y desinfección con responsabilidad para ofrecer calidad.

⌋ Empaquetado según normas internacionales para estas flores.

Por otra parte es una unidad de excepcional aptitud para la producción piscícola teniendo en cuenta la topografía del terreno y la abundancia del recurso hídrico con caudales moderados y manejables, aunado con la buena conectividad de la unidad para comercializar un producto altamente perecedero.

La pesca en la Amazonía<sup>21</sup> ha abastecido con proteína animal al poblador de la región y continuará haciéndolo en la medida en que los recursos pesqueros se manejen con criterio de sostenibilidad y el ambiente acuático no se deteriore. La piscicultura, por otro lado,



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.458-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 2194-2638.

**AFILIADO A ASOLONJAS**

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.

<http://www.lonjasan.com>

constituye una alternativa, en progreso, para suplir la escasez de pescado a causa de la estacionalidad derivada de las fluctuaciones del nivel del agua.

Si bien es cierto que las aguas amazónicas albergan a la más diversificada ictiofauna del mundo con más de 2000 especies, es necesario comprender que no todas las especies ofrecen perspectivas de cultivo; pues tratándose la piscicultura de una actividad económica, ésta debe tender a su rentabilidad, por lo cual se discuten algunos criterios para seleccionar especies aptas para el cultivo:

⌋ Que tengan aceptación en el mercado. La calidad de la carne de un pez determina su nivel de aceptación, así como las costumbres de la población donde se practica el cultivo.

⌋ Que tengan rápido crecimiento. Es conveniente que el pez alcance una talla apropiada en el más corto tiempo.

⌋ Que se reproduzcan en condiciones de cultivo. Si bien esta exigencia se vio superada en los últimos tiempos, mediante la reproducción inducida con tratamiento hormonal, ésta técnica se practica porque los peces llegan a madurar sexualmente en estanques y el tratamiento hormonal interviene únicamente en las últimas fases de maduración y en el desove. Las especies que más se utilizan para el cultivo comercial en estanques son: Cachama, *Colosoma macropomum*; cachama blanca, *piaractus brachypomus*; bocachico, *Prochilodus spp*; sábalo, *Brycon erythropterum*, entre otras especies amazónicas y la tilapia, *Oreochromis niloticus* que es originaria del África pero de gran adaptabilidad a las condiciones de la región<sup>22</sup>.

Esta unidad tiene una extensión de 25.904 ha.

Para el municipio de Villagarzón, constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. Por esto se establece las regulaciones complementarias tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos en estas áreas, sin que previamente se surta el proceso de incorporación al suelo urbano. Forman parte de de esta categoría los suelos correspondientes al área localizada en el sector de Urcusique (zona 1) con 37,3 ha; y al corredor vial interregional Puerto Caicedo – AREAS DE AGROFORESTERIA CON CUTIVOS ANUALES (Aa) en su totalidad tiene una superficie de 480,7 hectáreas. (Ver mapa 01-BGR-V2– Clasificación de Suelo). Villagarzón – Mocoa, AREAS DE AGROFORESTERIA CON CUTIVOS ANUALES (Aa) en su totalidad tiene una superficie de 480,7 hectáreas. (Ver mapa 01-BGR-V2– Clasificación de Suelo), cuya franja está comprendida entre el límite del suelo de expansión urbana con el límite del centro poblado Canangucho con un área de 443,4 ha.

**Nota:**

CLASIFICACION USO DE SUELO	AREAS DE AGROFORESTERIA CON CUTIVOS ANUALES (Aa)		
	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sistemas agroforestales</li> <li>• Ecoturismo</li> <li>• Recuperación de humedales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Agrícola</li> <li>• Pecuaria</li> <li>• Protección conservación</li> <li>• Restauración</li> <li>• Servicios Ambientales.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minería</li> <li>• Aprovechamiento Forestal sostenible</li> </ul>	



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.058-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.

**AFILIADO A ASOLONJAS**

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.

<http://www.lonjasan.com>

**NOTA:** "...el EOT del Municipio se encuentra en proceso de actualización, es importante mencionar y recordar que según lo establecido en la normatividad vigente: una vez se surtan todas las fases de formulación, consulta, concentración y adopción entrarán a regir las nuevas disposiciones en materia de ordenamiento territorial: por lo tanto, los conceptos de Uso del Suelo y demás trámites, deberán ser actualizados en su debido momento (cuando la actualización del EOT sea adoptada).

Fuente: Certificado Uso de Suelo No. SPIM-215 de fecha 22/11/2.023.

**USOS DEL SUELO RURAL**

Uso Principal (PL)

Comprende la actividad o actividades aptas de acuerdo con la potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad de la zona.

Uso Complementario (C)

Comprende las actividades compatibles y complementarias al uso principal que están de acuerdo con la aptitud, potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad.

Uso Complementario (C)

Comprende las actividades compatibles y complementarias al uso principal que están de acuerdo con la aptitud, potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad.

Uso Restringido (R)

Comprende las actividades que no corresponden completamente con la actitud de la zona y son relativamente compatibles con actividades de uso principal y complementarios.

Uso Prohibido (Pr)

Comprende las demás actividades para las cuales la zona no presenta aptitud y/o incompatibilidad con los usos permitidos.

ACTIVIDAD	REQUERIMIENTOS GENERALES DE USO EN LA REGION	USO DEL SUELO POR CATEGORIA			
		Pl	Co	Re	Pr
AGRÍCOLA	Áreas con pendiente baja, caracterizada por depósitos aluviales, suelos profundos y medianamente fértiles.	A	Am, Aa	Ss, Ap	F, Fp
PECUARIO	Áreas planas sin contacto con corrientes hídricas mayores, con presencia de gramíneas naturales o introducidas. Suelos de fertilidad baja.	Am	A, Aa, SS	Ap	F, Fp
PROTECCIÓN CONSERVACIÓN	Comprende áreas paralelas a los cauces de las corrientes de los cuerpos de agua, además los nacimientos de agua y las zonas altas del municipio que en la actualidad cuentan con	F, Fp	A, Am, Aa, Ss,	.	.



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.458-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 2194-2638.



**AFILIADO A ASOLONJAS**

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.

<http://www.lonjasan.com>

**Cuadro 40. Tratamientos del Suelo Rural**

	bosques naturales		Ap		
SISTEMAS AGROFORESTALES	Áreas con pendientes moderadas a fuertes dedicadas a actividades sostenibles, destacando los sistemas silvopastoriles, agrosilvopastoriles, agroforestales	Ss, Aa, Ap	A, Am	-	F, Fp
ECOTURISMO	Comprende áreas con una gran riqueza paisajística, arqueológica, cultural y características florísticas y faunísticas de gran importancia ambiental	Ss, Aa, Ap	A, Am	F, Fp	-
RESTAURACION	Comprende áreas que deberían ser de conservación absoluta pero tienen diferentes grados de intervención antrópica y de degradación de suelos (páramos, áreas de amortiguación, rondas de ríos, escarpes, bosques altoandinos, etc.)	F, Fp, Ap	A, Am, Aa, Ss	-	-
RECUPERACION DE HUMEDALES	Áreas húmedas intervenidas y cuya vocación es la protección de su hábitat manifestado en su flora y fauna acuática y la regulación de los caudales hídricos.	F, Fp, A, Am, Aa	Ss, Ap	-	-

Fuente: CATEGORIA DE USO DEL SUELO RURAL, Acuerdo Municipal No. 016 de 2011, E.O. I. Villagarzon.

MINERIA	Corresponde a áreas dedicadas o con vocación para la explotación del oro, petróleo, calizas, etc. pero principalmente a la extracción de materiales para la construcción.	-	-	A, Am, Aa, Ss, Ap	F, Fp
SERVICIOS AMBIENTALES	Áreas prístinas, en proceso de recuperación o zonas con sistemas productivos sostenibles. Paramos, humedales, zonas de recarga de acuíferos, áreas estratégicas por su biodiversidad faunística y florística.	F, Fp	A, Am, Aa, Ss, Ap	-	-
USO MULTIPLE DEL BOSQUE	Áreas sin intervención o medianamente intervenidas de alta riqueza florística	F	Fp, A, Am, Aa, Ss, Ap	-	-
APROVECHAMIENTO FORESTAL SOSTENIBLE	Áreas planas, con alto contenido de especies maderables	-	F <sup>20</sup>	A, Am, Aa, Ss, Ap	Fp



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.458-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.

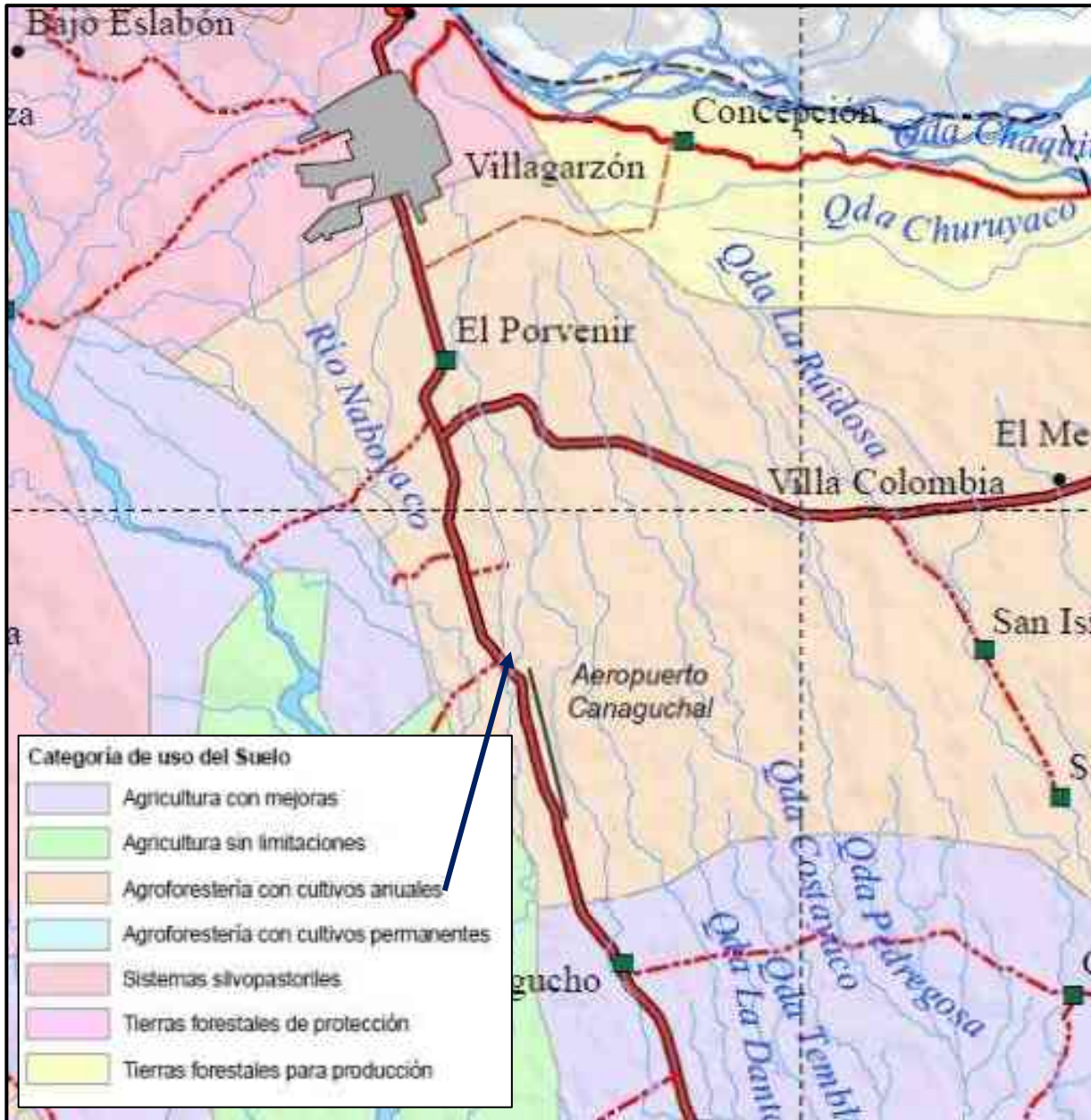


**AFILIADO A ASOLONJAS**

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.

<http://www.lonjasan.com>

**MUNICIPIO DE VILLAGARZÓN:**



Fuente: MAPA CATEGORÍA DE USO DEL SUELO RURAL, MUNICIPIO DE VILLAGARZÓN, Acuerdo Municipal No. 016 de 2011, E.O.T. Villagarzón,



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.458-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 2194-2638.

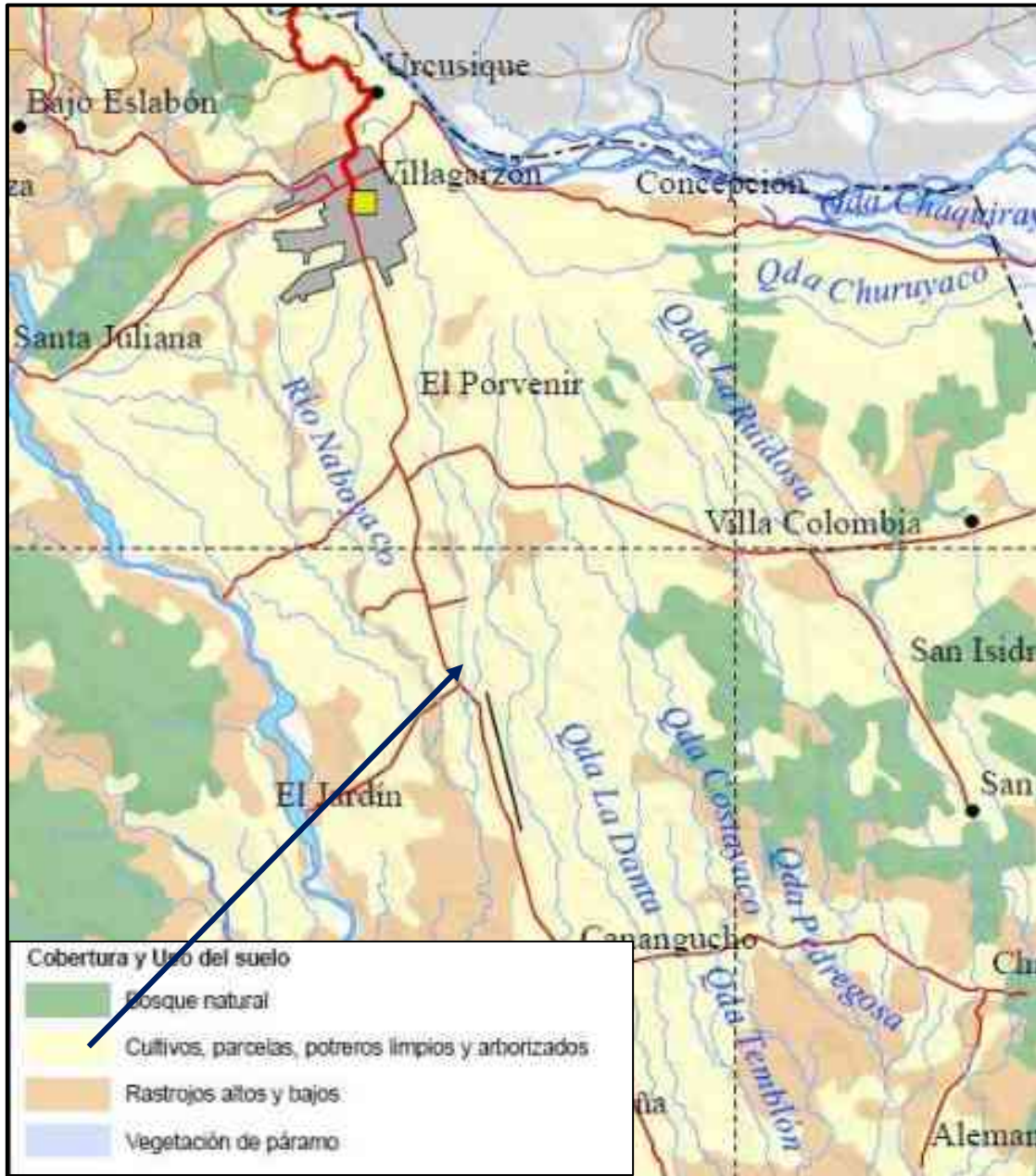


**AFILIADO A ASOLONJAS**

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.

<http://www.lonjasan.com>

### PLANO COBERTURA VEGETAL Y USO DEL SUELO MUNICIPIO DE VILLAGARZÓN



Fuente: MAPA COBERTURA VEGETAL Y USO DEL SUELO, MUNICIPIO DE VILLAGARZÓN, Acuerdo Municipal No. 016 de 2011, E.O.T. Villagarzón.



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

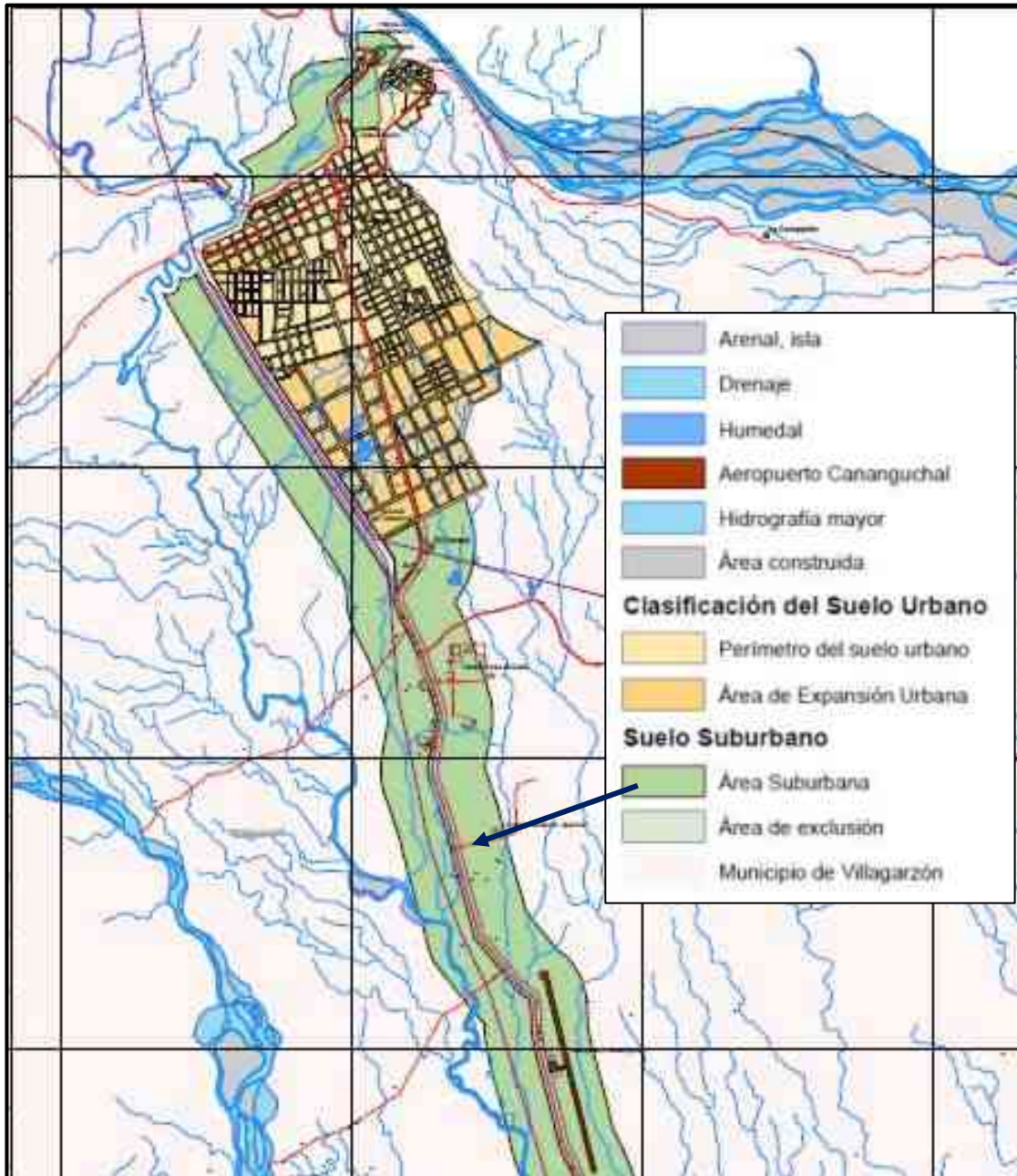
NIT: 804.007.458-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 2194-2638.



**AFILIADO A ASOLONJAS**

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.  
<http://www.lonjasan.com>

**PLANO COBERTURA VEGETAL Y USO DEL SUELO MUNICIPIO DE VILLAGARZÓN**



Fuente: MAPA COBERTURA VEGETAL Y USO DEL SUELO, MUNICIPIO DE VILLAGARZÓN, Acuerdo Municipal No. 016 de 2011, E.O.T. Villagarzón,



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**


UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.458-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 2194-2638.

**AFILIADO A ASOLONJAS**

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.

<http://www.lonjasan.com>**USO CERTIFICADO**

 <b>MUNICIPIO DE VILLAGARZÓN</b> CORPORACIÓN	<b>REPUBLICA DE COLOMBIA</b> <b>DEPARTAMENTO DEL PUTUMAYO</b> <b>MUNICIPIO DE VILLAGARZÓN</b> Secretaría de Planeación e Infraestructura NIT. 900.054.249-0		
Código: 130-07-08	Versión: 2   Vigente desde: 1° de enero de 2022	Página 1	

Vigencia: 22 de noviembre de 2023

**LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA MUNICIPAL****CERTIFICA:**

Que el **USO DEL SUELO** según el Esquema de Ordenamiento Territorial –EOT– aprobado mediante Acuerdo No. 016 del 22 de diciembre de 2011 y Acuerdo No. 29 de noviembre de 2013 expedido por el Concejo Municipal es el siguiente: (Tomado de la plancha 18-UPS-VI Uso Principal del Suelo, 19-CUR-VI (Categoría del Suelo Rural) y 02-UPS-VII Uso Principal del Suelo Urbana).

CERTIFICADO USO DE SUELOS No. SPM-215			
VILLAGARZÓN			
DATOS DEL TERRENO			
ZONA	RURAL	VEREDA	EL PORVENIR
MATRICULA INMOBILIARIA No.	440-80708	COBERTURA DEL SUELO	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cultivos, parcelas, potreros limpios y arborizados.</li> </ul>
CEDULA CATASTRAL No.	868950001000000000010000000000		
ID PREDIO	SMN-7-084		
NOTARIA	No aplica		
PROPIETARIO SEGÚN ESCRITURA / CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN/SOLICITANTE	No aplica		
SOLICITUD			
SOLICITA	RUTA AL SUR NIT. 901 482 895-1		
ACTIVIDAD A REALIZAR	No registra		
DETALLE	No registra		
No. RECIBO DE PAGO	2022000058		
USO DE SUELO			
CLASIFICACIÓN USO DE SUELO	ÁREAS DE AGROFORESTERÍA CON CULTIVOS ANUALES (Aa)		
USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
<ul style="list-style-type: none"> <li>Sistemas agroforestales</li> <li>Ecológico</li> <li>Recuperación de humedales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Agrícola</li> <li>Pecuaria</li> <li>Protección conservación</li> <li>Restauración</li> <li>Servicios ambientales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mirana</li> <li>Aprovechamiento forestal sostenible</li> </ul>	



CORPORACIÓN:

# LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.




NIT: 804.007.458-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 2194-2638.



## AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.

<http://www.lonjasan.com>

 MUNICIPIO DE VILLAGARZÓN • 2010 •	REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL PUTUMAYO MUNICIPIO DE VILLAGARZÓN Secretaría de Planeación e Infraestructura NIT. 800.054.249-0		
Código: 130-07-08	Versión: 2	Vigente desde: 1º de enero de 2022	Página 2

• Uso múltiple de bosque
--------------------------

**NOTA 1:** EL NO ACATAR LAS RESTRICCIONES IMUESTRAS EN EL "USO COMPATIBLE CON RESTRICCIONES DE FUNCIONAMIENTO", Y/O DESTINAR EL PREDIO A UN USO INCLUIDO EN LAS "PROHIBICIONES" DARA LUGAR A SANCIONES SUJETAS A LA LEY.

**NOTA 2:** Considerando que el EOT del Municipio se encuentra en proceso de actualización, es importante mencionar y recordar que según lo establecido en la normatividad vigente, una vez se surtan todas las fases de formulación, consulta, concertación y adopción entraran a regir las nuevas disposiciones en materia de ordenamiento territorial; por lo tanto, los conceptos de Ucos de Uso y demás trámites deberán ser actualizados en su debido momento (cuando la actualización del EOT sea adoptada).

Por otra parte, y considerando que de acuerdo con la Ley 1523 de 2012 la Gestión del Riesgo es responsabilidad de todos, y actuando bajo el principio de precaución que trata la mencionada Ley además de lo establecido en el Artículo 38, Incorporación de la Gestión del Riesgo en la inversión pública. Todos los proyectos de inversión pública que tengan incidencia en el territorio, bien sea a nivel nacional, departamental, distrital o municipal, debe de incorporar apropiadamente un análisis de riesgo de desastres cuyo nivel de detalle estará definido en función de la complejidad y naturaleza del proyecto en cuestión. Este análisis deberá ser considerado desde las etapas primeras de formulación, a efectos de prevenir la generación de futuras condiciones de riesgo asociadas con la instalación y operación de proyectos de inversión pública en el territorio nacional.

Parágrafo

Todas las entidades públicas y privadas que financien estudios para la formulación y elaboración de planes, programas y proyectos de desarrollo regional y urbano, incluirán en los contratos respectivos la obligación de incorporar el componente de reducción del riesgo y deberá consultar los lineamientos del Plan aprobado de Gestión del Riesgo del municipio o el departamento en el cual se va ejecutar la inversión, es importante que para la planificación, el trámite de permisos y demás se considere lo dispuesto en la mencionada Ley.

Dicho uso de suelo se considera vigente hasta que:

- > Se haga una modificación o revisión de los contenidos del Esquema de Ordenamiento Territorial.
- > Se realice alguna modificación en la actividad económica del sector.
- > Cuando cambie de actividad comercial.

### PROHIBICIONES

- > Ejercer actividades diferentes a las mencionadas anteriormente.
- > No cumplir con los requisitos mínimos de infraestructura para ejercer dicha actividad.

La presente certificación se expide a solicitud del interesado(a), para efecto del cumplimiento de lo establecido en el artículo 2 de la Ley 232 de 1995.

Atentamente,

  
VIVIAN LORENA MURREL ARCINIEGAS  
Secretaría de Planeación e Infraestructura

Proyecto	Nombre Ing. Wilson Lasso	Cargo Profesional de Apoyo	Firma 
----------	-----------------------------	-------------------------------	--

OTRAS REGLAMENTACIONES: No.



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.058-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 2194-2638.



**AFILIADO A ASOLONJAS**

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.  
<http://www.lonjasan.com>

## 6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

### CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

**6.1 UBICACIÓN:** El área o franja de afectación objeto del presente avalúo comercial corresponde a un lote de terreno plano que se encuentra ubicado al lado derecho de la vía que conduce del municipio de Villagarzón, hacia la ciudad de Puerto Caicedo en las abscisas definidas así: Abscisa inicial KM 62+598,96, Margen Derecha, Abscisa Final KM 63+056,75.

### 6.2 ÁREAS:

- Área total del predio: 49,482333 HA o 494.823,33 M2
- **Área Total Requerida por Diseño: 0,621288 HA ó 6.212,88 M2**
- Área sobrante: 48,861045 HA o 488.610,45 M2

Fuente: Ficha predial de afectación No. SMN-7-084J.

### AREA REQUERIDA PROYECTO

El área a avaluar es: 6.212,88 M2

### 6.3 LINDEROS Y DIMENSIONES DEL AREA PREDIO COLEGIO GUILLERMO VALENCIA, VEREDA VILLA AMAZÓNICA - LA CAFELINA, MUNICIPIO DE VILLAGARZON

#### LINDEROS GENERALES:

Los linderos generales se encuentran descritos en Escritura Pública No. 335 de fecha 16 de julio del 2010, otorgada por la notaría Única de Villagarzón, Putumayo; debidamente registrada el 22 de julio del 2010, en la anotación No. 06, bajo el folio de matrícula inmobiliario No. 440-7631 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Mocoa, Putumayo.

**ORIENTE:** DEL PUNTO 4 AL PUNTO 7 CINDA CON EL RIO CANANGUCHO EN DOSCIENTOS VEINTIOCHO PUNTO OCHENTA Y SEIS (228,86) METROS LINEALES; DEL PUNTO 7 AL PUNTO 10 CON ESTHELA PANTOJA EN CIENTO SESENTA PUNTO SESENTA Y UNO (160,71) METROS LINEALES; DEL PUNTO 10 AL PUNTO 14 CON GUSTAVO GUERRON EN CIENTO SESETA PUNTO OCHENTA Y CUATRO (170,84) METROS LINEALE, DEL PUNTO 14 AL PUNTO 18 CON GILBERTO LUNA, EN DOSCIENTOS VEINTIOCHO PUNTO TREINTA Y NUEVE (228,39) METROS LINEALES, DEL PUNTO 18 AL PUNTO 21 CON GUSTAVO GUERRON, EN SESENTA Y SIETE PUNTO SETENTA Y CINCO (77,75) METROS LINEALES; DEL PUNYO 21 AL PUNTO 28 CON GILBERTO LUNA, EN CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE PUNTO CUARENTA Y DOS (479,42) METROS LINEALES. **OCCIDENTE:** DEL PUNTO 1 AL PUNTO 30 PASANO POR LOS PUNTOS, COLINA OON LA CARRETERA QUE DE VILLAGARZON CONDUCE A PUERTO ASIS EN MIL VEINTICUTRO PUNTO TREINA Y TRES (1.024,33) METROS LINEALE. **NORTE:** DEL PUNTO 3 AL PUNTO 4 COLINA CON PREDIOS COLEGIO AGROPECUARIO GUILLERMO LEON VALENCIA ZONA RURAL, EN OCHOCIENTOS SESENTA PUNTO CINCUENTA Y SIETE (860,57) METROS LINEALES. **NOR-OCCIDENTE:** DEL PUNTO 1 AL PUNTO 3, CON CARLOS CHAVEZ, EN SESENTA Y SIETE PUNTO SESENTA Y TRES (67,63) METROS LINEALES, Y **POR EL SUR:** DEL



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.458-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROYONENTES 2194-2638.

**AFILIADO A ASOLONJAS**

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.

<http://www.lonjasan.com>

PUNTO 28 AL PUNTO 30 CON JORGE ANTONIO GUERRON TAPIA, EN CIENTO SESENTA Y UN (161) METROS LINEALES Y ENCIERRA.

**LINDEROS DEL AREA REQUERIDA:**

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	0,00	MUNICIPIO DE VILLAGARZON (ÁREA SOBRANTE) (P1)
SUR	0,00	MUNICIPIO DE VILLAGARZON (ÁREA SOBRANTE) (P16)
ORIENTE	496,05	MUNICIPIO DE VILLAGARZON (ÁREA SOBRANTE) (P1 - P16)
OCCIDENTE	457,84	VIA NACIONAL EXISTENTE (P16-P1)

Fuente: Ficha predial de afectación No. SMN-7-084J.

**6.4 VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO:**

Vía Villagarzón a Puerto Asís, vía primaria de doble sentido, pavimentada, de occidente a oriente y viceversa, en regular estado de conservación.

**FRENTE EN VIAS:**

El predio posee frente en vías por el Occidente frente sobre la vía Nacional Puerto Caicedo - Villagarzón en 457,84 M.

Fuente: Ficha predial de afectación No. SMN-7-084J.

**VÍAS INTERNAS:**

Existen varias vías de acceso al predio para comunicación interna que comunica a los potreros, cultivos e instalaciones se accede directamente desde la vía principal con acceso de vía interna.

**6.5 SERVICIOS PUBLICOS:**

El sector cuenta con los servicios básicos de agua veredal, con redes de energía eléctrica, el predio mayor posee viviendas, por lo que posee servicios públicos con sus respectivos pozos sépticos para tratamiento primario de aguas, telefonía celular y comunicaciones inalámbricas.

**SALVEDAD**

Predio no cuenta con servicios públicos.

Fuente: Ficha predial de afectación No. SMN-7-084J-2.025. En observaciones.

**6.6 UNIDADES FISIAGRÁFICAS:**

El predio que es objeto del presente avalúo, en su área de afectación objeto del presente avalúo, presenta una Unidad Fisiográfica (UF1), según lo observado en campo al momento de la visita de inspección, así:

UNIDAD FISIAGRÁFICA	TOPOGRAFIA	USO ACTUAL	USO NORMA	AREA
UF1: CLASE AGROLOGICA VI	PLANA 0-7%	Predio Agrícola.	SUELO RURAL, AREAS DE AGROFORESTERIA CON CUTIVOS ANUALES (Aa)	6.212,88 M2

Fuente: Observación del Avaluador con base en las Zonas Homogéneas IGAC y a la Clasificación de tierras adoptado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC", a la vez tomado del sistema del Departamento de Agricultura de los Estados Unidos de América y la Norma del EOT aprobado de Villagarzón.



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.458-4 REGISTRO OS-

INVENTES 2194-2638.



**AFILIADO A LAS LONJAS**

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.

<http://www.lonjasan.com>

**TOPOGRAFÍA Y RELIEVE:** Topografía es moderadamente plana con pendientes entre el 0 y 7%

**FORMA GEOMÉTRICA:** La forma del terreno es irregular.

**SUELOS: CLASE VI:**

Zona de fincas productivas ganadera, pastos mejorados, pancoger, transitorios, etc. Zona de planicies, sector de prediación grande con cercanía a prediación pequeña. Se observa pleno entorno comercial de la vía hay sector agrícola, negocios, pequeños negocios Existen en la zona fincas muy productivas y amplia tecnología en desarrollos agrícolas y ganaderos, pendientes del predio entre 0-7%.

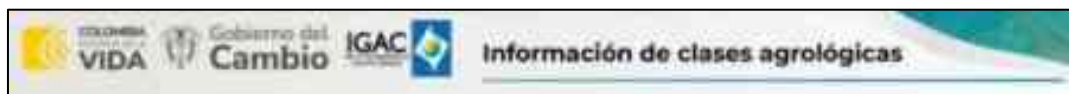
Suelos con relieve igual a los de la Clase I o moderadamente inclinados a ondulados, con pendientes inferiores al 12%. Sin erosión o con erosión ligera en un máximo de 20% del área.

Las tierras de esta Clase son apropiadas para uso agrícola con cultivos transitorios, semiperennes, perennes y ganadería intensiva con pastos de alto rendimiento. Pueden requerir riego suplementario, algunas prácticas de conservación, obras de ingeniería para el manejo de las aguas de escorrentía o métodos especiales de laboreo. Las prácticas de manejo y conservación varían de un lugar a otro y dependen de las características del suelo, del clima local y del sistema de cultivo.

Inundaciones entre 2 a 4 meses por año, retención de humedad excesiva a muy baja. Permeabilidad muy lenta a muy rápida. Nivel de fertilidad muy alto a muy bajo. Son suelos con aptitud especial para pastoreo con buen manejo de potreros o, cultivos permanentes y bosques. Se pueden encontrar sectores limitados en donde es posible explotarlos con cultivos limpios de subsistencia. Por la limitación o limitaciones tan severas, las medidas de conservación y manejo deben ser especiales y muy cuidadosas.

Tiene la siguiente memoria de suelos según los estudios agrológicos del IGAC, así:

Clases agrológicas			
Código	Descripción	Área	%
6c-U	Principales limitantes: Profundidad efectiva superficial en algunos sectores, extremada a moderada acidez, media a muy alta saturación de aluminio, fertilidad baja y excesivas lluvias durante el año. Usos recomendados: Ganadería semi-estabulada, sistemas silvopastoriles y bosques protectores. Prácticas de manejo: Manejo tecnificado de los pastizales y del ganado, efectuando rotación de potreros y evitando la sobrecarga y sobrepastoreo, utilizando pastos adaptados a las condiciones ecológicas. Estudio: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Putumayo Escala: 1:100.000 Año: 2014	89,67 ha	100,00%





CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 2194-2638.



**AFILIADO A ASOLONJAS**

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.

<http://www.lonjasan.com>



 **Información de clases agrológicas**

Información general

Municipio: Villagarzón, Putumayo



Identificación general

Número predial: 8668000700000070001000000000  
Número predial Cartera: 86680007000300010000  
Municipio: Villagarzón, Putumayo  
Nota (m): 1668445-23743  
Estr. Urb: 4398323-952291  
Dirección: COLEGIO GUILLERMO VALENCIA  
Área del terreno: 396310 m<sup>2</sup>  
Área de construcción: 2306 m<sup>2</sup>  
Destino económico: HABITACIONAL  
Número de construcciones: 2  
Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2023





CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.058-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 2194-2638.

**AFILIADO A ASOLONJAS**CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.  
<http://www.lonjasan.com>**CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS:**

ITEM	Und	Cant.
Itém M1. Cerca frontal	M	406,38
Itém M2. Cerca Interna	M	42,48
Itém M3. Cerca Interna	M	40,95

**OBSERVACIONES:** Predio no cuenta con servicios públicos.

Fuente: Ficha predial SMN-7-084J, en Observaciones.

**EXPLOTACIÓN ECONÓMICA Y POSIBILIDAD DE MECANIZACIÓN:**

El predio por su topografía plana entre 0-7% permite la mecanización total.

El sector en su uso predominante y como característica de esta zona, es el desarrollo que se han tomado de fincas agropecuarias y ganaderas.

**RECURSOS HÍDRICOS:**

Las principales fuentes de abastecimiento de agua que se encuentran en el sector, es el Río Caquetá, quebradas y caños que surten el sector y el predio, los cuales abastecen durante todo el año y se utiliza para el consumo humano y abrevadero de ganado.

**IRRIGACIÓN:** Al momento de la visita no se observó ningún tipo de distrito de riego.**6.6 AREAS CONSTRUIDAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES**

No hay construcciones principales afectadas.

Fuente: Ficha predial de afectación No. SMN-7-084J-2.025 corroboración in sitio.

**6.7 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES:**

El predio objeto del presente avalúo, no posee construcciones principales.

**DISTRIBUCIÓN INTERNA**

No aplica.

Fuente: Ficha predial de afectación No. SMN-7-084J

**6.8 CONSTRUCCIONES ANEXAS:**

ITEM	Und	Cant.
Itém M1. Cerca frontal	M	406,38
Itém M2. Cerca Interna	M	42,48
Itém M3. Cerca Interna	M	40,95

**NOTA:** Predio no cuenta con servicios públicos.

Fuente: Ficha predial de afectación No. SMN-7-084J, en observaciones e inspección en el sitio.

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS****M1: Cerca frontal** consta de ocho hilos de alambre de púas en parales de madera. **Cant/Und:** 406,38 M.



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.058-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 2194-2638.

**AFILIADO A ASOLONJAS**

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.

<http://www.lonjasan.com>

**M2: Cerca interna** consta de cuatro hilos de alambre de púas soportado en parales de madera y plástico. **Cant/Und:** 42,48 M.

**M3: Cerca interna** consta de cuatro hilos de alambre de púas soportado en parales de madera. **Cant/Und:** 40,95 M.

**ESTADO DE CONSERVACION:****CONSTRUCCIONES ANEXAS**

ÍTEM	EDAD/AÑOS	VIDA ÚTIL/AÑOS	ESTADO CONSERVACION
Ítem M1. Cerca frontal	10	30	BUENO
Ítem M2. Cerca Interna	10	30	BUENO
Ítem M3. Cerca Interna	10	30	BUENO

**6.9 ELEMENTOS PERMANENTES****CULTIVOS Y ESPECIES FORESTALES DISPERSOS:**

De acuerdo al inventario entregado y verificado, se tienen cultivos de árboles dispersos en el área de afectación, así:

DESCRIPCION	CANT	UND	ESTADO FITOSANITARIO
Mancha ropa Dap. 0,12 m. altura. 3,00 m.	12,00	und	BUENO
Palonegro Dap. 0,11 m. altura. 3,00 m.	3,00	und	BUENO
Morochillo Dap. 0,12 m. altura. 4,00 m.	47,00	und	BUENO
Balso Dap. 0,18 m. altura. 9,00 m.	2,00	und	BUENO
Ficus Dap. 0,85 m. altura. 10,00 m.	7,00	und	BUENO
Nabueno Dap. 0,18 m. altura. 12,00 m.	6,00	und	BUENO
Nabueno Dap. 0,39 m. altura. 12,00 m.	1,00	und	BUENO
Chiparo Dap. 0,15 m. altura. 9,00 m.	2,00	und	BUENO
Chiparo grande Dap. 0,84 m. altura. 12,00 m.	3,00	und	BUENO
Guayabillo	54,00	und	BUENO
Guamo rabo de mico	5,00	und	BUENO
Frutal limón	4,00	und	BUENO
Pasto Dallis	6062,00	m2	BUENO

Fuente: Ficha predial de afectación No. SMN-7-084J.



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.058-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROYONENTES 2194-2638.



**AFILIADO A ASOLONJAS**

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.  
<http://www.lonjasan.com>

## 7. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizó la metodología, establecida por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:

Para el terreno:

### **Artículo 1°.- Método de comparación o 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.

Para las construcciones:

### **Artículo 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.






CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.058-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROYECTANTES 3194-2638.

**AFILIADO A ASOLONJAS**CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.  
<http://www.lonjasan.com>**8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA****INVESTIGACIÓN INDIRECTA:****8.1 RELACIÓN DE OFERTAS****UF1 UTILIZABLE:**

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS RURALES, VILLAGARZON ZONA 7					
LOTES, FINCAS CORREDOR VILLAGARZON, RURAL, (SECTOR AEROPUERTO) VEREDAS CAÑANGUCHO, ROSA NUEVA, EL JARDIN, LA CABAÑA.					
No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE
1	LOTE	VEREDA: CANANGUCHO , MUNICIPIO: VILLAGARZON, PUTUMAYO	AREA: 50X60 = 3.000 M2 VALOR: \$ 460.000.000 VEREDA: CANANGUCHO , MUNICIPIO: VILLAGARZON, PUTUMAYO CONSTRUCCIONES: 0	NOMBRE VENDEDOR: 314 423 33 50 MIGUEL MAYA	
2	LOTE	Brr EL PORVENIR, FRENTE AL BATALLON, VILLAGARZON	LOTES UBICADOS EN EL Brr EL PORVENIR, FRENTE AL BATALLON, EL VALOR INCLUYE LAS ESCRITURAS. LOTES CON SERVICIOS GESTIONADOS	WILLIAM CALDERON 321-4554907	
3	LOTE	LOTE VEREDA: CANAGUACO, MUNICIPIO: VILLAGARZON	AREA: 400 M2 VALOR: \$110.000.000. LOTE, VEREDA: CAÑAGUACO, MUNICIPIO: VILLAGARZON, PUTUMAYO CONSTRUCCIONES: 2 CASAS	NOMBRE VENDEDOR: 322 345 49 47 - 310 12 70 55 HERNAN ORTIZ	



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**




UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.458-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.

**AFILIADO A ASOLONJAS**

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.

<http://www.lonjasan.com>**8.2 DEPURACION DEL MERCADO****UF1 UTILIZABLE**

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS RURALES, VILLAGARZON ZONA 7												
LOTES, FINCAS CORREDOR VILLAGARZON, RURAL, (SECTOR AEROPUERTO) VEREDAS CAÑANGUCHO, ROSA NUEVA, EL JARDIN, LA CABAÑA.												
No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE
					ÁREA EN MTSZ	V/M2	ÁREA EN M2	V/M2				
1	LOTE	VEREDA: CAÑANGUCHO, MUNICIPIO: VILLAGARZON, PUTUMAYO	\$ 460.000.000	\$ 384.100.000	3000	\$ 128.033,33	0,0	\$ -	\$ 0	AREA: 50X60 = 3.000 M2 VALOR: \$ 460.000.000 VEREDA: CAÑANGUCHO, MUNICIPIO: VILLAGARZON, PUTUMAYO CONSTRUCCIONES: 0	NOMBRE VENDEDOR: 314 423 33 50 MIGUEL MAYA	
2	LOTE	BIR EL PORVENIR, FRENTE AL BATAILLON, VILLAGARZON	\$ 27.000.000	\$ 24.300.000	200,00	\$ 121.500,00	0,0	\$ 0	\$ 0	LOTES UBICADOS EN EL BIR EL PORVENIR, FRENTE AL BATAILLON, EL VALOR INCLUYE LAS ESCRITURAS. LOTES CON SERVICIOS GESTIONADOS	WILLIAM CALDERON 321-4554907	
3	LOTE	LOTE VEREDA: CAÑAGUACO, MUNICIPIO: VILLAGARZON	\$ 110.000.000	\$ 107.800.000	400,00	\$ 110.500,00	120,0	\$ 530.000	\$ 63.600.000	AREA: 400 M2 VALOR: \$110.000.000. LOTE, VEREDA: CAÑAGUACO, MUNICIPIO: VILLAGARZON, PUTUMAYO CONSTRUCCIONES: 2 CASAS	NOMBRE VENDEDOR: 322 345 49 47 - 310 12 70 55 HERNAN ORTIZ	

**9. INVESTIGACIÓN DIRECTA**

Como otro elemento para determinar el justiprecio del inmueble en cuanto al elemento terreno no se tomó en cuenta el análisis de apoyo de Investigación Directa, por cuanto se encontró suficiente mercado real, por lo cual no es procedente la investigación directa.



CORPORACIÓN:




**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.458-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 2194-2638.

**AFILIADO A ASOLONJAS**CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.  
<http://www.lonjasan.com>**10. CALCULOS DEL VALOR DEL TERRENO****10.1 PROCESAMIENTO ESTADISTICO**

Se relacionan a continuación los datos de mercado comparables en el mismo sector de ubicación del predio objeto de avalúo.

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS RURALES, VILLAGARZON ZONA 7												
LOTES, FINCAS CORREDOR VILLAGARZON, RURAL, (SECTOR AEROPUERTO) VEREDAS CAÑANGUCHO, ROSA NUEVA, EL JARDIN, LA CABAÑA.												
No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE
					ÁREA EN MTS2	V/M2	ÁREA EN M2	V/M2				
1	LOTE	VEREDA: CANANGUCHO, MUNICIPIO: VILLAGARZON, PUTUMAYO	\$ 460.000.000	\$ 384.100.000	3000	\$ 128.033,33	0,0	\$ -	\$ 0	AREA: 50X60 = 3.000 M2 VALOR: \$ 460.000.000 VEREDA: CANANGUCHO, MUNICIPIO: VILLAGARZON, PUTUMAYO CONSTRUCCIONES: 0	NOMBRE VENDEDOR: 314 423 33 50 MIGUEL MAYA	
2	LOTE	Brr EL PORVENIR, FRENTE AL BATALLON, VILLAGARZON	\$ 27.000.000	\$ 24.300.000	200,00	\$ 121.500,00	0,0	\$ 0	\$ 0	LOTES UBICADOS EN EL Brr EL PORVENIR, FRENTE AL BATALLON, EL VALOR INCLUYE LAS ESCRITURAS. LOTES CON SERVICIOS GESTIONADOS	WILLIAM CALDERON 321-4554907	
3	LOTE	LOTE VEREDA: CANAGUACO, MUNICIPIO: VILLAGARZON	\$ 110.000.000	\$ 107.800.000	400,00	\$ 110.500,00	120,0	\$ 530.000	\$ 63.600.000	AREA: 400 M2 VALOR: \$110.000.000. LOTE, VEREDA: CAÑAGUACO, MUNICIPIO: VILLAGARZON, PUTUMAYO CONSTRUCCIONES: 2 CASAS	NOMBRE VENDEDOR: 322 345 49 47 - 310 12 70 55 HERNAN ORTIZ	
					<b>Promedio</b>	<b>\$ 120.011,11</b>						
					<b>Desviación estándar</b>	<b>\$ 8.860,98</b>						
					<b>Coefficiente de variación</b>	<b>7,38%</b>						
					<b>Máximo</b>	<b>\$ 128.872,10</b>						
					<b>Mínimo</b>	<b>\$ 111.150,13</b>						

FUENTE: MERCADO LONJASAN 2024

Se toma para el valor del terreno como valor promedio por M2 de **\$120.000/M2** UF1 Lote utilizable rural con entorno mixto. Para la Unidad Fisiográfica 1, área utilizable y por ser un área plana y muy pequeña.



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

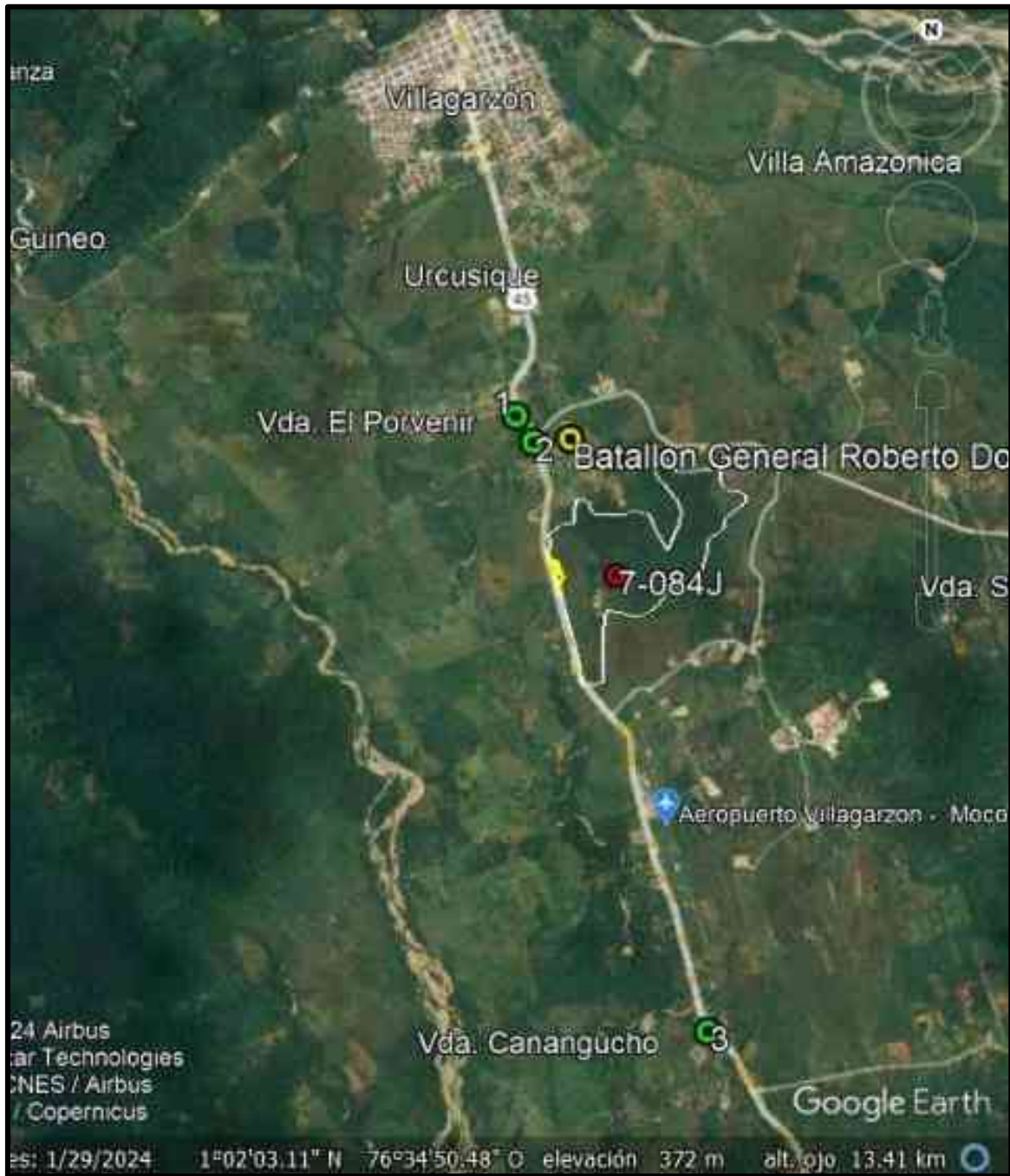
NIT: 804.007.658-4 REGISTRO OS-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.



**AFILIADO A ASOLONJAS**

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.  
<http://www.lonjasan.com>

### UBICACION SATELITAL DEL MERCADO REAL CORREDOR:





CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.458-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 2194-2638.

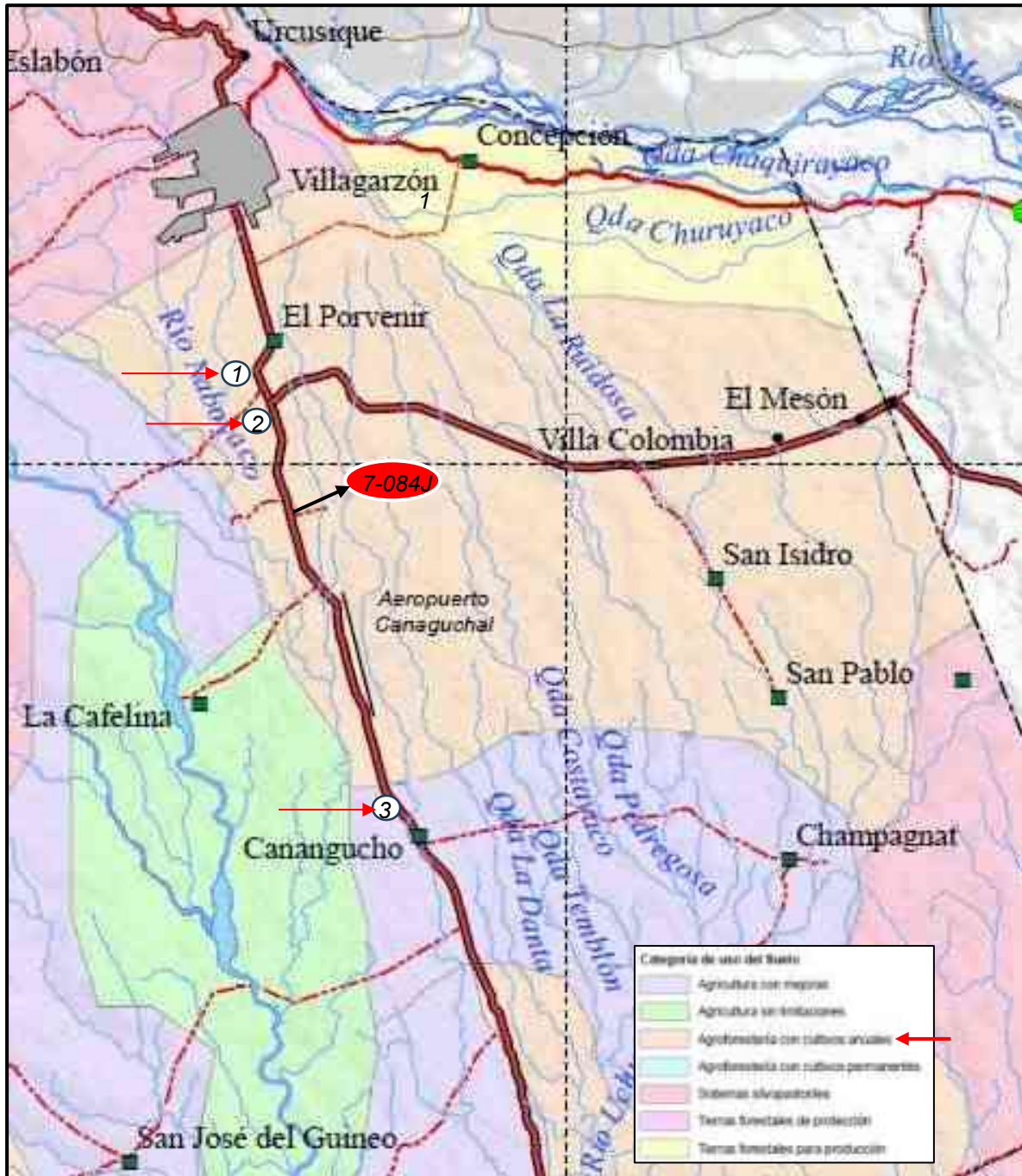


**AFILIADO A ASOLONJAS**

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.

<http://www.lonjasan.com>

**Mercado ZONA 7 (SUR- RURAL VILLAGARZON). Z1 AERPOUERTO-  
CANANGUACHO**





CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.058-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROYECTANTES 3194-2638.

**AFILIADO A ASOLONJAS**CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.  
<http://www.lonjasan.com>**10.2 RESIDUAL****AJUSTE POR TAMAÑO METODO RESIDUAL**

EJERCICIO PARA LOTEO	
$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{V_{tu}}{1 + g} - Cu \right\}$	
% ocupación	0,3
Valor terreno urbanizado	\$ 120.011
Costos de urbanismo parcial agua, luz, loteos	\$ 12.601
Ganancia	7%
FORMULA	
$V_{tu} / 1+ G$	\$ 112.686
$( V_{tu} / 1+ G ) - CU$	\$ 100.085
V.T.B	\$ 30.026
valor asignado	\$ 30.000

Se toma para el valor del terreno como valor máximo por M2 de **\$30.000/M2** UF1 Lote utilizable rural con entorno mixto. Para la Unidad Fisiográfica 1, área utilizable grande no comparable al mercado.

**10.3 SERVIDUMBRES**

El área de afectación del predio no servidumbres registradas, de acuerdo a las verificaciones realizadas en los insumos entregados; por lo tanto, de acuerdo a la resolución 620 de 2008 art 8, y a la verificación realizada en campo el predio no presenta afectación por servidumbres.

**10.4 ZONAS DE PROTECCION (RONDAS DE RIO, NACIMIENTOS):**

El área de afectación del predio no presenta Ronda Hídrica, de acuerdo a las verificaciones realizadas en los insumos entregados y en visita de inspección.  
Fuente: Ficha predial No. SMN-7-084J, Visita In Sitio

**11. CALCULO VALOR CONSTRUCCION Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS****11.1 COSTOS DE REPOSICION**

No hay construcciones principales

**11.2 DEPRECIACION (FITTO y CORVINNI)**

El Método de costo de reposición se utilizó para obtener el valor de las construcciones y se realizó el siguiente cálculo:



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.458-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROYONENTES 2194-2638.

**AFILIADO A ASOLONJAS**

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.

<http://www.lonjasan.com>**CONSTRUCCIONES PRINCIPALES:**

No hay construcciones principales afectadas.

**CONSTRUCCIONES ANEXAS:**

ÍTEM	EDAD/AÑOS	VIDA ÚTIL/AÑOS	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Ítem M1. Cerca frontal	10	30	33,33%	2,50	28,49%	\$ 11.850,67	\$3.376	\$8.475	\$ 8.000,00
Ítem M2. Cerca Interna	10	30	33,33%	2,50	28,49%	\$ 25.668,83	\$7.313	\$18.356	\$ 18.000,00
Ítem M3. Cerca Interna	10	30	33,33%	2,50	28,49%	\$ 19.192,09	\$5.467	\$13.725	\$ 14.000,00

Fuente: Como resultado de las características y especificaciones constructivas y la especialización de las edificaciones, se determinaron los costos aproximados de reposición para este tipo de construcción, de acuerdo con sus especificaciones y materiales, y a la información básica obtenida en publicaciones especializadas como Construdata Ed. 210/2023-2025.

**NOTA:**

Fuente: Ficha predial de afectación No. SMN-7-084J, en observaciones e inspección en el sitio.

**12. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES FORESTALES**

Villagarzón es un municipio eminentemente agrícola, una región privilegiada por sus abundantes, ricos y diversos productos, lo cual hace ser considerada como una despensa agrícola, dispone de abundantes fuentes hídricas que garantizan el financiamiento de procesos industrializados de producción.

De acuerdo al análisis especial y técnico efectuado por medio del INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES descrito en la ficha predial SMN-7-084J-2.025 y tomando como fuente la información técnica de la Matriz Técnica de Suelo rural, realizada por el Ingeniero Forestal JOSE VICENTE CASTILLO, se han liquidado valores a designar para cada cultivo y de unidades dispersas teniendo en cuenta el Estado Fito - sanitario, manejo cultural y de acuerdo a las densidades de siembra presentadas en cada caso.

Para el cálculo del valor de los cultivos, se utiliza como metodología todo lo estipulado en el artículo 33 de la resolución 620 del IGAC.

**INVENTARIO DE ESPECIES Y CULTIVOS - FICHA PREDIAL No. 1**

DESCRIPCION	CANT	UND	VALOR ARBOL EN PIE.	ESTADO BUENO 100%	VALOR INDEMNIZADO
Mancha ropa Dap. 0,12 m. altura. 3,00 m.	12,00	und	\$ 40.000,00	\$ 40.000,00	\$ 480.000,00
Palonegro Dap. 0,11 m. altura. 3,00 m.	3,00	und	\$ 50.000,00	\$ 50.000,00	\$ 150.000,00
Morochillo Dap. 0,12 m. altura. 4,00 m.	47,00	und	\$ 56.000,00	\$ 56.000,00	\$ 2.632.000,00
Balso Dap. 0,18 m. altura. 9,00 m.	2,00	und	\$ 45.000,00	\$ 45.000,00	\$ 90.000,00
Ficus Dap. 0,85 m. altura. 10,00 m.	7,00	und	\$ 338.000,00	\$ 338.000,00	\$ 2.366.000,00
Nabueno Dap. 0,18 m. altura. 12,00 m.	6,00	und	\$ 40.000,00	\$ 40.000,00	\$ 240.000,00
Nabueno Dap. 0,39 m. altura. 12,00 m.	1,00	und	\$ 100.000,00	\$ 100.000,00	\$ 100.000,00
Chiparo Dap. 0,15 m. altura. 9,00 m.	2,00	und	\$ 56.000,00	\$ 56.000,00	\$ 112.000,00
Chiparo grande Dap. 0,84 m. altura. 12,00 m.	3,00	und	\$ 298.000,00	\$ 298.000,00	\$ 894.000,00
Guayabillo	54,00	und	\$ 110.000,00	\$ 110.000,00	\$ 5.940.000,00
Guamo rabo de mico	5,00	und	\$ 190.000,00	\$ 190.000,00	\$ 950.000,00
Frutal limón	4,00	und	\$ 250.000,00	\$ 250.000,00	\$ 1.000.000,00
Pasto Dallis	6062,00	m2	\$ 630,00	\$ 630,00	\$ 3.819.060,00
<b>SUBTOTAL INVENTARIO DE ESPECIES Y CULTIVOS FICHA PREDIAL 1</b>					<b>\$ 18.773.060,00</b>

Fuente: Matriz Técnica de Suelo rural, zona de producción sin restricciones realizada por el Ingeniero Forestal JOSE VICENTE CASTILLO, 2.023-2.024 TP No. 12169 Min Agricultura, elaborada con base en:

1. CARACTERIZACION SOCIOECONOMICO Y FORESTAL DEL PROYECTO VIAL NEIVA – PITALITO – MOCOA – PUERTO ASIS. Lonjasan 2023 - 2025. 2. CARACTERIZACION SOCIOECONOMICO Y FORESTAL



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.458-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 2194-2638.



**AFILIADO A ASOLONJAS**

**CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.**  
<http://www.lonjasan.com>

**DEL PROYECTO VIAL RUTA DEL CACAO LEBRIJA – BARRANCABERMEJA - YONDO.** 3. Manual de precios unitarios Comisión Tripartita Embalse TONA, elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER. 3. Manual de precios unitarios del proyecto Hidroeléctrico del Sogamoso, participante la LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER. 4. UMATA Departamental. 5. <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/agropecuario/sistema-de-informacion-de-precios-sipsa>, 6. <http://www.centroabastos.com>, 7. <http://www.fenalce.org>, 8. <http://www.agronet.gov.co>, 9. <http://www.dane.gov.co>, 9. <http://www.cenipalma.org.co>, 10. <http://www.fedepalma.org.co>, 11. <http://www.fedemaderas.org.co>, 12. <http://sac.org.co>. 13. Documentos privados investigativos de la LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER, profesionales agremiados y otros.

### **13. CONSIDERACIONES GENERALES**

Adicionalmente a los aspectos expuestos en los capítulos anteriores, para la determinación del valor comercial del inmueble materia del presente informe, se han analizado y considerado los siguientes aspectos:

- Para determinar el justiprecio del inmueble se tomó en cuenta el método comparativo o investigación de mercado. En la aplicación de este método se analizaron los indicadores de valor que se refieren a inmuebles con características similares a las del que se avalúa.
- La ubicación específica del predio sobre la vía nacional entre las abscisas Km. 62+598,96 y Km. 63+056,75 Margen Derecha. Es un predio rural agropecuario, cuenta con 1 zona de afectación por la Ruta al Sur, el predio es el Colegio Técnico Agropecuario de Villagarzón.
- La ubicación del inmueble en un sector rural de buena productividad en cultivos y especies forestales y los desarrollos normativos indicados en POT, Acuerdo Municipal 016 de 2011, E.O.T. Villagarzón, y su desarrollo dentro del Municipio Villagarzón, Putumayo, su uso de Suelo rural, AREAS DE AGROFORESTERIA CON CUTIVOS ANUALES (Aa).
- Las vías de acceso al sector, el carretable de acceso a interior del predio, y el mejoramiento de la Vía Villagarzón – Puerto Asís con la Ruta Al Sur.
- La extensión y configuración del predio rural objeto de avalúo y su topografía.
- Los servicios públicos del sector rural, y la infraestructura del mismo.....
- Tipo y características de los materiales empleados en las construcciones, su edad, su distribución y diseño.
- Para asignar un valor consecuente y acorde a la situación actual del mercado inmobiliario se revisó el comportamiento de las zonas adyacentes.
- La topografía ondulada del predio, en el área objeto de avalúo con pendientes entre el 0-7%, su configuración geométrica irregular.
- Las vías de acceso al sector y al predio, Vía Villagarzón – Puerto Asís con la Ruta Al Sur, dándole una conexión vial eficiente y rápida al flujo de ingreso y salida del sector cercano al entorno urbano de Villagarzón.
- Los servicios públicos del sector y los urbanos cercanos y demás condiciones básicas y sanitarias del sector.



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.458-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 2194-2638.



**AFILIADO A ASOLONJAS**

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.  
<http://www.lonjasan.com>

- El servicio de transporte de frecuencia amplia y permanente por medio de buses que conducen de Mocoa y a Puerto Asís.

El comportamiento del mercado inmobiliario, cuantificado y analizado por:

- La oferta y demanda de este tipo de inmuebles existentes en el momento de efectuarse el avalúo, es normal en el sector, se observa inicios de escasez de lotes para nuevos desarrollos y se presenta especulación por su potencial y positivo desarrollo del sector donde se encuentra ubicado el predio en el municipio de Villagarzón.
- Se han tenido en cuenta el conocimiento de las operaciones recientes en el sector, sobre inmuebles diferentes características.

### 13.1 CONSIDERACIONES ESPECIALES

- El evaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada ó el título legal de la misma (escritura).
- El evaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor, aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- Los conceptos y valores determinados en este avalúo, están fundamentados en bases teóricas, que nos permiten tener una apreciación del valor del inmueble.
- Se asume de buena fé, que la ficha predial No. **SMN-7-084J** y todos los demás insumos suministrados por la firma contratante, son fidedignos, como también toda la información suministrada por la entidad peticionaria, base fehaciente para la realización del presente informe.
- El presente avalúo está sujeto a las condiciones actuales del país y a la normatividad vigente en la zona o el municipio donde se localiza el predio, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.
- Certificamos este avalúo como un avalúo corporativo No. **SMN-7-084J-2.025**. Un avalúo corporativo es aquel que elabora la LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER, como Entidad, a través de su departamento de avalúos, sometido a evaluación y aprobación de un comité técnico de revisión por parte de una comisión evaluadora y siguiendo todos los procedimientos especiales dentro del reglamento interno de avalúos corporativos, sobre cualquier tipo de bienes muebles, inmuebles o intangibles y avalado por miembros del Consejo Regional de Avaluadores Profesionales de Colombia, en cumplimiento a los



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.058-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.



### AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.  
<http://www.lonjasan.com>

requisitos legales, para efectos de las valoraciones ordenadas en la Ley 223 y Decreto 2150 de 1.995, Resolución 620 de 2008, y demás efectos legales.

- Esta consultoría es propiedad de la LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER, quedando prohibida su reproducción parcial o total, o de las cifras estimadas, sin la aprobación de esta corporación, aclarando el uso a propiedad privada de orden confidencial con base en la protección de los derechos de propiedad intelectual.
- Certificamos que la LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER, sus directivos, comité técnico, ni evaluadores, no tienen intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni existen vínculos de naturaleza alguna con el propietario actual o anterior, por lo cual nuestra manifestación es subjetiva a nuestra manera de ver, analítica y comparativa con el mercado inmobiliario en la fecha del evento o solicitud el avalúo que se muestra en la investigación económica en el sector.
- El presente avalúo tiene control de calidad aprobado por un comité técnico de profesionales evaluadores con R.A.A vigente y miembros de esta corporación.
- Que el precio fijado para el valor del metro cuadrado se fijó a través de los métodos avaluatorios de mercado, y se determinó de acuerdo a consultas de varios evaluadores reconocidos y activos con Registro Abierto de Evaluadores y tiene visto bueno por de la LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER.
- Se deja constancia que la Lonja Inmobiliaria, ni sus evaluadores tienen interés alguno en el bien valorado en el avalúo corporativo No. **SMN-7-084J-2.025** . De igual manera se aclara que la LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER no tiene responsabilidad alguna si resultare alguna diferencia que en el avalúo corporativo se haya tomado in situ y documentos legales anexos (escrituras y otros), por cuanto se da certeza a lo observado y levantado in situ en las inspecciones físicas.
- Se certifica que la presente consultoría, es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos, comunes y universalmente aceptados. Igualmente, la LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER afiliada a Asolonjas, y los evaluadores que intervinieron, no han sido influidos por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodologías, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones finales, manifestando que no tienen ningún interés, directo o indirecto con los bienes y áreas evaluadas, ni en el presente ni a futuro.
- La LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER afiliada a Asolonjas, y los evaluadores que intervinieron, manifestamos que no nos liga con los propietarios de predios o residentes encuestados en la zona estudiada, lazos familiares ni de ninguna índole.



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.458-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.



**AFILIADO A ASOLONJAS**

**CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.**  
<http://www.lonjasan.com>

- La LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER afiliada a Asolonjas, y los evaluadores que intervinieron han sido contratados para la realización del informe o estudio técnico, únicamente en su carácter profesional competente y consciente de sus deberes y responsabilidades, igualmente los datos e información encuestada que se haya obtenido, los datos de terceras personas o archivos de instituciones privadas o públicas, necesarios para la realización del estudio de valoración, son ciertas hasta donde alcanza la buena fe de los evaluadores.
- La LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER afiliada a Asolonjas, y los evaluadores que intervinieron, manifiestan que no han exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del informe técnico.
- Los comités técnicos de revisión para el control de calidad, a los cuales se ha sometido esta consultoría, están de acuerdo a lo consignado en el presente informe que ha sido elaborado bajo coordinación de la LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER, cumplidos los trámites institucionales establecidos por los estatutos y reglamentos internos sobre avalúos corporativos, de inmediato se incorporan a los archivos de la institución, autorizando su entrega al destinatario, a partir de Septiembre 23 de 2.025.
- De conformidad con el ordenamiento legal del Decreto 422 artículo 2 literal 7 del año 2000, el término de este estudio, es de un año calendario a partir de su expedición y entrega, cumpliéndose las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el sector de predios analizados se conservan.
- Se informa que la presente consultoría es confidencial para la LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER, los evaluadores que en ella intervinieron, y para el usuario(s) a quienes está dirigida, y que la LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER ni los evaluadores pueden aceptar responsabilidad por el uso de la valuación por terceros que se apoyen en la misma.
- El presente informe valuatorio es subjetivo, y puede servir como base para conciliar o tomar decisiones para que con equidad se lleguen a acuerdos de negociación y/o resolución de conflictos entre las partes, sin que por ello la Corporación LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER tenga causales de responsabilidad civil o penal.

**Nota:** En el comité técnico de control de calidad corporativo, han participado ingenieros civiles, arquitectos junto con los evaluadores designados para este avalúo para dar cumplimiento al control de calidad corporativo.

#### **ANALISIS DE ANTECEDENTES**

No se encontraron antecedentes en el sector por parte de esta Corporación ni por el Igac, para este predio en esta área de afectación.



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.458-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 2194-2638.

**AFILIADO A ASOLONJAS**CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.  
<http://www.lonjasan.com>**14. RESULTADO DEL AVALÚO CORPORATIVO No. SMN-7-084J-2.025 PREDIO: COLEGIO GUILLERMO VALENCIA, VEREDA LA CAFELINA, VILLAGARZON, PUTUMAYO.****14.1 SUBTOTAL AVALÚO PROPIETARIO PREDIO SMN-7-084J PROPIETARIO**

ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>TERRENO</b>				
UF1. Area de terreno utilizable, SUELO RURAL No. Predio 868850001000000300010000000000 Predio COLEGIO GUILLERMO VALENCIA, Vereda La Cafelina, Villagarzón, Putumayo	M2	6.212,88	\$ 30.000,00	\$ 186.386.400,00
<b>SUBTOTAL AREA TERRENO REQUERID</b>	<b>M2</b>	<b>6.212,88</b>	<b>\$ 30.000,00</b>	<b>\$ 186.386.400,00</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
<b>Ítem M1.</b> Cerca frontal	M	406,38	\$ -	\$ -
<b>Ítem M2.</b> Cerca Interna	M	42,48	\$ 18.000,00	\$ 764.640,00
<b>Ítem M3.</b> Cerca Interna	M	40,95	\$ 14.000,00	\$ 573.300,00
<b>SUBTOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 1.337.940,00</b>
<b>ESPECIES Y CULTIVOS</b>				
Mancha ropa Dap. 0,12 m. altura. 3,00 m.	und	12,00	\$ 40.000,00	\$ 480.000,00
Palonegro Dap. 0,11 m. altura. 3,00 m.	und	3,00	\$ 50.000,00	\$ 150.000,00
Morochillo Dap. 0,12 m. altura. 4,00 m.	und	47,00	\$ 56.000,00	\$ 2.632.000,00
Balso Dap. 0,18 m. altura. 9,00 m.	und	2,00	\$ 45.000,00	\$ 90.000,00
Ficus Dap. 0,85 m. altura. 10,00 m.	und	7,00	\$ 338.000,00	\$ 2.366.000,00
Nabueno Dap. 0,18 m. altura. 12,00 m.	und	6,00	\$ 40.000,00	\$ 240.000,00
Nabueno Dap. 0,39 m. altura. 12,00 m.	und	1,00	\$ 100.000,00	\$ 100.000,00
Chiparo Dap. 0,15 m. altura. 9,00 m.	und	2,00	\$ 56.000,00	\$ 112.000,00
Chiparo grande Dap. 0,84 m. altura. 12,00 m	und	3,00	\$ 298.000,00	\$ 894.000,00
Guayabillo	und	54,00	\$ 110.000,00	\$ 5.940.000,00
Guamo rabo de mico	und	5,00	\$ 190.000,00	\$ 950.000,00
Frutal limón	und	4,00	\$ 250.000,00	\$ 1.000.000,00
Pasto Dallis	m2	6.062,00	\$ 630,00	\$ 3.819.060,00
<b>SUBTOTAL CULTIVOS Y ESPECIES FORESTALES - FICHA No. 1</b>				<b>\$ 18.773.060,00</b>
<b>AVALUO TOTAL PROPIETARIO PREDIO 7-084J-2025</b>				<b>\$ 206.497.400,00</b>

Mocoa, Septiembre 23 de 2.025

**SON: DOSCIENTOS SEIS MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS PESOS MCTE.**

Cordialmente,

**IVAN DAVID FUENTES GALVIS.**  
PERITO DESIGNADO CONTRATISTA  
LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER.  
R.A.A AVAL 91494070

Vo. Bo. Comité Técnico,

**ING. GERMAN A. FUENTES**  
DIRECTOR DE AVALUOS  
LONJA INMOBILIARIA DE  
SANTANDER.  
R.A.A 91258234

Vo. Bo. Comité Técnico,

**ALONSO FUENTES CRUZ – PRESIDENTE – LONJASAN. RAA AVAL-5559733**



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.058-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 2194-2638.



**AFILIADO A ASOLONJAS**

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.  
<http://www.lonjasan.com>

**CAPITULO DOS**  
**15. INDEMNIZACIONES (DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE).**

**DAÑO EMERGENTE POR TRASLADO DE SERVICIOS PUBLICOS:**

No aplica.

**LUCRO CESANTE**

De acuerdo a las normas vigentes: Resoluciones 898 de 2014, 1044 de 2014 y 316 de 2015, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC), no fueron presentados ni entregados documentos para efectuar el cálculo del lucro cesante.

No aplica.



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.058-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 2194-2638.



**AFILIADO A ASOLONJAS**

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.  
<http://www.lonjasan.com>

## 16. ANEXOS



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 2194-2638.



**AFILIADO A ASOLONJAS**

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.  
<http://www.lonjasan.com>

## ANEXOS GRÁFICOS

VISTA SATELITAL DEL PREDIO CON COORDENADAS EN SITIO.



ANEXOS FOTOGRÁFICOS  
VISTA SATELITAL DEL PREDIO



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

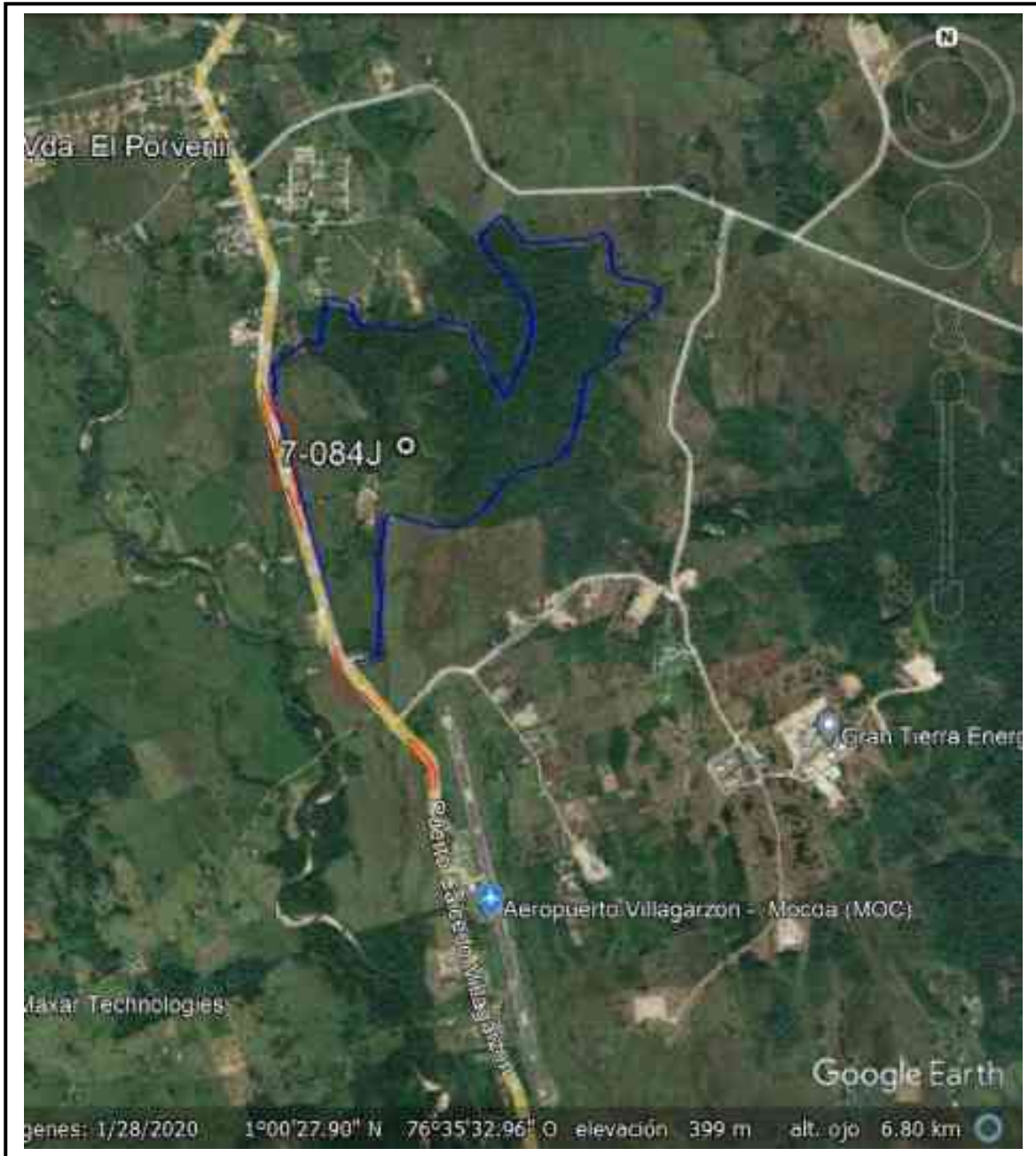
UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.458-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 2194-2638.



**AFILIADO A ASOLONJAS**

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.  
<http://www.lonjasan.com>





CORPORACIÓN:

# LONGIA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-582490-3 DE PROponentES 3194-2638.



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422574-6422331

ANEXO FOTOGRAFICO. **AVALUO CORPORATIVO No. 7-084J-2025**  
Predio COLEGIO GUILLERMO VALENCIA, Vereda La Cafelina, Villagarzón, Putumayo.



VISTA PREDIO Y LINDERO (ARBOLES)



VISTA PREDIO (Ficus, Morochillo, Sangre gallina, Matapalo , Motilón, Nabueno, Palonegro, Cachimbo , Guayabillo, Palma africana, Guamo rabo de mico)



VISTA PREDIO (Ficus, Morochillo, Sangre gallina, Matapalo , Motilón, Nabueno, Palonegro, Cachimbo , Guayabillo, Palma africana, Guamo rabo de mico)



CORPORACIÓN:

# LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.656-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2630.



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422574-6422331



VISTA PREDIO (Ficus, Morochillo, Sangre gallina, Matapalo , Motilón, Nabueno, Palonegro, Cachimbo , Guayabillo, Palma africana, Guamo rabo de mico)



VISTA GENERAL (ARBOLES)



VISTA GENERAL (ARBOLES, PALMA)



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-582490-3 DE PROponentES 3194-2638.



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422574-6422331



VISTA PREDIO (Ficus, Morochillo, Sangre gallina, Matapalo , Motilón, Nabueno, Palonegro, Cachimbo , Guayabillo, Palma africana, Guamo rabo de mico)



VISTA PREDIO (Ficus, Morochillo, Sangre gallina, Matapalo , Motilón, Nabueno, Palonegro, Cachimbo , Guayabillo, Palma africana, Guamo rabo de mico)



VISTA GENERAL (ARBOLES)



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-582490-3 DE PROponentES 3194-2638.



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422574-6422331



VISTA GENERAL (ARBOLES)



VISTA PREDIO (Ficus, Morochillo, Sangre gallina, Matapalo , Motilón, Nabueno, Palonegro, Cachimbo , Guayabillo, Palma africana, Guamo rabo de mico)



VISTA GENERAL , M1 Cerca frontal



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.656-4 REGISTRO 05-582490-3 DE PROponentES 3194-2638.



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422574-6422331



VISTA GENERAL – M1 Cerca frontal



VISTA GENERAL (ARBOLES)



VISTA PREDIO (Ficus, Morochillo, Sangre gallina, Matapalo , Motilón, Nabueno, Palonegro, Cachimbo , Guayabillo, Palma africana, Guamo rabo de mico)



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.656-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2630.



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422574-6422331



VISTA PREDIO (Ficus, Morochillo, Sangre gallina, Matapalo , Motilón, Nabueno, Palonegro, Cachimbo , Guayabillo, Palma africana, Guamo rabo de mico)



VISTA PREDIO (Ficus, Morochillo, Sangre gallina, Matapalo , Motilón, Nabueno, Palonegro, Cachimbo , Guayabillo, Palma africana, Guamo rabo de mico)



VISTA PREDIO (Ficus, Morochillo, Sangre gallina, Matapalo , Motilón, Nabueno, Palonegro, Cachimbo , Guayabillo, Palma africana, Guamo rabo de mico)



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.656-4 REGISTRO 05-582490-3 DE PROponentES 3194-2638.



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422574-6422331



VISTA GENERAL M2 Cerca frontal



VISTA GENERAL



VISTA M2 Cerca frontal



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.656-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2630.



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422574-6422331



0°59'51.192"N - 76°36'41.244"W  
Puerto Caicedo-Villagarzon  
Villagarzon  
Putumayo



0°59'51.18"N - 76°36'41.274"W  
Puerto Caicedo-Villagarzon  
Villagarzon  
Putumayo

VISTA GENERAL M1



0°59'51.18"N - 76°36'41.274"W  
Puerto Caicedo-Villagarzon  
Villagarzon  
Putumayo



0°59'51.174"N - 76°36'41.262"W  
Puerto Caicedo-Villagarzon  
Villagarzon  
Putumayo

VISTA GENERAL M1



VISTA GENERAL M2 Cerca interna - M3 Cerca interna



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.656-4 REGISTRO 05-582490-3 DE PROponentES 3194-2638.



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422574-6422331



Columna en concreto -VISTA GENERAL (ARBOLES)



VISTA PREDIO (Ficus, Morochillo, Sangre gallina, Matapalo , Motilón, Nabueno, Palonegro, Cachimbo , Guayabillo, Palma africana, Guamo rabo de mico)



VISTA GENERAL (ARBOLES)



CORPORACIÓN:

# LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.656-4 REGISTRO 05-582490-3 DE PROponentES 3194-2638.



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422574-6422331



VISTA PREDIO (Ficus, Morochillo, Sangre gallina, Matapalo , Motilón, Nabueno, Palonegro, Cachimbo , Guayabillo, Palma africana, Guamo rabo de mico)



VISTA PREDIO (Ficus, Morochillo, Sangre gallina, Matapalo , Motilón, Nabueno, Palonegro, Cachimbo , Guayabillo, Palma africana, Guamo rabo de mico)



VISTA PREDIO (Ficus, Morochillo, Sangre gallina, Matapalo , Motilón, Nabueno, Palonegro, Cachimbo , Guayabillo, Palma africana, Guamo rabo de mico)



CORPORACIÓN:

# LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.656-4 REGISTRO 05-582490-3 DE PROponentES 3194-2638.



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422574-6422331



VISTA PREDIO (Ficus, Morochillo, Sangre gallina, Matapalo , Motilón, Nabueno, Palonegro, Cachimbo , Guayabillo, Palma africana, Guamo rabo de mico)



VISTA PREDIO (Ficus, Morochillo, Sangre gallina, Matapalo , Motilón, Nabueno, Palonegro, Cachimbo , Guayabillo, Palma africana, Guamo rabo de mico)



VISTA GENERAL (ARBOLES)



CORPORACIÓN:

# LONGIA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.656-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2630.



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422574-6422331



VISTA PREDIO (Ficus, Morochillo, Sangre gallina, Matapalo , Motilón, Nabueno, Palonegro, Cachimbo , Guayabillo, Palma africana, Guamo rabo de mico)



VISTA PREDIO (Ficus, Morochillo, Sangre gallina, Matapalo , Motilón, Nabueno, Palonegro, Cachimbo , Guayabillo, Palma africana, Guamo rabo de mico)



VISTA ACCESO A PREDIO, AREA NO AFECTADA



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.058-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 2194-2638.

**AFILIADO A ASOLONJAS**

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.

<http://www.lonjasan.com>**ANEXO DE ANALISIS UNITARIOS DE CONSTRUCCIONES****CONTRUCCIONES ANEXAS****Ítem M1. Cerca frontal**

M1 CERCO FRONTAL: Cerca frontal consta de ocho hilos de alambre de púas en paraleles de madera						
ITEM	DESCRIPCION	Pag	UND	CANT	VR/UNIT	VR/TOTAL
1	Cerco 8x8 Cm X 2.9 M - Ordinario	106	und	163,00	\$ 39.639,00	\$ 6.461.157,00
2	Alambre de púas IOWA (350M) Cal 14	83	rl	9,29	\$ 246.000,00	\$ 2.285.340,00
3	puntilla con cabeza 2 1/2"	125	Lb	71,52	\$ 4.118,00	\$ 294.519,36
4	Mano de obra	35	hc	40,75	\$ 31.473,00	\$ 1.282.524,75
5	Transporte perímetro urbano	80	UND	1,00	\$ 425.000,00	\$ 425.000,00
6	Herramienta menor		5%		\$ 12.505,90	\$ 12.505,90
<b>SUBTOTAL</b>						<b>\$ 4.299.890,01</b>
<b>AIU 12%</b>						<b>\$ 515.986,80</b>
<b>TOTAL</b>						<b>\$ 4.815.876,81</b>
						<b>Vr/m</b>
						<b>\$ 11.850,67</b>

	Lineas alambre púa	8,0				
	Lineas eléctrico	0,0				
	Longitud [m]	406,38				
	POSTES	163	distancia	2,50		

**Ítem M2. Cerca Interna**

M2: CERCO FRONTAL						
ITEM	DESCRIPCION	Pag	UND	CANT	VR/UNIT	VR/TOTAL
1	Cerco 8x8 Cm X 2.9 M - Ordinario	106	und	9,00	\$ 39.639,00	\$ 356.751,00
1	Postes de plastico	105	und	9,00	\$ 36.389,00	\$ 327.501,00
2	Alambre de púas IOWA (350M) Cal 14	83	rl	0,49	\$ 246.000,00	\$ 120.540,00
3	puntilla con cabeza 2 1/2"	125	Lb	3,74	\$ 4.118,00	\$ 15.401,32
4	Mano de obra	35	hc	2,25	\$ 31.473,00	\$ 70.814,25
5	Transporte perímetro urbano	80	UND	1,00	\$ 425.000,00	\$ 425.000,00
6	Herramienta menor		5%		\$ 14.325,35	\$ 14.325,35
<b>SUBTOTAL</b>						<b>\$ 973.581,92</b>
<b>AIU 12%</b>						<b>\$ 116.829,83</b>
<b>TOTAL</b>						<b>\$ 1.090.411,75</b>
						<b>Vr/m</b>
						<b>\$ 25.668,83</b>

	Lineas alambre púa	4,0				
	Lineas eléctrico	0,0				
	Longitud [m]	42,48				
	POSTES	9,0	distancia	2,50		
	POSTES PLASTICOS	9,0				



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.058-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROYONENTES 2194-2638.

**AFILIADO A ASOLONJAS**

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.

<http://www.lonjasan.com>**Ítem M3. Cerca Interna**

M3 CERCO FRONTAL						
ITEM	DESCRIPCION	Pag	UND	CANT	VR/UNIT	VR/TOTAL
1	Cerco 8x8 Cm X 2.9 M - Ordinario	106	und	17,00	\$ 39.639,00	\$ 673.863,00
2	Alambre de púas IOWA (350M) Cal 14	83	rl	0,47	\$ 246.000,00	\$ 115.620,00
3	puntilla con cabeza 2 1/2"	125	Lb	3,60	\$ 4.118,00	\$ 14.824,80
4	Mano de obra	35	hc	4,25	\$ 31.473,00	\$ 133.760,25
5	Transporte perímetro urbano	80	UND	1,00	\$ 425.000,00	\$ 425.000,00
6	Herramienta menor		5%		\$ 12.505,90	\$ 12.505,90
<b>SUBTOTAL</b>						<b>\$ 701.710,95</b>
AIU 12%						\$ 84.205,31
<b>TOTAL</b>						<b>\$ 785.916,26</b>
						Vr/m
						<b>\$ 19.192,09</b>

	Lineas alambre púa	4,0				
	Lineas eléctrico	0,0				
	Longitud [m]	40,95				
	POSTES	17	distancia	2,50		

**ANEXO DE ANALISIS UNITARIOS DE CULTIVOS Y ESPECIES FORESTALES**



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.458-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROYONENTES 2194-2638.

**AFILIADO A ASOLONJAS**

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.

<http://www.lonjasan.com>

<b>CONSOLIDACION DE PRECIOS INDEMNIZACION PARA LAS ESPECIES FORESTALES Y FRUTALES, PROYECTO VIAL NEIVA (HUILA) - PITALITO (HUILA) - MOCOA (PUTUMAYO)</b>									
<b>VALOR ARBOL EN PIE 100%</b>									
<b>LOS VALORES ADOPTADOS QUEDAN A CRITERIO DEL AVALUADOR, ACUERDO AL ESTADO DE CONSERVACION DE LA ESPECIE Y SU DAP.</b>									
<b>ESPECIES FORESTALES</b>	<b>&lt; 10 DAP</b>	<b>&lt; 20 DAP</b>	<b>&lt; 30 DAP</b>	<b>&lt; 40 DAP</b>	<b>&lt; 60 DAP</b>	<b>&lt; 80 DAP</b>	<b>&lt; 100 DAP</b>	<b>&lt; 120 DAP</b>	<b>&gt; 140 DAP EN ADELANTE</b>
ABARCO	\$ 52.000	\$ 65.000	\$ 78.000	\$ 135.000	\$ 170.000	\$ 200.000	\$ 230.000	\$ 250.000	\$ 350.000
ACACIA / ACACIA MAGNUN/ amarilla	\$ 40.000	\$ 52.000	\$ 78.000	\$ 135.000	\$ 160.000	\$ 170.000	\$ 200.000	\$ 250.000	\$ 350.000
ACBETEMARIA	\$ 40.000	\$ 52.000	\$ 65.000	\$ 78.000	\$ 170.000	\$ 180.000	\$ 200.000	\$ 220.000	\$ 350.000
ACBTUNO	\$ 40.000	\$ 52.000	\$ 65.000	\$ 78.000	\$ 170.000	\$ 180.000	\$ 200.000	\$ 220.000	\$ 350.000
ACHOTE - ACHIOTE - ACHOTILLO - ACHOTILLO	\$ 40.000	\$ 52.000	\$ 65.000	\$ 78.000	\$ 170.000	\$ 180.000	\$ 200.000	\$ 220.000	\$ 250.000
ACHAPO (Rosado, blanco, rojo)	\$ 40.000	\$ 52.000	\$ 65.000	\$ 170.000	\$ 170.000	\$ 180.000	\$ 200.000	\$ 220.000	\$ 250.000
AGUARRAS	\$ 40.000	\$ 52.000	\$ 65.000	\$ 78.000	\$ 170.000	\$ 180.000	\$ 200.000	\$ 220.000	\$ 250.000
AGUACATE CHOQUETE	1 Hasta 3 años : \$ 160.000		> 3 Años a 7 : \$ 210.000			De 7 a 10 Años \$ 300.000			Semillero vara \$26.000
AGUACATE TECNI - HASS	1 Hasta 3 años: \$ 230.000		> 3 a 7 Años:\$ 300.000			De 7 a 10 Años \$ 420.000			Semillero vara \$26.000
AGUACATE TRAD (Criollo)	1 Hasta 3 años: \$ 200.000		> 3 a 7 Años:\$ 260.000			De 7 a 10 años \$ 360.000			Semillero vara \$26.000
ALGUACIL	\$ 26.000	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 104.000	\$ 150.000	\$ 160.000	\$ 165.000	\$ 200.000
AGUACATILLO (Aguacatillo amarillo) Anual	1 año \$100.000 3 años: \$ 150.000		> 3 a 7 Años:\$ 200.000			De 7 a 10 años \$ 300.000			
AGUACATILLO (Amarillo)	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 110.000	\$ 143.000	\$ 186.000	\$ 242.000		
AHUYAMA	1 Mes: \$ 20.000		De 2 a 3 meses: \$ 30.000		De 4 a > 5 meses: \$ 40.000		> 6 meses: \$ 50.000		
AJISITO - AJI	De 1 a 3 Años: \$35.000		> Produccion : \$ 100.000						
ALGARROBO	\$ 52.000	\$ 65.000	\$ 65.000	\$ 135.000	\$ 170.000	\$ 200.000	\$ 230.000	\$ 250.000	\$ 350.000
ALGORROBILLO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 100.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 350.000
ARBOL ORTIGA	\$ 26.000	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 104.000	\$ 150.000	\$ 160.000	\$ 165.000	\$ 200.000
ARBOL CORALILLO	\$ 26.000	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 104.000	\$ 150.000	\$ 160.000	\$ 165.000	\$ 200.000
ARBOL ROSA L	\$ 30.000	\$ 45.000	\$ 78.000	\$ 110.000	\$ 143.000	\$ 186.000	\$ 240.000	\$ 310.000	
ALGODÓN - ALGODONCILLO	\$ 26.000	\$ 52.000	\$ 78.000	\$ 130.000	\$ 140.000	\$ 160.000	\$ 180.000	\$ 200.000	
ALISO	\$ 30.000	\$ 45.000	\$ 78.000	\$ 110.000	\$ 143.000	\$ 186.000	\$ 240.000	\$ 310.000	\$ 350.000
ALMENDRO - ALMENDRA - CHOCHO	\$ 40.000	\$ 52.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 195.000	\$ 210.000	\$ 300.000
ALMANEGRA	\$ 40.000	\$ 52.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 195.000	\$ 210.000	\$ 300.000
AGUARRAS	\$ 40.000	\$ 52.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 195.000	\$ 210.000	\$ 300.000
AMARILLO (Bomgo, Ancha, comino, menudo, amarillo canelo), AMARILLO FIGUA	\$ 40.000	\$ 52.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 195.000	\$ 210.000	\$ 300.000
AMARILLO (Bomgo, Ancha, comino, menudo, amarillo canelo) / AÑOS	De 1 año: \$ 40.000		2 a 4 Años: \$52.000 A \$78.000		De 5 a 7 años: \$104.000 a \$150.000		De 8 a 10 mas años: \$195.000 a \$210.000 >10 años \$300.000		
AMARGO	\$ 40.000	\$ 52.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 195.000	\$ 210.000	\$ 300.000
ANACO, CACHINGO, CACHIRO	\$ 70.000	\$ 15.000	\$ 250.000	\$ 300.000	\$ 350.000	\$ 500.000	\$ 600.000	\$ 250.000	\$ 350.000
ANGELINO	\$ 30.000	\$ 45.000	\$ 80.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000	\$ 300.000
ANON	<1 año \$ 50.000		De 2 a 5 Años: \$ 110.000		De 5 a 10 años \$ 150.000		> 10 Años: \$ 220.000		



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.458-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 2194-2638.

**AFILIADO A ASOLONJAS**

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.

<http://www.lonjasan.com>

ANON MONTAÑERO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 140.000		
ARAUCARIA	\$ 60.000	\$ 90.000	\$ 130.000	\$ 200.000	\$ 300.000	\$ 390.000	\$ 450.000		
ARAZA (GUAYABA)	> 1 año: \$ 80.000		De 2 a 5 Años: \$ 150.000		De 6 a 10 años: \$ 250.000		> 10 Años: \$ 300.000		
ARENOSO, ARENILLO GURRE	\$ 30.000	\$ 45.000	\$ 80.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 170.000	\$ 220.000	\$ 280.000	\$ 350.000
ARBOL DEL PAN (PAN DEL NORTE), PEPA DEMICO.	\$ 30.000	\$ 45.000	\$ 52.000	\$ 65.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 350.000
ARBOL NN	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 90.000	\$ 104.000	\$ 150.000	
ARBOL ÑAME	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 100.000	\$ 150.000		
AREVALITO	\$ 30.000	\$ 30.000	\$ 65.000	\$ 78.000	\$ 100.000				
AREVALO	\$ 26.000	\$ 30.000	\$ 65.000	\$ 78.000	\$ 100.000				
ARO, NACEDERO, NACEDERO BLANCO, QUIBRABARRIGO, CAJETO	\$ 30.000	\$ 45.000	\$ 78.000	\$ 110.000	\$ 143.000	\$ 186.000	\$ 240.000	\$ 310.000	\$ 350.000
ARRAYAN	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 80.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 190.000	\$ 240.000	\$ 310.000	\$ 350.000
BAILADOR, TROMPILLO	\$ 30.000	\$ 45.000	\$ 78.000	\$ 110.000	\$ 143.000	\$ 186.000	\$ 240.000	\$ 310.000	\$ 350.000
BALSAMO	\$ 30.000	\$ 45.000	\$ 78.000	\$ 110.000	\$ 143.000	\$ 186.000	\$ 240.000	\$ 310.000	\$ 350.000
BALSILLO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 90.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 350.000
BALSO - (BLANCO/NEGRO/ROJO)	\$ 30.000	\$ 45.000	\$ 78.000	\$ 110.000	\$ 143.000	\$ 186.000	\$ 240.000	\$ 310.000	\$ 350.000
BALATA ROSADA, CAIMITILLO / CAIMITO	\$ 30.000	\$ 45.000	\$ 78.000	\$ 110.000	\$ 143.000	\$ 186.000	\$ 240.000	\$ 310.000	\$ 350.000
BAMBÚ- GUADUA	De acuerdo al estado de madurez del guadual de Cepas ( Verdes y Maduras): M2 entre \$ 14.000 a \$ 18.000								
BAMBÚ- GUADUA - bambu	Cepas 1-15 \$100.00 a \$150.000	16- 30 canutos o cepas \$300.000		> 30 - 60 canutos o cepas \$350.000		> 61 - 150 canutos \$450.000		150 \$500.000 - 180 \$750.000 y +200 canutos: \$1.500.000.	
BARBASCO (Barbasco Grillo) / Barbasco blanco	\$ 26.000	\$ 40.000	\$ 52.000	\$ 65.000	\$ 78.000	\$ 90.000	\$ 104.000	\$ 150.000	\$ 350.000
BERRAQUILLO	\$ 30.000	\$ 45.000	\$ 78.000	\$ 110.000	\$ 143.000	\$ 186.000	\$ 240.000	\$ 310.000	\$ 350.000
BIJAO, BIAHO, VIAHO	\$ 10.000 Mata y Hojas								
BILIVILI - BILIBILI - BILIBIL	\$ 26.000	\$ 40.000	\$ 52.000	\$ 65.000	\$ 78.000	\$ 90.000	\$ 104.000	\$ 150.000	\$ 350.000
BILANDA	\$ 26.000	\$ 40.000	\$ 52.000	\$ 65.000	\$ 78.000	\$ 90.000	\$ 104.000	\$ 150.000	\$ 350.000
BLANQUILLO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 90.000	\$ 104.000	\$ 150.000	\$ 200.000
BOLANDERA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 110.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000	\$ 350.000
BOROJO	< De 1 año : \$ 50.000		De 1 a 5 años : \$100.000		De 5 a 10 años: \$ 200.000				
BORE, MALANGA	De 1 Año: \$30.000 Mata		2 a 4 Años: \$ 100.000		> 4 Años: \$ 120.000				
BRASIL	\$ 30.000	\$ 45.000	\$ 78.000	\$ 110.000	\$ 143.000	\$ 186.000	\$ 240.000	\$ 310.000	\$ 350.000
BREVA	De 1 año: \$ 50.000		2 a 4 Años: \$ 100.000		De 5 a 7 años: \$ 200.000		De 8 a mas años: \$250.000		Ciclo de vida del cultivo 10 años
BORRACHO, BORRACHERA	\$ 30.000	\$ 45.000	\$ 78.000	\$ 110.000	\$ 143.000	\$ 186.000	\$ 240.000	\$ 310.000	\$ 350.000
BUCARO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 90.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 200.000	\$ 350.000
BUENA LEÑA	\$ 26.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 117.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 250.000
COCA	De 1 Año: \$ 50.000		De 2 -3 Años: \$150.000		De 4 a 6 años: \$180.000		De > 7 años: \$ 220.000		Semillero vara NO VALOR X ILEGAL.
CACAO TRAD	De 1 Año: \$ 50.000		De 2 -3 Años: \$150.000		De 4 a 6 años: \$180.000		De > 7 años: \$ 220.000		Semillero vara \$26.000
COPOAZU /CACAO BLANCO	De 1 Año: \$ 40.000		De 2 -3 Años: \$130.000		De 4 a 6 años: \$150.000		De > 7 años: \$ 200.000		Semillero vara \$25.000
CACAO TRAD TECNIFICADO	De 1 Año: \$ 80.000		De 2 a 3 Años: \$ 200.000		De 4 a 6 años: \$270.000		De > 7 años: \$ 350.000		Semillero vara \$26.000
CACHO DE VENADO	\$ 26.000	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 104.000	\$ 150.000	\$ 160.000	\$ 165.000	\$ 200.000
CAFECITO - CAFETILLO - CAFETO	\$ 26.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 117.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 250.000
CAFÉ - ARBOL DE CAFÉ	\$ 30.000	\$ 45.000	\$ 78.000	\$ 110.000	\$ 143.000	\$ 186.000	\$ 240.000	\$ 310.000	\$ 350.000



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.458-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 2194-2638.

**AFILIADO A ASOLONJAS**

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.

<http://www.lonjasan.com>

CAFETRAD / CATURRO	De 1 Año: \$ 50.000		De 2 -3 Años: \$150.000		De 4 a 6 años: \$180.000		De > 7 años: \$ 220.000		Semillero vara \$26.000
CAFETRAD / CATURRO TECNIFICADO	De 1 Año: \$ 80.000		De 2 a 3 Años: \$ 200.000		De 4 a 6 años: \$270.000		De > 7 años: \$ 350.000		Semillero vara \$26.000
CAGUANEJO, ALMISTILLO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 78.000	\$ 135.000	\$ 170.000	\$ 200.000	\$ 250.000	\$ 310.000	\$ 350.000
CALABAZA	1 Mes: \$ 20.000		De 2 a 3 meses: \$ 30.000		De 4 a 5 meses: \$ 40.000				Ciclo de vida del cultivo 5 meses
CAIMO - CAIMO FIERRO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 78.000	\$ 135.000	\$ 170.000	\$ 200.000	\$ 250.000	\$ 310.000	\$ 350.000
CAMPANO, SAMAN	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 78.000	\$ 135.000	\$ 170.000	\$ 200.000	\$ 250.000	\$ 310.000	\$ 350.000
CAMBULO, CACHIMBO, PISAMO, CACHIMBO ROSADO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 78.000	\$ 135.000	\$ 170.000	\$ 200.000	\$ 250.000	\$ 310.000	\$ 350.000
CANALETE PARDILLO, CARIACO, CANDELETO, CANDELO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 78.000	\$ 135.000	\$ 170.000	\$ 200.000	\$ 250.000	\$ 310.000	\$ 350.000
CANALETE POR AÑOS	< 1 año \$30.000	2 a 5 años \$ 40.000 a \$135.000		6 a 8 años \$170.000 a \$250.000		9 a 10 años \$310.000		> 10 años \$350.000	
CANELO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 78.000	\$ 135.000	\$ 170.000	\$ 200.000	\$ 250.000	\$ 310.000	\$ 350.000
CAÑABRAVA	\$ 100.000	entre 60 y 100 cepas %\$600,000							
CAÑAFISTULA, LLUVIA DE ORO, CAÑAFISTOLE, CAÑEFISTOLE	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000
CAÑAGUATE	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 78.000	\$ 135.000	\$ 170.000	\$ 200.000	\$ 250.000	\$ 310.000	\$ 350.000
CAOBO - CAOBO ROJO	\$ 50.000	\$ 70.000	\$ 98.000	\$ 140.000	\$ 220.000	\$ 270.000	\$ 370.000	\$ 520.000	\$ 676.000
CAPIRONA, CAPIRON, COBRE	\$ 26.000	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 104.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 250.000
CARACOLI	\$ 50.000	\$ 78.000	\$ 100.000	\$ 150.000	\$ 200.000	\$ 260.000	\$ 340.000	\$ 440.000	\$ 600.000
CARAMBOLO	De 1-5 años \$ 60.000		De 6 a 8 años \$ 80.000		De 9 a 12 y mas \$ 120.000				
CARAÑO	\$ 26.000	\$ 40.000	\$ 65.000	\$ 78.000	\$ 90.000	\$ 104.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 250.000
CARRETILO / TUA TUA	\$ 26.000	\$ 40.000	\$ 65.000	\$ 78.000	\$ 90.000	\$ 104.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 250.000
CARBONERO, GALAPO	\$ 52.000	\$ 65.000	\$ 65.000	\$ 135.000	\$ 170.000	\$ 200.000	\$ 230.000	\$ 250.000	\$ 350.000
CARNAVALITO, MUCUTENO, FRIJOLILLO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 100.000	\$ 150.000	\$ 200.000	\$ 260.000	\$ 338.000	\$ 439.000	\$ 600.000
CASTAÑO	\$ 26.000	\$ 40.000	\$ 65.000	\$ 78.000	\$ 90.000	\$ 104.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 250.000
CASCARILLA ROJA, CASCARILLO	\$ 25.000	\$ 35.000	\$ 45.000	\$ 55.000	\$ 65.000	\$ 75.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 250.000
CASPI (E) / MANZANILLO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 350.000
CARATE, SANGRE GALLINA, PATA GALLINA, MANCHADOR	\$ 26.000	\$ 40.000	\$ 65.000	\$ 78.000	\$ 90.000	\$ 104.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 250.000
CARNE / CUERO GALLINA / CUERI NEGRO, CEDRILLO	\$ 26.000	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 104.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 250.000
CAUCHO, MATAPALO, MATAPALO AREPERO, LECHERO, LECHOSO, CAUCHO SABANERO, CAUCHILLO, CAUCHITO, Lechero rojo, Fico	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 280.000	\$ 350.000	\$ 550.000	\$ 700.000	\$ 950.000	\$ 1.000.000	\$ 1.100.000
CEDRILLO, CEDRO AMARGO, CEDRO MACHO, CEBOLLO, TROMPILLO, CEDRO MARIA, SANDE	\$ 30.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 200.000	\$ 250.000	\$ 310.000	\$ 350.000
CEDRO - CEDRO PUTUMAYO - CEDRO COLORADO - CEDRO ROSADO	\$ 100.000	\$ 200.000	\$ 300.000	\$ 500.000	\$ 800.000	\$ 1.000.000	\$ 1.200.000	\$ 1.400.000	\$ 1.600.000
CEBOLLA LARGA/ DETALLO / CEBOLLA COMUN / COL BLANCA	Desde \$10.000 Hasta 3 meses: \$15.000				4 en adelante \$20.000.				



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.458-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROYONENTES 2194-2638.

**AFILIADO A ASOLONJAS**

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.

<http://www.lonjasan.com>

CEIBA (Bruja, Lecholaya, Amarillo, Toluá, bonga) - <b>AMARILLO BONGO</b>	\$ 100.000	\$ 200.000	\$ 300.000	\$ 500.000	\$ 800.000	\$ 1.000.000	\$ 1.200.000	\$ 1.400.000	\$ 1.600.000
CENIZO, PALO NEGRO	\$ 36.000	\$ 50.000	\$ 78.000	\$ 135.000	\$ 170.000	\$ 200.000	\$ 250.000	\$ 310.000	\$ 350.000
CEREZO, CAPULIN, CAPOTE	\$ 30.000	\$ 45.000	\$ 78.000	\$ 90.000	\$ 117.000	\$ 152.000	\$ 200.000	\$ 260.000	\$ 350.000
CYATHEA CARACASANA (Liasin)	\$ 30.000	\$30 A \$60	\$60 A 80	\$130	\$130	\$100 A \$130	\$130	\$100 A \$130	\$130.000 - \$160.000
CHICHATO / PEPO, CHAMBIBE, JABONCILLO, CHOLOQUE, CHUMBIMBA, CHICORA	\$ 52.000	\$ 65.000	\$ 65.000	\$ 135.000	\$ 170.000	\$ 200.000	\$ 230.000	\$ 250.000	
CHINGALE	\$ 30.000	\$ 45.000	\$ 78.000	\$ 90.000	\$ 117.000	\$ 152.000	\$ 200.000	\$ 260.000	\$ 350.000
(Negro), Morrochillo, PUNTE(A) LANZA, CENIZO, CACHO DE VENADO, MOROCHILLO CAFÉ	\$ 40.000	\$ 56.000	\$ 78.000	\$ 109.000	\$ 152.000	\$ 213.000	\$ 298.000	\$ 417.000	\$ 500.000
(Negro), Morrochillo, PUNTE(A) LANZA, CENIZO, CACHO DE VENADO, MOROCHILLO CAFÉ	< 1 año \$40.000	de 2 a 3 años \$56.000 a \$78.000	de 4 a 6 años \$109.000 a \$152.000	6 a 8 años \$213.000 a \$298.000 y 9 años \$417.000 a \$500.000					
CHIPARO, SURIBIO, ACHIL.	\$ 40.000	\$ 56.000	\$ 78.000	\$ 109.000	\$ 152.000	\$ 213.000	\$ 298.000	\$ 417.000	\$ 500.000
CHIPARO, SURIBIO, ACHIL. / Años	1 año \$40.000	2 a 3 \$78.000	De 5 a 8 años \$109.000 A \$213.000		De 9 a 10 años \$298.000		> 11 años \$417.000 a \$500.000		
CHIRIMOYO - CHIRIMOLLO /A	HASTA DOS AÑOS= \$ 50.000			4 - 5 AÑOS=\$60.000 A \$70.000			11 AÑOS= \$80.000 - \$90.000		
MARACUYA, GRANADILLA, PITAHAYA	De 6 meses: \$ 50.000		7 a 12 meses: \$ 150.000		1 a 2 años: \$ 200.000		2 a 3 años : \$250.000		cultivo 3 años aprox.
CACHIPAY, MADRÑO, GOMO, GOMO BLANCO	\$ 40.000	\$ 56.000	\$ 78.000	\$ 110.000	\$ 152.000	\$ 213.000	\$ 300.000	\$ 350.000	\$ 500.000
MADRÑO / años	< 1 año \$56.000	> 1 año a 3 \$110.000	< 3 a 5 años \$152.000 a \$213.000			6 a 10 años \$300.000 a \$350.000			
CROTON (Croton sylvaticus) / RISINO	\$ 26.000	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 104.000	\$ 150.000	\$ 160.000		
CLAVOPASAO	\$ 30.000	\$ 50.000	\$ 78.000	\$ 135.000	\$ 170.000	\$ 200.000	\$ 250.000	\$ 310.000	\$ 350.000
CILANTRO (Cimarron, culantro)	De 1 a 3 meses : \$10.000		De 4 a 6 meses: \$ 15.000		De 7 a 10 mese: \$ 20.000		De 10 a 12 meses:\$ 25.000		
CIPRES	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 130.000	\$ 170.000	\$ 231.000	\$ 300.000	\$ 450.000
CIRUELO - COCOTA OCAÑERA	< 1 Año : \$ 50.000		2 a 5 Años =\$ 150.000		De 5 a 10 años \$ 200.000		> de 10 años : \$ 250.000		
COCO (Cristal, Picho, Cuna)	\$ 50.000	\$ 78.000	\$ 100.000	\$ 135.000	\$ 170.000	\$ 200.000	\$ 250.000	\$ 310.000	\$ 400.000
COMINO	\$ 50.000	\$ 78.000	\$ 100.000	\$ 135.000	\$ 170.000	\$ 200.000	\$ 250.000	\$ 310.000	\$ 350.000
COPILO / COPE / COPEY / COPAL/ COPA DE ORO	\$ 50.000	\$ 78.000	\$ 100.000	\$ 135.000	\$ 170.000	\$ 200.000	\$ 250.000	\$ 310.000	\$ 350.000
COPILO / COPE / COPEY / COPAL/ COPA DE ORO = AÑOS.	< 1 año \$56.000	> 1 año a 3 \$110.000	< 3 a 5 años \$152.000 a \$213.000			6 a 10 años \$300.000 a \$350.000			
CORONILLO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 70.000	\$ 80.000			
CORDONCILLO	\$ 50.000	\$ 78.000	\$ 100.000	\$ 135.000	\$ 170.000	\$ 200.000	\$ 250.000	\$ 310.000	\$ 350.000
COCORO /A, PELOTILLO, MORTECINO	\$ 50.000	\$ 78.000	\$ 100.000	\$ 135.000	\$ 170.000	\$ 200.000	\$ 250.000	\$ 310.000	\$ 350.000
CUCHARO - CUCHARILLO - CUCHIYUYO	\$ 50.000	\$ 78.000	\$ 100.000	\$ 135.000	\$ 170.000	\$ 200.000	\$ 250.000	\$ 310.000	\$ 350.000
CHUQUIO	\$ 30.000	\$ 50.000	\$ 78.000	\$ 135.000	\$ 170.000	\$ 200.000	\$ 250.000	\$ 310.000	\$ 350.000
CULTIVO CAÑA DE AZUCAR - PANELERA	Caña de azucar de 2 años: 15 a 20 varas por matajo. \$100.000				< de 6 meses \$600 m2; 7 a 12 meses: \$ 800 m2		De 12 a 18 meses: \$ 1300 m2		Ciclo de vida 18 meses
CURINEGRO	\$ 26.000	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 104.000	\$ 150.000	\$ 160.000	\$ 165.000	\$ 200.000
DAGUN	\$ 50.000	\$ 78.000	\$ 100.000	\$ 135.000	\$ 170.000	\$ 200.000	\$ 250.000	\$ 310.000	
DULUMUCO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 350.000
DRAGO ( Sangregado ), SANGRE DRAGON, SANGRE DRAGO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 100.000	\$ 150.000	\$ 200.000	\$ 260.000	\$ 338.000	\$ 439.000	\$ 600.000



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.458-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 2194-2638.

**AFILIADO A ASOLONJAS**

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.

<http://www.lonjasan.com>

DINDE	\$ 50.000	\$ 78.000	\$ 100.000	\$ 135.000	\$ 170.000	\$ 200.000	\$ 250.000	\$ 310.000	\$ 350.000
DIVIDIVI	\$ 50.000	\$ 78.000	\$ 100.000	\$ 135.000	\$ 170.000	\$ 200.000	\$ 250.000	\$ 310.000	\$ 350.000
ESCOBILLO - ESCOBO	\$ 50.000	\$ 78.000	\$ 100.000	\$ 135.000	\$ 170.000	\$ 200.000	\$ 250.000	\$ 310.000	\$ 350.000
<b>FICUS</b>	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 100.000	\$ 150.000	\$ 200.000	\$ 260.000	<b>\$ 338.000</b>	\$ 439.000	\$ 600.000
FARAMEA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 100.000	\$ 150.000	\$ 200.000	\$ 260.000	\$ 338.000	\$ 439.000	\$ 600.000
FRESNO	\$ 50.000	\$ 78.000	\$ 100.000	\$ 135.000	\$ 170.000	\$ 200.000	\$ 250.000	\$ 310.000	\$ 350.000
FRIJOLITO - FRIJOLILLO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 100.000	\$ 150.000	\$ 200.000	\$ 260.000	\$ 338.000	\$ 439.000	\$ 600.000
FIQUIMILLO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 100.000	\$ 150.000	\$ 200.000	\$ 260.000	\$ 338.000	\$ 439.000	\$ 600.000
GALLINERO, PAYANDE	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 100.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 350.000
GARRAPATO - GARRAPATERO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 100.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 350.000
GARRUCHO / GARROCHO	\$ 50.000	\$ 78.000	\$ 100.000	\$ 135.000	\$ 170.000	\$ 200.000	\$ 250.000	\$ 310.000	\$ 350.000
GAQUE	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 350.000
GEDIONDO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 350.000
GUAYMARO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 350.000
GRADILLA (O)	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 130.000	\$ 180.000	\$ 350.000
GUACAMAYO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 130.000	\$ 180.000	\$ 350.000
GUACHARACO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 130.000	\$ 180.000	\$ 350.000
GUACIMO / GUACI - GUASI / GUASCASPI/GUASIMO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 130.000	\$ 180.000	\$ 350.000
GUAIMAROS	\$ 26.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 350.000
GUALANDAY	\$ 30.000	\$ 45.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 350.000
GUAMO PUTUMAYO	\$ 50.000	\$ 76.000	\$ 98.000	\$ 136.000	\$ 190.000	\$ 266.000	\$ 372.000	\$ 520.000	\$ 672.000
GUAMO (Mico, Copero, Serindo, Churimbo, Churimo, Diablo, Cajeto, Macheto (N), rabo de mico, rojo)	\$ 50.000	\$ 76.000	\$ 98.000	\$ 136.000	\$ 190.000	\$ 266.000	\$ 372.000	\$ 520.000	\$ 672.000
<b>GUAMO ARBOL POR AÑOS</b> (rabo de mico, copero, churimbo, Cerindo, etc)	1-5 Años \$98.000						> 10 Años \$266.000 a \$520.000.=		
<b>GUARANGO</b> (Rojo, blanco, Tuno)	\$ 30.000	\$ 45.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 350.000
GUANABANO TRAD / AMARILLO	De 1 año: \$ 50.000						8 a 10 Años en prod. = \$ 250.000 - \$350.000		> 10 años \$ 300.000 - \$400.000
GUANABANO TECNIFICADA	De 1 año: \$ 80.000						\$500.000		> 10 años \$ 350.00 - \$600.000
GUARATARO	\$ 50.000	\$ 65.000	\$ 85.000	\$ 110.000	\$ 143.000	\$ 186.000	\$ 242.000	\$ 314.000	\$ 450.000
<b>GUAYABILLO/ GUAYABILLA</b>	\$ 50.000	\$ 65.000	\$ 85.000	<b>\$ 110.000</b>	\$ 143.000	\$ 186.000	\$ 242.000	\$ 314.000	\$ 450.000
GUAYABA COMUN, PERA, AGRIO	< 1 año: \$ 50.000							> 10 Años: \$ 300.000	
GUAYABA ARAZA	> 1 año: \$ 80.000							> 10 Años: \$ 300.000	
GUAYABO PAVA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 145.000	\$ 170.000	\$ 250.000
GUAYACAN HOBO - HOBO - GUAYACAN AMARILLO / ROSADO	\$ 80.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 200.000	\$ 260.000	\$ 320.000	\$ 400.000	\$ 500.000	\$ 600.000
GUITARREROS	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 100.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 350.000
GUSANERO, DIOMATE	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 110.000	\$ 143.000	\$ 186.000	\$ 242.000	\$ 314.000	\$ 450.000
HIGUERONA - HIGUERON	\$ 50.000	\$ 78.000	\$ 100.000	\$ 150.000	\$ 200.000	\$ 260.000	\$ 338.000	\$ 439.000	\$ 600.000
HOBO CAIMANERO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 200.000	\$ 250.000	\$ 350.000
HOJARASCO (A) - HOJA ANCHA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000
HORMIGO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000
HUESO - HUESITO - HUESILLO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000
IGUA, JIGUA AMARILLO	\$ 40.000	\$ 56.000	\$ 78.000	\$ 109.000	\$ 152.000	\$ 213.000	\$ 298.000	\$ 417.000	\$ 600.000
IGUA, JIGUA AMARILLO/AÑOS	< 1 año \$40.000				6 a 8 años \$213.000 a 417.000			> 8 - 10 años \$600.000	
INCHE	\$ 40.000	\$ 56.000	\$ 78.000	\$ 109.000	\$ 152.000	\$ 213.000	\$ 298.000	\$ 417.000	\$ 600.000
INDIO VIEJO	\$ 26.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 110.000	\$ 143.000	\$ 186.000	\$ 242.000	\$ 314.000	\$ 400.000
INCIENSO / INCIENSO BLANCO	\$ 50.000	\$ 76.000	\$ 98.000	\$ 136.000	\$ 190.000	\$ 266.000	\$ 372.000	\$ 520.000	\$ 672.000
JUAN BLANCO / JUAN SOCO	\$ 30.000	\$ 45.000	\$ 78.000	\$ 110.000	\$ 143.000	\$ 186.000	\$ 240.000	\$ 310.000	\$ 350.000
LAGRE - LACRE	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.458-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROYONENTES 3194-2638.

**AFILIADO A ASOLONJAS**

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.

<http://www.lonjasan.com>

LAUREL, LAUREL AMARILLO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000
LEMBO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000
LEUCADENA	\$ 40.000	\$ 52.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 170.000	\$ 200.000	\$ 220.000	\$ 350.000
LIMON TAHITI	1 Año: \$ 50.000		De 2 a 4 años: \$ 200.000		De 5 a 10 años: \$ 250.000		> 10 Años: \$ 300.000		Semillero vara \$30.000
LIMON TAHITI TECNIFICADO	1 Año: \$ 60.000		De 2 a 4 años: \$ 250.000		De 5 a 10 años: \$ 350.000		> 10 Años: \$ 450.000		Semillero vara \$35.000
LIMON TAHITI TECNI Y CERTIF	1 Año: \$ 80.000		De 2 a 4 años: \$ 300.000		De 5 a 10 años: \$ 450.000		> 10 Años: \$ 500.000		Semillero vara \$40.000
LIMON (COMUN, MANDARINO), REAL, SUTIL, LIMA, LIMON NARANJA.	1 Año: \$ 50.000		De 2 a 4 años: \$ 200.000		De 5 a 10 años: \$ 250.000		> 10 Años: \$ 300.000-\$500.000		Semillero vara \$30.000
LULO	1 - 8 meses: \$ 50.000		7 a 12 meses: \$ 100.000		1 a 2 años: \$ 150.000		Ciclo de vida del cultivo 2 años aprox.		
MACANILLO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000
MACEDERO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 100.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 350.000
MACO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000
MAIZ	< 1 año: \$ 5.000 -\$15.000 mata								Semillero \$ 5.000
MARTIN GALVIS	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 350.000
MALAGANO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 110.000	\$ 143.000	\$ 186.000	\$ 242.000	\$ 314.000	\$ 450.000
MAMONCILLO - MAMON	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 110.000	\$ 143.000	\$ 186.000	\$ 242.000	\$ 314.000	\$ 450.000
MAMONCILLO - MAMON - años	1 año : 50.000		De 2 a 5 años : \$ 186.000		De 6 a 8 años : \$ 242.000		>8 - 10 años : \$314.000 - \$400.000		
MANCHADOR . MANCHA ROPA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 350.000
MANO DE OSO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 350.000
MANDARINA COMUN	1 Año: \$ 50.000		De 2 a 4 años: \$ 200.000		De 5 a 10 años: \$ 250.000		> 10 Años: \$ 300.000		Semillero vara \$30.000
MANTEQUILLO, MANTECO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 350.000
MANDOQUIERA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 350.000
MANGO COMUN - MANGA	1 año : 50.000		De 2 a 5 años : \$ 200.000		300.000		> 10 años : \$ 400.000		45.000
MAMEY SILVESTRE - COPEY ARBOL	1 año : \$50.000-\$70.000		De 2 a 5 años : \$ 200.000		De 6 a 10 años: \$ 300.000		> 10 años : \$ 400.000		Semilleros \$ 45.000
MANGO TECNIFICADO - MANGA - TOMMY	1 año : 60.000		De 2 a 5 años : \$ 500.000		De 6 a 10 años: \$ 600.000		> 10 años : \$ 700.000		Semilleros \$ 45.000
MANZANO	< 1 Año : \$ 50.000		2 a 5 Años =\$ 150.000		De 5 a 10 años \$ 200.000		> de 10 años : \$ 250.000 a \$350.000		
MARACO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 350.000
MARFIL / TARA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 350.000
MATARRATÓN	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 350.000
MADRE DE AGUA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 350.000
MESTIZO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 350.000
TULIPAN AFRICANO, MION	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 350.000
MOCO, MOQUILLO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 350.000
MONCORO BLANCO - NEGRO	\$ 50.000	\$ 70.000	\$ 90.000	\$ 150.000	\$ 200.000	\$ 260.000	\$ 300.000	\$ 400.000	\$ 600.000
MORADILLO / MORADILLA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 350.000
MORAL, MORA, MORA ROJA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 350.000
MORA - SARSA (SARSA MORA)	De 1 año: \$ 70.000		De 1 a 2 años : \$150.000		De 3 a 5 años: \$ 250.000		mas de 10 años: \$ 350.000		
MORINGA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 350.000
MORO / MONTEFRIO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 350.000
MOTILON, CANDELO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 350.000
MULATO / MULATO NEGRO/MULA MUERTA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 200.000	\$ 350.000
NACEBUENO - NABUENO, NACEDERO, NABUENO BLANCO, NABUENO MANZANO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 200.000	\$ 350.000



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.458-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROYONENTES 3194-2638.

**AFILIADO A ASOLONJAS**

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.

<http://www.lonjasan.com>

NACEBUENO - NABUENO, NACEDERO, NABUENO BLANCO, NABUENO MANZANO / En Años	< 1 año \$ 30.000	De 2 a 4 años : \$40.000 a \$60.000	De 5 a 7 años: \$100.000 a \$120.000	De 8 a 9 años: \$130.000 a \$150.000	> de 10 años entre \$200.000 y \$350.000
<b>NARANJA VALENCIA, COMUN</b>	< 1 año \$ 50.000	De 2 a 4 años : \$ 200.000	De 5 a 10 años: \$ 250.000	> 10 - 20 años: \$ 300.000 - \$500.000	Semilleros \$ 30.000
<b>NARANJA VALENCIA TECNIFICADO</b>	< 1 año \$ 60.000	De 2 a 4 años : \$ 250.000	De 5 a 10 años: \$ 300.000	> 10 -20 años: \$ 350.000 - \$600.000	Semilleros \$ 40.000
<b>NAUNO - N. CAMPANO</b>	\$ 40.000 \$ 56.000	\$ 78.000 \$ 110.000	\$ 152.000 \$ 213.000	\$ 298.000 \$ 417.000	\$ 600.000
<b>NATIVO ARBOL</b>	\$ 30.000 \$ 40.000	\$ 50.000 \$ 60.000	\$ 80.000 \$ 100.000	\$ 120.000 \$ 150.000	
<b>NIGUITO TUNO - NIGUITO</b>	\$ 30.000 \$ 40.000	\$ 60.000 \$ 100.000	\$ 120.000 \$ 130.000	\$ 150.000 \$ 200.000	
<b>NISPERO MONTANERO (HISPERO) - NISPERILLO</b>	\$ 30.000 \$ 40.000	\$ 60.000 \$ 100.000	\$ 120.000 \$ 130.000	\$ 150.000 \$ 200.000	\$ 400.000
<b>NONI</b>	< De 1 año : \$ 50.000	De 1 a 5 años : \$100.000	De 5 a 10 años: \$ 200.000		
<b>NOGAL (Cafetero, Blanco, Negro, Vara humo, Solera)</b>	\$ 40.000 \$ 60.000	\$ 80.000 \$ 120.000	\$ 160.000 \$ 220.000	\$ 280.000 \$ 420.000	\$ 600.000
<b>FALSO NOGAL</b>	\$ 30.000 \$ 40.000	\$ 50.000 \$ 60.000	\$ 70.000 \$ 100.000	\$ 120.000 \$ 140.000	\$ 150.000
<b>NN</b>	\$ 20.000 \$ 40.000	\$ 60.000 \$ 80.000	\$ 100.000 \$ 100.000	\$ 150.000 \$ 180.000	\$ 350.000
<b>POMAROSO - silvestre</b>	<1 año: \$ 80.000-\$100.000	De 1-3 años: \$120.000 - \$220.000	De 4 a 7 años: \$ 280.000	De 8 a mas años: \$290.000	
<b>PINO (PINO COLOMBIANO)</b>	\$ 60.000 \$ 90.000	\$ 130.000 \$ 200.000	\$ 300.000 \$ 390.000	\$ 400.000 \$ 450.000	
<b>OCOBO, OCOBO AMARILLO, OCOBO ROSADO, OCABO.</b>	\$ 36.000 \$ 50.000	\$ 78.000 \$ 135.000	\$ 170.000 \$ 200.000	\$ 250.000 \$ 310.000	\$ 350.000
<b>OITI</b>	\$ 40.000 \$ 56.000	\$ 78.000 \$ 110.000	\$ 152.000 \$ 213.000	\$ 298.000 \$ 314.000	\$ 500.000
<b>OLIVON (Arbol Ornamental)</b>	De 1 año: \$ 50.000	De 2 a 7 Años : 150.000	8 a 10 Años en prod. = \$ 250.000	> 10 años \$ 300.000	
<b>OLIVO /Años</b>	1 año : 50.000	De 2 a 5 años : \$ 200.000	300.000	> 10 años : \$ 400.000	45.000
<b>OLIVO - - OLIVON</b>	\$ 30.000 \$ 40.000	\$ 60.000 \$ 110.000	\$ 143.000 \$ 186.000	\$ 242.000 \$ 314.000	\$ 450.000
<b>OREJERO / OREJA DE MULA- OREJA DE BURRO / PIÑON DE OREJA</b>	\$ 40.000 \$ 56.000	\$ 78.000 \$ 110.000	\$ 152.000 \$ 213.000	\$ 298.000 \$ 417.000	\$ 600.000
<b>OYOCO</b>	\$ 30.000 \$ 40.000	\$ 60.000 \$ 78.000	\$ 104.000 \$ 130.000	\$ 150.000 \$ 200.000	\$ 250.000
<b>PATEVACA - CASCO DE VACA - LENGUA DE VACA</b>	\$ 30.000 \$ 40.000	\$ 60.000 \$ 78.000	\$ 104.000 \$ 130.000	\$ 150.000 \$ 200.000	\$ 250.000
<b>PALO DE ARCO</b>	\$ 30.000 \$ 40.000	\$ 78.000 \$ 135.000	\$ 170.000 \$ 200.000	\$ 250.000 \$ 310.000	\$ 350.000
<b>PALO SANTO</b>	\$ 30.000 \$ 40.000	\$ 60.000 \$ 78.000	\$ 104.000 \$ 130.000	\$ 150.000 \$ 200.000	\$ 250.000
<b>PALO NEGRO</b>	\$ 36.000 \$ 50.000	\$ 78.000 \$ 135.000	\$ 170.000 \$ 200.000	\$ 250.000 \$ 310.000	\$ 350.000
<b>PALO RAYO / RAYO</b>	\$ 30.000 \$ 40.000	\$ 60.000 \$ 78.000	\$ 104.000 \$ 130.000	\$ 150.000 \$ 200.000	\$ 250.000
<b>PALMA ARECA - AREACA - PALMA DE ACEITE- PALMA MIL PESOS - PALMA FELICIDAD - PALMA CURUNTA</b>	1 Año: \$ 60.000	2 Años :\$ 120.000	3 a 5 Años: \$ 200.000	mas 6 años : \$ 300.000	
<b>PALMA IRACA, NACUMA, PALMA-HOJA RIZADA, TINTERO.- PALMA ROJA</b>	1 Año: \$ 50.000	2 Años :\$ 160.000	4 a 5 Años: \$ 220.000	mas 6 años : \$ 250.000	
<b>PELA</b>	\$ 30.000 \$ 40.000	\$ 60.000 \$ 78.000	\$ 104.000 \$ 130.000	\$ 150.000 \$ 200.000	
<b>PECHUGO</b>	\$ 30.000 \$ 40.000	\$ 60.000 \$ 78.000	\$ 104.000 \$ 130.000	\$ 180.000 \$ 220.000	\$ 350.000
<b>PERILLO</b>	\$ 30.000 \$ 40.000	\$ 60.000 \$ 78.000	\$ 104.000 \$ 130.000	\$ 150.000 \$ 200.000	\$ 250.000
<b>PERALEJO</b>	\$ 30.000 \$ 40.000	\$ 60.000 \$ 78.000	\$ 104.000 \$ 130.000	\$ 150.000 \$ 200.000	\$ 250.000
<b>PEINEMONO, MARADAGUE</b>	\$ 30.000 \$ 40.000	\$ 60.000 \$ 78.000	\$ 104.000 \$ 130.000	\$ 150.000 \$ 200.000	\$ 250.000
<b>PEPINO</b>	1 Mes: \$ 20.000	De 2 a 3 meses: \$ 30.000	40.000	> 6 meses: \$ 50.000	
<b>PESADO MADERABLE</b>	\$ 30.000 \$ 45.000	\$ 78.000 \$ 110.000	\$ 143.000 \$ 186.000	\$ 240.000 \$ 310.000	\$ 350.000
<b>PLATANILLO</b>	Mata entre \$ 10.000 a \$ 15.000				
<b>PLATANO HARTON CULTIVO, DOMINICO, POPOCHO, CHIRO y BANANO, PLATANO COMÚN, GUYABO, GUINEO GUAYABO., BOCADILLO.</b>	< 1 año Mata de platanó : Entre \$ 20.000 - \$ 25.000	> 1 Año: \$30.000		\$ 40.000	
<b>EUCALIPTO - EUCALIPTO GRANDIS</b>	\$ 30.000 \$ 40.000	\$ 60.000 \$ 110.000	\$ 143.000 \$ 186.000	\$ 242.000 \$ 314.000	\$ 450.000



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.458-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 2194-2638.

**AFILIADO A ASOLONJAS**

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.

<http://www.lonjasan.com>

RASPAYUCO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 110.000	\$ 143.000	\$ 186.000	\$ 242.000	\$ 314.000	
RAYITO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 180.000	\$ 220.000	\$ 350.000
REVENTILLO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 180.000	\$ 220.000	\$ 350.000
RESBALMICO / RABO DE MICO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 110.000	\$ 143.000	\$ 186.000	\$ 242.000	\$ 314.000	\$ 450.000
QUIBRABARRIGO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 110.000	\$ 143.000	\$ 186.000	\$ 242.000	\$ 314.000	\$ 450.000
ROBLE	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 150.000	\$ 190.000	\$ 250.000	\$ 300.000	\$ 380.000	\$ 450.000	\$ 600.000
PALO CRUZ, ARIZA , PALO DIABLO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 110.000	\$ 143.000	\$ 186.000	\$ 242.000	\$ 314.000	\$ 450.000
PALMA BOMBONA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 110.000	\$ 143.000	\$ 186.000	\$ 242.000	\$ 314.000	\$ 450.000
PALMA BISMARKIA - PLATEADA - BOMBONA - ANANGO	1 Año: \$70.000		2 a 4 Años: \$ 200.000		5 a 10 Años: \$ 300.000		mas 11 Años : \$ 350.000		
PALMA DE COCO (COROZO), (COCOTERO)	Palma Coco < 2 Años \$170.000			Palma Coco > 3 a 20 años \$330.000			> 25 Años decrec. \$200.000		
PALMA (CHONTA, COQUITO, COQUILLO), CANANGUCHA, PALMA BOTELLA, PALMA ASAI, PALMA AZAI, PALMA RAYADORA	\$ 40.000	\$ 56.000	\$ 78.000	\$ 110.000	\$ 152.000	\$ 213.000	\$ 298.000	\$ 314.000	\$ 450.000
PALMA (CHONTA, COQUITO, COQUILLO), CANANGUCHA, PALMA BOTELLA, PALMA ASAI, PALMA	< 1 - \$50.000 1 a <2 año	>2-4 años \$250.000	>4 - 5 años \$280.000		>5 - 8 años \$300.000 - \$350.000		> 8 años \$450.000		
PALMA AFRICANA	1 Año : \$ 100.000		2 a <5 Años: \$ 250.000		5 -7 \$350.000 >7-12 Años: \$500.000		13 a 20 Años: \$ 700.000		
PALMA CHONTADURO	1 Año : \$ 100.000		2 a <5 Años: \$ 250.000		Años: \$500.000		13 a 20 Años: \$ 700.000		
PALMITO (Chamaerops humilis)	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 110.000	\$ 143.000				
PAPAYA	1 a 6 meses : \$ 50.000		6 a 12 meses: \$ 150.000		12 a 18 meses: \$ 200.000		producc.18-26mes: \$250.000		Ciclo de vida del cultivo 26 meses aprox.
Frutal Capulí	1 a 6 meses : \$ 50.000		6 a 12 meses: \$ 150.000		12 a 18 meses: \$ 200.000		18 a 26 meses: \$ 250.000		Ciclo de vida del cultivo 26 meses aprox.
PUNTE	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 110.000	\$ 143.000	\$ 186.000	\$ 242.000	\$ 314.000	\$ 450.000
SANDE	\$ 30.000	\$ 50.000	\$ 78.000	\$ 135.000	\$ 170.000	\$ 200.000	\$ 250.000	\$ 310.000	\$ 350.000
SANGRE TORO - SANGRO - LECHEVIVA - LECHE CHIVA . SANGRE TORO LANCEOLADA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 110.000	\$ 143.000	\$ 186.000	\$ 242.000	\$ 314.000	\$ 450.000
SANGREGADO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 110.000	\$ 143.000	\$ 186.000	\$ 242.000	\$ 314.000	\$ 450.000
VARAZON	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 110.000	\$ 143.000	\$ 186.000	\$ 242.000	\$ 314.000	\$ 450.000
SAPAN	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 200.000	\$ 250.000	\$ 320.000	\$ 450.000
SAPOTILLO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 110.000	\$ 143.000	\$ 186.000	\$ 242.000	\$ 314.000	\$ 450.000
SARNO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 180.000	\$ 220.000	\$ 350.000
SAUCE	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 180.000	\$ 220.000	\$ 350.000
SAUCO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 180.000	\$ 220.000	\$ 350.000
SIETE CUEROS (Tibouchina lepidota)	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 180.000	\$ 220.000	\$ 350.000
SINDACHO - CHINDAYO	1 Mes: \$ 20.000		De 2 a 3 meses: \$ 30.000		40.000		> 6 meses: \$ 50.000		
SINDACHO - CHINDAYO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 110.000	\$ 143.000	\$ 186.000	\$ 242.000	\$ 314.000	\$ 350.000
SOLERA, NOGAL CAFETERO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 110.000	\$ 143.000	\$ 186.000	\$ 242.000	\$ 314.000	\$ 350.000
TABAQUILLO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 180.000	\$ 220.000	\$ 350.000
TABLERO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 180.000	\$ 220.000	\$ 350.000
TARA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000			
TACHUELO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 180.000	\$ 220.000	\$ 350.000
TAGUA (Palma)	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 180.000	\$ 220.000	\$ 350.000
TAMARINDO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 180.000	\$ 220.000	\$ 350.000
TECA - MELINA	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 75.000	\$ 130.000	\$ 160.000	\$ 200.000	\$ 260.000	\$ 320.000	\$ 450.000
TOTUMO, TOTUMILLO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 180.000	\$ 220.000	\$ 350.000
TOTUMO AÑOS	< 1 Año \$30.000	+ 1 a 2 Años \$104.000		+3 a 4 años \$180.000		+ 4 años \$220.000 y > 5 \$350.000			
TOPACIO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 180.000	\$ 220.000	\$ 350.000
FRUTILLO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 180.000	\$ 220.000	\$ 350.000
TREBOL	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 180.000	\$ 220.000	\$ 350.000



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.458-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROYONENTES 3194-2638.

**AFILIADO A ASOLONJAS**

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.

<http://www.lonjasan.com>

URAPAN	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 180.000	\$ 220.000	\$ 350.000
UÑA DE GATO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 180.000	\$ 220.000	\$ 350.000
UVO - UVITO - CAIMARON - DE MONTE -UVILLO	\$ 50.000	\$ 70.000	\$ 90.000	\$ 120.000	\$ 160.000	\$ 200.000	\$ 250.000	\$ 300.000	\$ 400.000
UVO DE MONTE, CAMIMARON, UVITO - UVILLO - AGRAZ	De 1 año: \$ 70.000		De 1 a 2 años : \$150.000		De 3 a 5 años: \$ 250.000		mas de 10 años: \$ 350.000		
CHIRIMOYO	De 1 año: \$ 50.000		De 1 a 2 años : \$120.000		De 3 a 5 años: \$ 200.000		mas de 10 años: \$ 350.000		
VERBENACE	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 180.000	\$ 220.000	\$ 350.000
VIOLA, CUMALA BLANCA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 180.000	\$ 220.000	\$ 350.000
YOTA	1 Mes: \$ 20.000		De 2 a 3 meses: \$ 30.000		De 4 a > 5 meses: \$ 40.000		> 6 meses: \$ 50.000		
YUCA	< de 1 año: \$ 15.000 a \$ 20.000								
YARUMO / YARUMITO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 180.000	\$ 220.000	\$ 350.000
YARUMO AÑOS	< 1 año \$40.000	2 a 5 años \$40.000 a \$78.000		6 a 8 años \$104.000 a \$180.000		> 9 años \$220.000 y > 10 años \$350.000			
YAYA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 180.000	\$ 220.000	\$ 350.000
ZAPALLO	1 Mes: \$ 20.000		De 2 a 3 meses: \$ 30.000		De 4 a 5 meses: \$ 40.000				
ZAPOTE, ZAPOTILLO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 78.000	\$ 104.000	\$ 130.000	\$ 180.000	\$ 220.000	\$ 350.000
ZAPOTE FRUTAL	1 Año : \$ 50.000		2 a 4 Años: \$ 200.000		5 a 10 Años: \$ 300.000		mas de 10 años: \$ 450.000		
Copey Semillero	\$ 45.000								
Semillero Hortalizas	\$ 15.000								
Matas de Sauco Semillero	\$ 15.000								
Matas de Siete Cueros Semillero	\$ 15.000								
Matas de Piña	\$ 20.000								
Matas de Laurel Semillero, varas	\$ 15.000								
Matas de Balso (negro, blanco)	\$ 15.000								
Semillero, varas, Semillero Guayacas	\$ 15.000								
Varas: Laurel, Amarillo, Arrayan, Lagre, Caucho (ojiancho)	\$ 15.000								
Vara de Guadua	\$ 30.000	\$ 45.000							
Fono, galbano, helechos, Palo de agua, Mano de oso, Tablero, Ortiga, Ortigillo, y otras especies, en ornamentales siguiente hoja									
Cynodon dactylon: grama o pasto común ver hoja pastos.									
LAS ESPECIES MADERABLES QUE NO SE ENCUENTRAN EN ESTA TABLA, DEBERAN AVALUARSE CON ANALOGIA COMPARATIVA A ESPECIES SEMEJANTES SEGUN SE ACLARA QUE ES MARCO DE REFERENCIA, EL AVALUADOR DECIDE VALOR FINAL.									
<b>JOSE VICENTE CASTILLO BUSTAMANTE</b>									
<b>ING. FORESTAL</b>									
<b>MAT. 12169 DE MINAGRICULTURA</b>									
<b>DICIEMBRE DE 2023- SEPTIEMBRE 2025.</b>									

PASTOS	VALOR HECTAREA \$	VALOR M2 \$
PASTOS MEJORADOS (Brachiaria, estrella, panameño ...pasto kynde, Maralfalfa, Saboya, Dallis)	\$ 6.253.400	\$ 630
PASTOS NATURALES	\$ 4.175.500	\$ 420
PASTOS DE CORTE ( Rodas, Rojo, Morado)	\$ 6.200.000	\$ 620
CAÑA FORRAJERA	\$ 2.500.000	\$ 250
GRAMA - CESPED	\$ 5.093.400	\$ 509



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422574-6422331

## **ACTA DE COMITÉ DE APROBACIÓN DE AVALÚOS** **No. SMN-7-084J-2025 PROYECTO RUTA AL SUR**

Se reunieron en las instalaciones de la Lonja Inmobiliaria de Santander los señores Avaluadores así: Dr. Alonso Fuentes Cruz (Presidente Lonja Inmobiliaria de Santander) Ing. German Fuentes Galvis (Director de Avalúos de La Lonja Inmobiliaria de Santander), Ing. Erwin F. Fuentes G, Ing. Luis Alfredo Duarte, Tec. Luis Augusto Elizalde, Dra. Mónica E. Fuentes G, Ing. Forestal José Vicente Castillo B., Ad. Iván David Fuentes G, los cuales como concejo del comité de avalúos presenciaron el informe del avalúo No. SMN-7-084J-2025.abiendo analizado las áreas afectadas, las zonas homogéneas y con base al estudio de mercado arrojado para la valoración se constataron y se aprobaron los precios liquidados de los avalúos así:

### **AVALÚO CORPORATIVO No. SMN-7-084J-2025, ASI:**

N° AVALUO	TOTAL AVALUO PROPIETARIO	AVALUO MEJORISTAS	TOTAL AVALUO DAÑO EMERGENTE TRASLADO SERVICIOS	TOTAL INDEMNIZACIONES ECONOMICAS: LUCRO CESANTE	TOTAL AVALUO MAS INDEMNIZACIONES ECONOMICAS
SMN-7-084J	\$ 206.497.400,00	\$ -		\$ 0,00	\$ 206.497.400,00

Mocoa, Septiembre 23 de 2.025

SON: DOSCIENTOS SEIS MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS PESOS MCTE.

### **FIRMA AVALUADOR**

IVAN D. FUENTES GALVIS  
 PERITO DESIGNADO CONTRATISTA  
 LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER.  
 R.A.A - AVAL 91494070



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.656-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422574-6422331

## FIRMA REPRESENTANTE COMITÉ

**ING. GERMAN A. FUENTES G.**

RAA AVAL - 91258234

No habiendo más temas por tratar se levanta la sesión con su debida aprobación y se firma en Bucaramanga a los Veintitrés (23) días del mes de Septiembre de Dos Mil Veinticinco (2025).

PRESIDENTE

**ALONSO FUENTES CRUZ.**

Presidente

RAA AVAL 5559733

SECRETARIA

**LAURA E. LARA SANTOS**

Secretaria



PIN de Validación: abcd0a50



## **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) IVAN DAVID FUENTES GALVIS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91494070, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-91494070.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) IVAN DAVID FUENTES GALVIS 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  
**11 Mayo 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  
**11 Mayo 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  
**11 Mayo 2018**

Régimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: abcd0a50



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  
11 Mayo 2018

Régimen  
Régimen Académico

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

Ciudad: FLORIDABLANCA, SANTANDER  
Dirección: EL BOSQUE, SECTOR B APTO 203  
Teléfono: 3163863070  
Correo Electrónico: ivandafu333@gmail.com

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

Avaluos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos- Rurales y Especiales - Instituto Tecni-Incas.  
Administrador de Empresas - Universidad de Boyoca.

**TRASLADOS DE ERA**

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	04 Mar 2020

**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) IVAN DAVID FUENTES GALVIS, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 91494070.**

**El(la) señor(a) IVAN DAVID FUENTES GALVIS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).**

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



PIN de Validación: abcd0a50



**PIN DE VALIDACIÓN**

**abcd0a50**

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 quince (15) días del mes de Septiembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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



PIN de Validación: a93d0a14



## **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) ALONSO FUENTES CRUZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 5559733, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-5559733.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALONSO FUENTES CRUZ 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  
**11 Mayo 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  
**11 Mayo 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  
**11 Mayo 2018**

Régimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a93d0a14



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  
11 Mayo 2018

Régimen  
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
11 Mayo 2018

Régimen  
Régimen Académico

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

Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER  
Dirección: KR. 19 # 35-02 OFICINA 219  
Teléfono: 3162713483  
Correo Electrónico: alonsofuentesacruz@yahoo.es

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

Avaluos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos- Rurales y Especiales - Instituto Tecni-Incas.

**TRASLADOS DE ERA**

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	04 Mar 2020

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) ALONSO FUENTES CRUZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 5559733.

El(la) señor(a) ALONSO FUENTES CRUZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN de Validación: a93d0a14



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

**a93d0a14**

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 ocho (08) días del mes de Septiembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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



PIN de Validación: a21c0a3c



## **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) GERMAN ALONSO FUENTES GALVIS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91258234, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-91258234.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GERMAN ALONSO FUENTES GALVIS 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  
**11 Mayo 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  
**11 Mayo 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  
**17 Abr 2020**

Régimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a21c0a3c



#### 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  
**17 Abr 2020**

Régimen  
**Régimen Académico**

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

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**23 Ene 2024**

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  
**11 Mayo 2018**

Régimen  
**Régimen Académico**

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

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**11 Mayo 2018**

Régimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a21c0a3c



### 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  
**17 Abr 2020**

Régimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

#### Alcance

- Artes, joyas, orfebrería, muebles con valor histórico, cultural.

Fecha de inscripción  
**23 Ene 2024**

Régimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 10 Semovientes y Animales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**17 Abr 2020**

Régimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**17 Abr 2020**

Régimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a21c0a3c



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



### Categoría 12 Intangibles

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
17 Abr 2020

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  
17 Abr 2020

Régimen  
Régimen Académico

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

Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER

Dirección: KR. 19# 35-02

Teléfono: 3004253826

Correo Electrónico: [inggermanfuentes@yahoo.com](mailto:inggermanfuentes@yahoo.com)

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

Avaluos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos- Rurales y Especiales - Instituto Tecni-Incas.

Formación complementaria en Avalúos de bienes de interés cultural y patrimonial; obras de arte y joyas - Tecniincas

Contador Público - Universidad Autónoma de Bucaramanga.

Abogado - Corporación Universitaria De Ciencia Y Desarrollo.

Especialista en Derecho Urbano - Universidad Del Rosario

Especialista en Derecho Ambiental - Universidad Del Rosario

### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	04 Mar 2020

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) GERMAN ALONSO FUENTES GALVIS, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 91258234.



PIN de Validación: a21c0a3c



**El(la) señor(a) GERMAN ALONSO FUENTES GALVIS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).**

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**a21c0a3c**

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 ocho (08) días del mes de Septiembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

 <p>MUNICIPIO DE VILLAGARZÓN +1000.00.0000</p>	<p>REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL PUTUMAYO MUNICIPIO DE VILLAGARZÓN Secretaría de Planeación e Infraestructura NTT. 800.054.249-0</p>		
Código: 130-07.08	Versión: 2	Vigente desde: 1º de enero de 2022	Página 1

Villagarzón 22 de noviembre de 2023

LA SECRETARIA DE PLANEACION E INFRAESTRUCTURA MUNICIPAL

CERTIFICA:

Que el **USO DEL SUELO** según el Esquema de Ordenamiento Territorial –EOT- aprobado mediante Acuerdo No. 016 del 22 de diciembre de 2011 y Acuerdo No. 29 de noviembre de 2013 expedido por el Concejo Municipal es el siguiente: (Tomado de la plancha **10-UPS-V1** Uso Principal del Suelo), **10-CUR-V3** (Categoría del Suelo Rural) y **02-UPS-V4** Uso Principal del Suelo Urbana.

CERTIFICADO USO DE SUELOS No. SPIM-215			
VILLAGARZON			
DATOS DEL TERRENO			
ZONA	RURAL	VEREDA	EL PORVENIR
MATRICULA IMBOLIARIA No.	440-80109	COBERTURA DEL SUELO	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cultivos, parcelas, potreros limpios y arborizados.</li> </ul>
CEDULA CATASTRAL No.	868850001000000300010000000000		
ID PREDIO	SMN-7-084J		
NOTARIA	No aplica		
PROPIETARIO SEGUN ESCRITURA / CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN/SOLICITANTE	No aplica		
SOLICITUD			
SOLICITA	RUTA AL SUR NTT. 901.482.899-1		
ACTIVIDAD A REALIZAR	No registra		
DETALLE	No registra		
No. RECIBO DE PAGO	2023005058		
USO DE SUELO			
CLASIFICACION USO DE SUELO	ÁREAS DE AGROFORESTERÍA CON CULTIVOS ANUALES (Aa)		
USO PREINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
<ul style="list-style-type: none"> <li>Sistemas agroforestales</li> <li>Ecoturismo</li> <li>Recuperación de humedales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Agrícola</li> <li>Pecuaría</li> <li>Protección conservación</li> <li>Restauración</li> <li>Servicios ambientales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Minería</li> <li>Aprovechamiento forestal sostenible</li> </ul>	

 <p>MUNICIPIO DE VILLAGARZÓN • Unidos de verdad •</p>	<p>REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL PUTUMAYO MUNICIPIO DE VILLAGARZÓN <i>Secretaría de Planeación e Infraestructura</i> NIT. 800.054.249-0</p>		
Código: 130-07.08	Versión: 2	Vigente desde: 1° de enero de 2022	Página 2

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uso múltiple de bosque</li> </ul>		
--	--	--	--

**NOTA 1:** EL NO ACATAR LAS RESTRICCIONES IMUESTRAS EN EL "USO COMPATIBLE CON RESTRICCIONES DE FUNCIONAMIENTO", Y/O DESTINAR EL PREDIO A UN USO INCLUIDO EN LAS "PROHIBICIONES" DARA LUGAR A SANCIONES SUJETAS A LA LEY.

**NOTA 2:** Considerando que el EOT del Municipio se encuentra en proceso de actualización, es importante mencionar y recordar que según lo establecido en la normatividad vigente: una vez se surtan todas las fases de formulación, consulta, concertación y adopción entrarán a regir las nuevas disposiciones en materia de ordenamiento territorial; por lo tanto, los conceptos de Usos de Suelo y demás trámites deberán ser actualizados en su debido momento (cuando la actualización del EOT sea adoptada).

Por otra parte, y considerando que de acuerdo con la Ley 1523 de 2012 la Gestión del Riesgo es responsabilidad de todos, y actuando bajo el principio de precaución que trata la mencionada Ley además de lo establecido en el Artículo 38. Incorporación de la Gestión del Riesgo en la inversión pública. Todos los proyectos de inversión pública que tengan incidencia en el territorio, bien sea a nivel nacional, departamental, distrital o municipal, debe de incorporar apropiadamente un análisis de riesgo de desastres cuyo nivel de detalle estará definido en función de la complejidad y naturaleza del proyecto en cuestión. Este análisis deberá ser considerado desde las etapas primeras de formulación, a efectos de prevenir la generación de futuras condiciones de riesgo asociadas con la instatación y operación de proyectos de inversión pública en el territorio nacional.

Parágrafo

Todas las entidades públicas y privadas que financien estudios para la formulación y elaboración de planes, programas y proyectos de desarrollo regional y urbano, incluirán en los contratos respectivos la obligación de incorporar el componente de reducción del riesgo y deberá consultar los lineamientos del Plan aprobado de Gestión del Riesgo del municipio o el departamento en el cual se va ejecutar la inversión, **es importante que para la planificación, el trámite de permisos y demás se considere lo dispuesto en la mencionada Ley.**

Dicho uso de suelo se considera vigente hasta que:

- Se haga una modificación o revisión de los contenidos del Esquema de Ordenamiento Territorial.
- Se realice alguna modificación en la actividad económica del sector.
- Cuando cambia de actividad comercial.

**PROHIBICIONES**

- Ejercer actividades diferentes a las mencionadas anteriormente.
- No cumplir con los requisitos mínimos de infraestructura para ejercer dicha actividad.

La presente certificación se expide a solicitud del interesado(a), para efecto del cumplimiento de lo establecido en el en el literal a) del art. 2 de la Ley 232 de 1995.

Atentamente,

  
**VIVIAN LORENA MURIEL ARCINEGAS**  
 Secretaria de Planeación e Infraestructura

Proyectó	Nombre Ing. Wilson Lasso	Cargo Profesional de Apoyo	Firma 