Bogotá D.C., 14 de octubre del 2026.

Señores:
DEPARTAMENTO DEL PUTUMAYO.
NIT. 800.094.164-4.

Dirección:	"Lote de Terreno" (Según F.M.I.) / "San José del Pepino Escuela" (Según I.G.A.C).
Vereda:	San José del Pepino.
Municipio:	Mocoa.
Abscisa Inicial:	Km 76+524,17 (I).
Abscisa Final:	Km 76+614,06 (I).

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-005157** de fecha 25 de septiembre del 2026, por la cual se dispone la adquisición de un área de terreno del inmueble denominado **"LOTE DE TERRENO"** (Según F.M.I.) / **"SAN JOSÉ DEL PEPINO ESCUELA"** (Según I.G.A.C), ubicado en la vereda **SAN JOSÉ DEL PEPINO,** del municipio de **MOCOA,** en el departamento del **PUTUMAYO**, identificado con número predial **86001000100000017010900000000** y matrícula inmobiliaria **No. 440-14513** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Mocoa, Putumayo. **PREDIO SMN-7-178.**

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 25 de septiembre del 2026 la **CONCESIONARIA RUTA AL SUR S.A.S.** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, libró el oficio **N° PRE-RAS-005157**, que corresponde a la Oferta Formal de Compra para la adquisición de un área de terreno de **TRESCIENTOS VEINTISIETE COMA SETENTA METROS CUADRADOS (327,70 m2),** delimitada entre las abscisas: **INICIAL: KM 76+524,17 (I) y FINAL: KM 76+614,06 (I),** margen Izquierda (I), para el proyecto vial **SANTANA - MOCOA- NEIVA**, de la **Unidad Funcional Siete (7)**, cuyo contenido se trascribe a continuación:

Concesionaria Ruta al Sur
NIT. 901.482.899-1
PRE-RAS-005157

Bogotá D.C., 25 de septiembre del 2026.

Señores:
DEPARTAMENTO DEL PUTUMAYO.
NIT. 800.094.164-4.

Dirección: "Lote de Terreno" (Según F.M.I.) / "San José del Pepino Escuela" (Según I.G.A.C).
Vereda: San José del Pepino.
Municipio: Mocoa.
Abscisa Inicial: Km 76+524,17 (I).
Abscisa Final: Km 76+614,06 (I).

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 **"LOTE DE TERRENO"** (Según F.M.I.) / **"SAN JOSÉ DEL PEPINO ESCUELA"** (Según I.G.A.C), ubicado en la vereda **SAN JOSÉ DEL PEPINO,** del municipio de **MOCOA,** en el departamento del **PUTUMAYO,** identificado con número predial **860010001000000170109000000000** y matrícula inmobiliaria **No. 440-14513** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Mocoa, Putumayo. **PREDIO SMN-7-178.**

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-7-178** de fecha 5 de junio del 2026, con un área de terreno requerida de **TRESCIENTOS VEINTISIETE COMA SETENTA METROS CUADRADOS (327,70 m2),** delimitada entre las abscisas: **INICIAL: KM 76+524,17 (I)** y **FINAL: KM 76+614,06 (I),** margen Izquierda (I), ubicada dentro de los siguientes linderos específicos:

AV. Cra 9 113-52, OFC 1703, Bogotá D.C.
Email: atencion@rutaalsur.co
Página 2 de 7

Vigilado SuperTransporte · Concesionaria Ruta al Sur · ANI

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	3,19	OSCAR VARGAS (P1-P2)
SUR	4,10	SEGUNDO ASCENSIO VARGAS RODRIGUEZ (P3-P4)
ORIENTE	90,23	VIA EXISTENTE VILLAGARZON-MOCOA (P2-P3)
OCCIDENTE	89,88	DEPARTAMENTO DEL PUTUMAYO (ÁREA SOBRANTE) (P4-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 3 de agosto del 2026, elaborado por la **CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER** correspondiente a **TERRENO**, la suma de **DIECISEIS MILLONES SETECIENTOS DOCE MIL SETECIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE ($ 16.712.700,00),** discriminado de la siguiente manera:

RESULTADO DEL AVALÚO CORPORATIVO No. SMN-7-178-2.026 Predio: SAN JOSE DEL PEPINO ESCUELA. VEREDA SAN JOSE DEL PEPINO, MUNICIPIO MOCOA.

ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
UF1. Area de terreno utilizable, SUELO RURAL No. Predio 8600100010000001701090000000000 Predio SAN JOSE DEL PEPINO ESCUELA, Vereda SAN JOSE DEL PEPINO, Municipio Mocoa, Departamento del Putumayo.	M2	327,70	$ 51.000,00	$ 16.712.700,00
AVALUO TOTAL PREDIO SMN-7-178-2.026				**$ 16.712.700,00**

Mocoa, Agosto 03 de 2.026.
SON: DIECISEIS MILLONES SETECIENTOS DOCE MIL SETECIENTOS PESOS MCTE.

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

Concesionaria Ruta al Sur
NIT. 901.482.899-1
PRE-RAS-005157

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 2° 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 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*

Concesionaria Ruta al Sur
NIT. 901.482.899-1
PRE-RAS-005157

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 , gilberto.cuello@rutaalsur.co, sergio.daza@rutaalsur.co , número celular 3148288017.

Se anexa para su conocimiento, copia de la Ficha Predial de fecha 5 de junio del 2026, copia del Plano topográfico de la franja de terreno a adquirir, copia del Avalúo Comercial Corporativo de fecha 3 de agosto del 2026, 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: 2026.09.26 10:43:37 -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 / MPG Dir. Jurídica SPV

AV. Cra 9 113-52, OFC 1703, Bogotá D.C.
Email: atencion@rutaalsur.co

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-005155** de fecha 25 de septiembre del 2026, remitido por la empresa de correos INTER RAPIDLSIMO S.A., Guía/Factura de venta **No. 700207628999** de fecha 5 de octubre del 2026, se solicitó a el **DEPARTAMENTO DEL PUTUMAYO,** persona jurídica identificada con el **NIT. 800.094.164-4,** comparecer para la notificación personal de la Oferta Formal de Compra, indicándole las condiciones de modo, tiempo y lugar, el cual tuvo como resultado **DEVUELTO** el día 7 de octubre del 2026, 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 Dngel, Primer Piso, Mocoa, Putumayo, fijada desde el 28 de septiembre del 2026 y desfijada el 2 de octubre del 2026, no obstante, pese a lo múltiples intentos, a la fecha no se ha presentado en la oficina de la concesionaria para la notificación del oficio **No. PRE-RAS-005157** de fecha 25 de septiembre del 2026, 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 **“ci pU'TU'þUnnUei)'(**Según F.M.I.) / **“oPe'ai oÉ'TUc" l Ul _ei "UoSr UcP”"**(Según I.G.A.C), ubicado en la vereda **SAN JOSÉ DEL PEPINO,** del municipio de **MOCOA,** 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 Dngel, 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).

Acompaño para su conocimiento copia de la Oferta Formal de Compra **No. PRE-RAS-005157** de fecha 25 de septiembre del 2026, copia de la Ficha Predial **SMN-7-178** de fecha 5 de junio del 2026, copia del Plano topográfico de la franja de terreno a adquirir, copia del Avalúo Comercial Corporativo de fecha 3 de agosto del 2026, 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 15 DE OCTUBRE **DE 2026 A LAS 8:00 A.M.**

DESFIJADO EL 21 DE OCTUBRE **DE 2026 A LAS 6:00 P.M.**

Atentamente,

JUAN CARLOS MARIA CASTAÑEDA

Firmado digitalmente por JUAN CARLOS MARIA CASTAÑEDA
Fecha: 2026.10.14 15:32:11 -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., 25 de septiembre del 2026.

Señores:
DEPARTAMENTO DEL PUTUMAYO.
NIT. 800.094.164-4.

Dirección: "Lote de Terreno" (Según F.M.I.) / "San José del Pepino Escuela" (Según I.G.A.C).
Vereda: San José del Pepino.
Municipio: Mocoa.
Abscisa Inicial: Km 76+524,17 (I).
Abscisa Final: Km 76+614,06 (I).

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 **"LOTE DE TERRENO"** (Según F.M.I.) / **"SAN JOSÉ DEL PEPINO ESCUELA"** (Según I.G.A.C), ubicado en la vereda **SAN JOSÉ DEL PEPINO,** del municipio de **MOCOA,** en el departamento del **PUTUMAYO**, identificado con número predial **86001000100000017010900000000** y matrícula inmobiliaria **No. 440-14513** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Mocoa, Putumayo. **PREDIO SMN-7-178.**

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-7-178** de fecha 5 de junio del 2026, con un área de terreno requerida de **TRESCIENTOS VEINTISIETE COMA SETENTA METROS CUADRADOS (327,70 m2),** delimitada entre las abscisas**: INICIAL: KM 76+524,17 (I)** y **FINAL: KM 76+614,06 (I),** margen Izquierda (I), ubicada dentro de los siguientes linderos específicos:

Vigilado SuperTransporte
Concesionaria Ruta al Sur
ANI

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	3,19	OSCAR VARGAS (P1-P2)
SUR	4,10	SEGUNDO ASCENSIO VARGAS RODRIGUEZ (P3-P4)
ORIENTE	90,23	VIA EXISTENTE VILLAGARZON-MOCOA (P2-P3)
OCCIDENTE	89,88	DEPARTAMENTO DEL PUTUMAYO (DREA SOBRANTE) (P4-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 3 de agosto del 2026, elaborado por la **CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER** correspondiente a **TERRENO**, la suma de **DIECISEIS MILLONES SETECIENTOS DOCE MIL SETECIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE ($ 16.712.700,00),** discriminado de la siguiente manera:

RESULTADO DEL AVALÚO CORPORATIVO No. SMN-7-178-2.026 Predio: SAN JOSE DEL PEPINO ESCUELA. VEREDA SAN JOSE DEL PEPINO, MUNICIPIO MOCOA.

ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
UF1. Area de terreno utilizable, SUELO RURAL No. Predio 8600100010000001701090000000000 Predio SAN JOSE DEL PEPINO ESCUELA, Vereda SAN JOSE DEL PEPINO, Municipio Mocoa, Departamento del Putumayo.	M2	327,70	$ 51.000,00	$ 16.712.700,00
AVALUO TOTAL PREDIO SMN-7-178-2.026				**$ 16.712.700,00**

Mocoa, Agosto 03 de 2.026.
SON: DIECISEIS MILLONES SETECIENTOS DOCE MIL SETECIENTOS PESOS MCTE.

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 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 Dngel, 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 , gilberto.cuello@rutaalsur.co, sergio.daza@rutaalsur.co , número celular 3148288017.

Se anexa para su conocimiento, copia de la Ficha Predial de fecha 5 de junio del 2026, copia del Plano topográfico de la franja de terreno a adquirir, copia del Avalúo Comercial Corporativo de fecha 3 de agosto del 2026, 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: 2026.09.26 10:43:37 -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

Vigilado SuperTransporte
Concesionaria Ruta al Sur
ANI

		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185
ANI Agencia Nacional de Infraestructura	Concesionaria Ruta al Sur	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	002
		FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	2/6/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN	**SANTANA - MOCOA -NEIVA**	**UNIDAD FUNCIONAL**	7
CONTRATO No.:	**012 de 18 de agosto de 2015**		
PREDIO No.	**SMN-7-178**	**SECTOR O TRAMO**	VILLAGARZON-MOCOA
ABSC. INICIAL	76+524,17 Km		
ABSC. FINAL	76+614,06 Km	**MARGEN**	Izquierda
		LONGITUD EFECTIVA	89.89

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO			
DEPARTAMENTO DEL PUTUMAYO	**CEDULA**	**NIT- 8000941644**	**MATRICULA INMOBILIARIA**
	DIRECCION / EMAIL.		**440-14513**
	DIRECCION DEL PREDIO	**SAN JOSE DEL PEPINO ESCUELA**	**CEDULA CATASTRAL**
			860010001000000170109000000000

				LINDEROS	**LONGITUD**	**COLINDANTES**
VEREDA/BARRIO:	SAN JOSE DEL PEPINO	**CLASIFICACION DEL SUELO**	RURAL			
MUNICIPIO:	MOCOA			**NORTE**	3.19	OSCAR VARGAS (P1-P2)
DPTO:	PUTUMAYO	**ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO**	INSTITUCIONAL	**SUR**	4.10	SEGUNDO ASCENSIO VARGAS RODRIGUEZ (P3-P4)
				ORIENTE	90.23	VIA EXISTENTE VILLAGARZON-MOCOA (P2-P3)
Predio requerido para:	MEJORAMIENTO	**TOPOGRAFIA**	0 - 7 % Plana	**OCCIDENTE**	89.88	DEPARTAMENTO DEL PUTUMAYO(ÁREA SOBRANTE)(P4-P1)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
	TOTAL AREA CONSTRUIDA		

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		Und

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

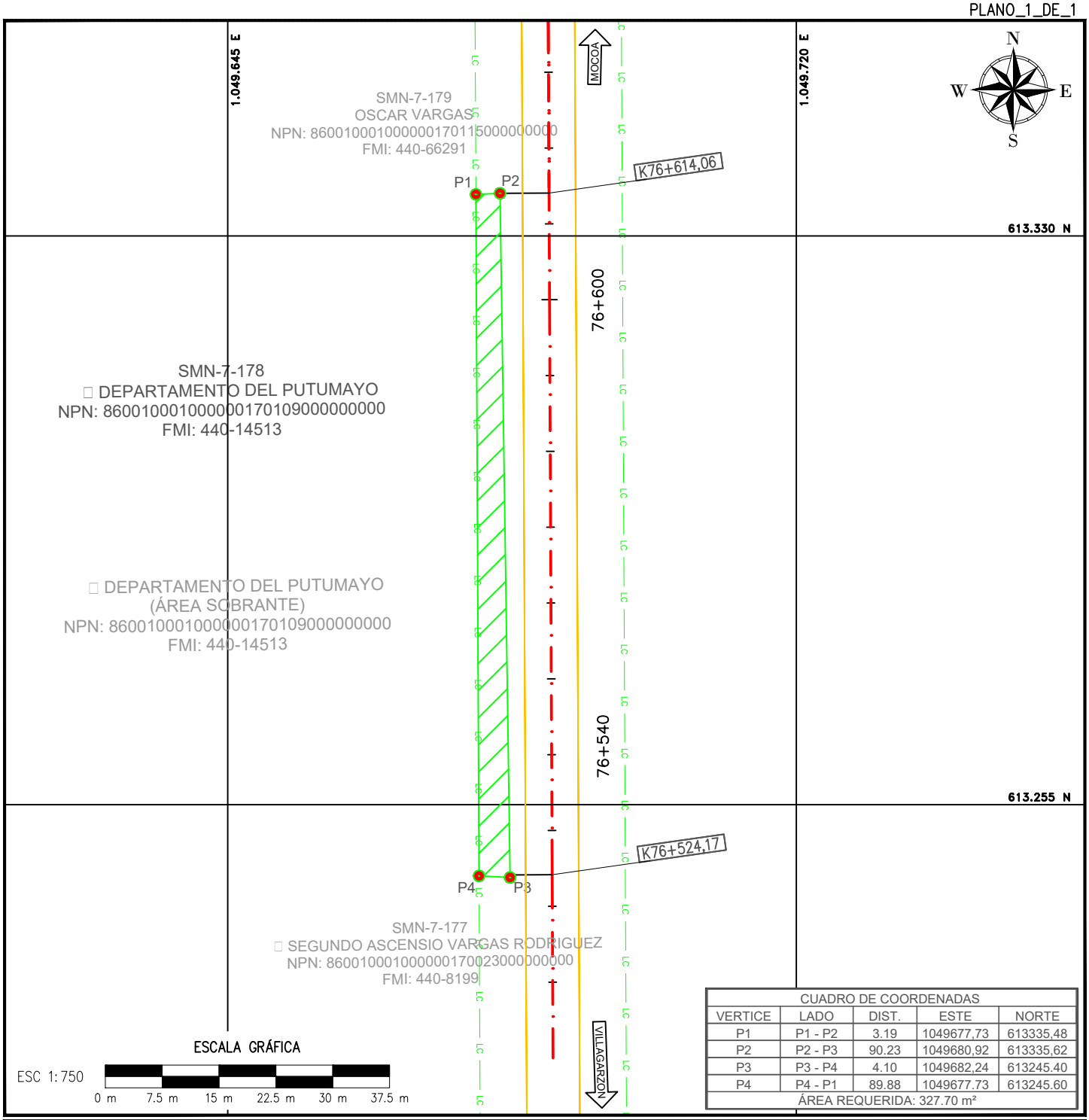
FECHA DE ELABORACIÓN: 2026-06-05

Elaboró: William R. Salavarreita T. M 13228 Min Agricultura.

Revisó y Aprobó:

ÁREA TOTAL PREDIO	4,750.00	m^2
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	327.70	m^2
ÁREA REMANENTE	0.00	m^2
TOTAL ÁREA REQUERIDA	327.70	m^2
ÁREA SOBRANTE	4,422.30	m^2

OBSERVACIONES:



CUADRO DE COORDENADAS				
VERTICE	LADO	DIST.	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	3.19	1049677,73	613335,48
P2	P2 - P3	90.23	1049680,92	613335,62
P3	P3 - P4	4.10	1049682,24	613245.40
P4	P4 - P1	89.88	1049677.73	613245.60
ÁREA REQUERIDA: 327.70 m²				

GESTIÓN SOCIO-PREDIAL RUTA AL SUR | PLANO DE REQUERIMIENTO PREDIAL

REVISO: CONSORCIO INTERRA TLS | FIRMA: | FECHA:

APROBÓ: CONSORCIO INTERRA TLS | M.P.: 5222-336369 CND

ANI Agencia Nacional de Infraestructura | MINTRANSPORTE

DISEÑÓ Y CALCULÓ: Concesionaria Ruta al Sur

PROPIETARIO: DEPARTAMENTO DEL PUTUMAYO

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)

A. TOTAL:	A. REQUERIDA:	A. REMANENTE:	A. CONST:	A. SOBRANTE:
00Ha+4.750,00m2	327,70m2	0,00 m2	0,00 m2	00Ha+4.422,30m2

FECHA ELAB.: 5/JUN/2026

ESCALA: 1:750

TRAMO: VILLAGARZON-MOCOA

MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: MOCOA-PUTUMAYO

No. CATASTRAL: 86001000100000180109000000000

FICHA GRAFICA No.	NOMBRE ARCHIVO:
SMN-7-178	SMN-7-178

CERTIFICADO CONCEPTO DE USO DE SUELO (CON RIESGOS, DETERMINANTES AMBIENTALES Y NORMA URBANÍSTICA) No.86001-00-0023-CER-CNU-469	
FECHA DE EXPEDICIÓN:03-11-2023	**FECHA DE VENCIMIENTO:** 31 de diciembre de 2023
USO DE SUELO EXPEDIDO SEGÚN PBOT APROBADO MEDIANTE ACUERDO N°. 036 DE 2000, AJUSTADO MEDIANTE ACUERDO N°. 013 DEL 17 DE MAYO DE 2002 Y ACUERDO N°. 028 DEL 22 DE DICIEMBRE DE 2008	
NÚMERO PREDIAL:	00-01-0017-0109-000
MATRICULA INMOBILIARIA:	440-14513
DIRECCIÓN O NOMBRE DEL PREDIO:	LOTE RURAL
BARRIO O VEREDA:	VEREDA SAN JOSE DEL PEPINO
CLASIFICACIÓN DEL SUELO SEGÚN EL PBOT:	**ARTÍCULO 48. SUELO RURAL** Se constituye en esta categoría los suelos no aptos para el uso urbano por sus características como zonas montañosas, cauces de los ríos o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos o forestales, de conservación de recursos naturales, Resguardos Indígenas y Reservas de Comunidades Negras o Afromocoenses.
USO DE SUELO SEGÚN EL PBOT:	**ARTICULO 134. Áreas de desarrollo silvopastoril y silvícola ADAS-SS:** Son todas aquellas áreas localizadas en colinas, mesones y lomeríos, actualmente dedicadas a diferentes cultivos colonizadores, caña panelera y pastoreo de ganado. En su mayor parte presentan drástica caída de la fertilidad natural, bajos rendimientos productivos y en casos presencia de procesos erosivos fuertes como en las estribaciones de Piedemonte donde son frecuentes los surcos, las cárcavas y los deslizamientos. Serán empleadas para el desarrollo de proyectos agropecuarios, agroforestales, silvopastoriles y silvícolas que propendan por el buen manejo y el uso de los recursos naturales. Comprende un área aproximada de 10.624,42 hectáreas
NORMA URBANÍSTICA	ACUERDO N°. 028 DEL 22 DE DICIEMBRE DE 2008 **(Ver tabla Anexo 2)**
DE ACUERDO AL DECRETO 0052 DEL03 DE FEBRERO DEL 2023, POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTAN LOS ESTUDIOS BÁSICOS DE RIESGO, COMO UNA MEDIDA PARA EL CONOCIMIENTO Y LA REDUCCIÓN DEL RIESGO DEL MUNICIPIO DE MOCOA **EL PREDIO SE ENCUENTRA EN AMENAZA DE MOVIMIENTO EN MASA MEDIA.** **EL PREDIO NO SE ENCUENTRA AFECTADO POR AMENAZA DE INUNDACIÓN** **EL PREDIO NO SE ENCUENTRA AFECTADO POR AMENAZA DE AVENIDA TORRENCIAL**	
SEGÚN LA RESOLUCIÓN No.1148 DEL 13 DE SEPTIEMBRE DE 2018 MODIFICA LA RESOLUCIÓN 1336 DEL 09 DE OCTUBRE DE 2017 POR MEDIO DEL CUAL SE ESTABLECE LAS DETERMINANTES AMBIENTALES PARA LA FORMULACIÓN, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DEL PBOT DEL MUNICIPIO DE MOCOA. **EL PREDIO NO SE ENCUENTRA AFECTADO POR FAJA PARALELA Y CAUCE.**	

RECIBOS No	VR/ CONSIGNADOS	FECHA PAGO
USO SUELO 2023006126	$153.000	31/10/2023
ESTAMPILLA 2023006131	$9000	31/10/2023

CONCEPTO:

EL PRESENTE CONCEPTO SE REALIZA PARA VERIFICAR EL ESTADO DEL PREDIO Y SE CONCLUYE LO SIGUIENTE:

DE ACUERDO AL DECRETO 0052 DEL03 DE FEBRERO DEL 2023, POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTAN LOS ESTUDIOS BÁSICOS DE RIESGO, COMO UNA MEDIDA PARA EL CONOCIMIENTO Y LA REDUCCIÓN DEL RIESGO DEL MUNICIPIO DE MOCOA

- **EL PREDIO SE ENCUENTRA EN AMENAZA DE MOVIMIENTO EN MASA MEDIA.**
- **EL PREDIO NO SE ENCUENTRA AFECTADO POR AMENAZA DE INUNDACIÓN**
- **EL PREDIO NO SE ENCUENTRA AFECTADO POR AMENAZA DE AVENIDA TORRENCIAL**
- **EL PREDIO NO SE ENCUENTRA AFECTADO POR FAJA PARALELA Y CAUCE., SEGÚN** RESOLUCIÓN No.1148 DEL 13 DE SEPTIEMBRE DE 2018 MODIFICA LA RESOLUCIÓN 1336 DEL 09 DE OCTUBRE DE 2017 POR MEDIO DEL CUAL SE ESTABLECE LAS DETERMINANTES AMBIENTALES.

QUE SEGÚN ACUERDO N°. 028 DEL 22 DE DICIEMBRE DE 2008: EL PREDIO SE CLASIFICA COMO SUELO RURAL, CON USO DEL SUELO ADAS – SS.

QUE SE DEBE RESPETAR LA NORMATIVIDAD URBANÍSTICA ESGRIMIDA EN EL ACUERDO NO. 028 DEL 22 DE DICIEMBRE DE 2008.

POR LO ANTERIORMENTE PLANTEADO SE CONCEPTÚA, QUE SEGÚN EL PBOT EL PREDIO SE CLASIFICA COMO SUELO RURAL, CON USO DEL SUELO ADAS – SS. SE PUEDEN DESARROLLAR PROYECTOS, SIEMPRE Y CUANDO SE PRESENTEN ESTUDIOS DETALLADOS DE VULNERABILIDAD PARA MITIGAR EL RIESGO CON SUS RESPECTIVOS DISEÑOS Y PLANOS, ACORDES A ESTE USO DEL SUELO.

OBSERVACIONES: N/A

Ing. ALEXANDER ROBERTO MELO BURBANO
Director Técnico
Unidad de Planeación, Gestión y Evaluación Municipal

PROYECTÓ: Ing. Favián Jaramillo Gómez PU UPGE



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

Mocoa, Agosto 03 de 2.026.

Señores:
CONCESIONARIA RUTA AL SUR
E.S.M.

REF: Entrega Avalúo Corporativo No. **SMN-7-178-2.026**, Predio 860010001000000170109000000000, M.I. 440-14513, Dirección: Abscisa Inicial: 76+524,17 Km, Abscisa Final 76+614,06 Km, Margen Izquierda, Predio SAN JOSE DEL PEPINO ESCUELA, VEREDA SAN JOSE DEL PEPINO, MUNICIPIO MOCOA, DEPARTAMENTO DEL PUTUMAYO. Propiedad de DEPARTAMENTO DEL PUTUMAYO NIT. 8000941644.

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 avaluadores 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.

TABLA DE CONTENIDO

		Página
1.	INFORMACIRN BDSICA O INFORMACIRN GENERAL	3
2.	DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	6
3.	TITULACIRN E INFORMACIRN JURIDICA	6
4.	DESCRIPCIRN GENERAL DEL SECTOR	7
5.	REGLAMENTACIRN URBANISTICA	11
6.	DESCRIPCIRN DEL INMUEBLE	13
7.	MÉTODO DEL AVAL⁄ O	19
8.	INVESTIGACIRN ECONRMICA	20
9.	INVESTIGACIRN DIRECTA	21
10.	CALCULO DEL VALOR DEL TERRENO	23
11.	CALCULO DEL VALOR DE CONSTRUCCIONES Y ANEXOS	26
12.	CALCULO VALOR DE CULTIVOS Y ESPECIES FORESTALLES	26
13.	CONSIDERACIONES GENERALES	27
14.	RESULTADO AVAL⁄ O	31
15.	INDEMNIZACIONES (DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE)	32
16.	ANEXOS	33
17.	RAA	36

AVALUO CORPORATIVO COMERCIAL
No. SMN-7-178-2.026.

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

1.1. SOLICITANTE: CONCESIONARIA RUTA AL SUR.

RADICACIÓN: Avalúo No. SMN-7-178-2.026 del 03/08/2026.

1.2. TIPO DE INMUEBLE: Lote de terreno Rural.

1.3. TIPO DE AVALÚO: Predio Rural, Tramo VILLAGARZON - MOCOA.

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 avaluador y se dictan otras disposiciones.

1.5. DEPARTAMENTO: Putumayo.

1.6. MUNICIPIO: Mocoa.

1.7. VEREDA: San Jose Del Pepino, según Certificado M.I.

1.8. DIRECCIÓN: SAN JOSE DEL PEPINO ESCUELA. VEREDA SAN JOSE DEL PEPINO, MUNICIPIO MOCOA.

1.9. ABSCISADO:
Absc. Inicial: 76+524,17 Km
Absc. Final: 76+614,06 Km
Margen: Izquierda.
Longitud efectiva: 89,89.

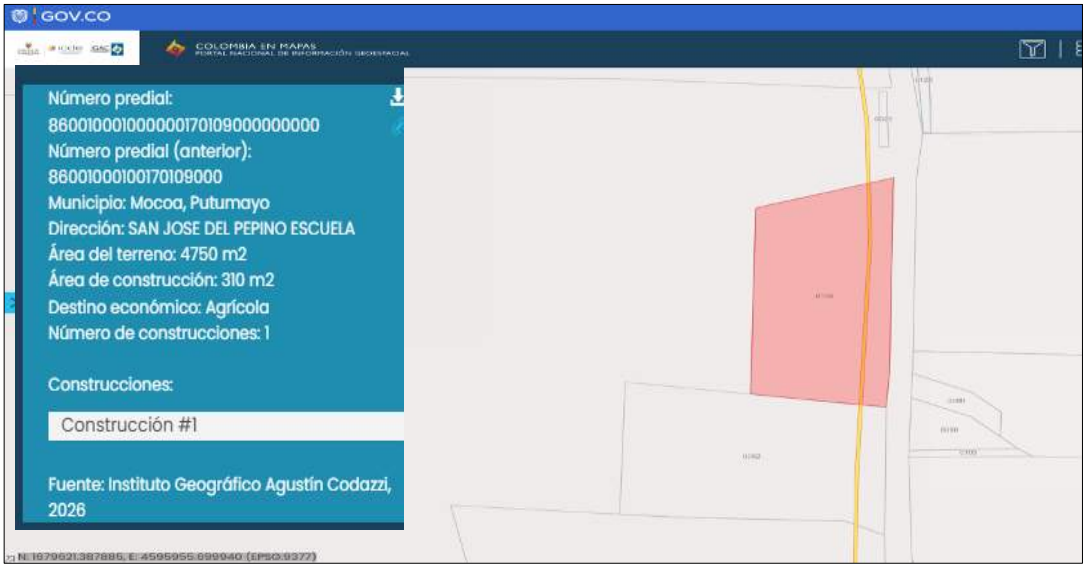
ÁREA REQUERIDA PROYECTO: 327,70 m^2.
Fuente: Ficha predial de afectación No. SMN-7-178.

1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE: El destino del inmueble es lote rural, uso INSTITUCIONAL.

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 se estima con uso de **SUELO RURAL, USO DEL SUELO AREAS DE DESARROLLO SILVOPASTORIL Y SILVICOLA ADAS – SS.**
Fuente: Estimado según PBOT de Mocoa, Acuerdo 036 de 2.000, ajustado Acuerdo 013 del 17 de Mayo de 2002 y Acuerdo 028 de del 22 de Diciembre de 2.008.

1.12 INFORMACIÓN CATASTRAL

No Predial: 86001000100000017010900000000.



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

REIGSTRO 1							
DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	NUMERO_DEL_PREDIO	DIRECCION	DESTINO_ECONOMICO	AREA_TERRENO	AREA_CONSTRUIDA	NUMERO_PREDIAL_NACIONAL
86	1	000100170109000	N JOSE DEL PEPINO ESCU	L	4.750	310	860010100000001701090000000

REGISTRO 2							
DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	NUMERO_DEL_PREDIO	ZONA_FISICA_1	ZONA_ECONOMICA_1	AREA_TERRENO_1	ZONA_FISICA_2	ZONA_ECONOMICA_2
86	1	000100170109000	9	23	4.750	0	0
AREA_TERRENO_2	HABITACIONES_1	BANOS_1	LOCALES_1	PISOS_1	TIPIFICACION_1	USO_1	PUNTAJE_1
0	0	0	0	0	0	42	33
AREA_CONSTRUIDA_1	HABITACIONES_2	BANOS_2	LOCALES_2	PISOS_2	TIPIFICACION_2	USO_2	PUNTAJE_2
310	0	0	0	0	0	0	0
AREA_CONSTRUIDA_2	HABITACIONES_3	BANOS_3	LOCALES_3	PISOS_3	TIPIFICACION_3	USO_3	PUNTAJE_3
0	0	0	0	0	0	0	0
AREA_CONSTRUIDA_3	NUMERO_PREDIAL_NACIONAL						
0	860010100000001701090000000						
Registros 1 y 2 IGAC:	2026_7						

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

1.13 FECHA SOLICITUD: Julio 02 de 2.026

1.14 FECHA DE LA VISITA: Julio 27 de 2.026.

1.15 FECHA DEL INFORME: Agosto 03 de 2.026, comité interno de avalúos, acta de comité (Lonja- avalúos corporativos).

1.16 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.
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 avaluadora 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 Predial N° SMN-7-178 de fecha 05/06/2.026 y anexos.
- Plano N° SMN-7-178 de fecha 05/06/2.026
- Folio de Matrícula Inmobiliaria Nº 440-14513 del 05/06/2.026.
- *Estudio de Títulos de Ficha Predial N° SMN-7-178, del 5/06/2.026, realizado por Dr.* GILBERTO ANDRES CUELLO ALVAREZ, C.C. No. 1.065.634.636 de Valledupar, T. P. 300.443 del C.S. de la J., Abogado Gestión Predial.
- Informe de actualización del Predio N° SMN-7-178 de fecha 05/06/2.026

Documentos conseguidos por los Peritos:

a) Plano de conjunto satelital ubicación del predio.
b) PBOT de Mocoa, Acuerdo 036 de 2.000, ajustado Acuerdo 013 del 17 de Mayo de 2002 y Acuerdo 028 de del 22 de Diciembre de 2.008.
c) Información de la base catastral obtenida del Geoportal del Igac.

3. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1 PROPIETARIO:

Persona Natural/ Jurídica:	DEPARTAMENTO DEL PUTUMAYO
C.C Y NIT.:	NIT. 8000941644.
Porcentaje de Participación:	100%.

3.2 TITULO DE ADQUISICIÓN:

Documento S.N. de fecha 6 de octubre de 1971, Sin Inf Resolución 156 del 1949-02-24 otorgada por el Ministerio de Agricultura de Bogotá. Anotación de Folio de Matricula: 01, de fecha 19-11-1971.

Acto: VENTA
De: VARGAS JOSEFINA
A: **INTENDENCIA DEL PUTUMAYO**

Título: Documento S.N. del 1971-10-06, Sin Inf Resolución 156 del 1949-02-24 otorgada por el Ministerio de Agricultura de Bogotá. Anotación de Folio de Matricula: 01, de fecha 19-11-1971.

ANOTACIÓN: N° 001 de fecha 19 de noviembre de 1971.

3.3 MATRICULA INMOBILIARIA: 440-14513 Oficina de Registro de Mocoa.

Gravámenes y/o Limitaciones al Dominio

De acuerdo con lo analizado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 440-14513 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Mocoa, Putumayo en el inmueble objeto del presente estudio de títulos NO registra gravámenes, medidas cautelares y/o limitaciones al dominio vigentes a la fecha de elaboración del presente escrito.

El inmueble objeto del presente estudio de títulos se encuentra libre de gravámenes, servidumbres, limitaciones al dominio, de arrendamientos por escritura pública, anticresis, patrimonio de familia inembargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutivas de dominio, así como tampoco se encuentra registrada la existencia de procesos de extinción de dominio.

Fuente: Estudio de Títulos de Ficha Predial N° SMN-7-178, del 5/06/2.026.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

Reseña histórica:

Mocoa es un municipio colombiano y capital del departamento de Putumayo. Se sitúa en el suroccidente de Colombia, siendo el segundo municipio de mayor población en el departamento.

Su economía está basada en la agricultura y las actividades comerciales. Las actividades económicas de mayor importancia son la minería. La agricultura y la ganadería solo se ven en el alto putumayo. Se destacan los cultivos de maíz, plátano, yuca, piña, chontaduro fruto y palmito, caña de azúcar y en menor escala arroz, ñame, hortalizas y fríjol. La ganadería presenta grandes excedentes lácteos principalmente en el Valle de Sibundoy. Se han descubierto yacimientos de petróleo en el municipio de Orito, considerados entre los más grandes del mundo. Existen yacimientos de oro de veta y aluvión en las formaciones geológicas del denominado Macizo Colombiano, especialmente en la cordillera Centro – Oriental actualmente se explota en los ríos Curiyo y Cascabel, afluentes del Caquetá, e incluso en este mismo también se extrae en el río San Pedro, afluente del Putumayo en el Valle de Sibundoy.

Además de su Cabecera municipal. Mocoa tiene bajo su jurisdicción los siguientes Centros poblados (Veredas) :

Alto afán, Brisas del Sol, El Pepino, La Reserva, La Tebaida, Planadas, Pueblo Viejo, Puerto Limón, Rumiyaco, San Antonio I y II, San José del Pepino, Yunguillo.

La ruta nacional 45 o troncal del Magdalena es un importante corredor de la Red Nacional de Vías de Colombia, planeado para cubrir el trayecto entre el puente de San Miguel (en la frontera con Ecuador). En el 2002 fue inaugurada su construcción y pavimentación del

trayecto de la carretera Mocoa - Pitalito, siendo en la actualidad la principal arteria vial y de acceso al Departamento del Putumayo, pasando por el Departamento del Huila.
Y a su vez cuenta con una carretera hacia el occidente que va hacia el departamento de Nariño, se encuentra en pésimas condiciones y es la Pasto - Mocoa pero que se encuentra pavimentado el trayecto entre San Francisco y Santiago, 22 kilómetros y se finalizó el proceso de pavimentación de 28 kilómetros, en el trayecto Santiago el Encano, de los cuales 21 kilómetros corresponden al Departamento de Putumayo y los 7 Kilómetros restantes al Departamento de Nariño, entregados de manera oficial en febrero de 2022 por el Instituto Nacional de Vías.

4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

El sector, se encuentra localizado en la zona Sur del Municipio de Mocoa en el área rural de la vereda San José Del Pepino.
Se encuentra ubicado a 6.4 Km. aproximadamente de la zona urbana del municipio de Mocoa. Su entorno está conformado por fincas ganaderas y grandes áreas de rastrojo, El predio se encuentra ubicado en la vereda San José Del Pepino, municipio de Mocoa, departamento del Putumayo. Para acceder al sitio de afectación se toma la vía Nacional que conduce de Santana-Mocoa - Neiva, hasta llegar al predio.
Es una zona de turismo, varios hoteles, posadas, hostales con el fin de conservación y educación ambiental enfocado en la protección de la flora y fauna con Cabañas, Senderismo, cascadas. El Ojo de Dios es una Hermosa Cascada entre la Selva, a entrada a las Cascadas Fin del Mundo, Las verdes selvas y aguas cristalinas son lo que caracterizan este destino. El Centro Experimental Amazónico, que cuenta con una selección de plantas medicinales y que promueve el conocimiento científico y tradicional, etc.
El inmueble objeto del presente avalúo comercial de predio rural. Se encuentra en sector: Tramo Villagarzón - Mocoa, SAN JOSE DEL PEPINO ESCUELA. VEREDA SAN JOSE DEL PEPINO, Municipio Mocoa, Abscisa Inicial: 76+524,17 Km, Abscisa Final 76+614,06 Km, Margen Izquierda. En el predio donde esta la afectación funciona escuela del sector.

El sector está enmarcado por los siguientes límites:

Por el **Norte:** con el rio pepino, zona rural del municipio de Mocoa.

Por el **Oriente:** zona rural del municipio de Mocoa, Rio Caquetá.

Por **el Sur:** con el municipio de Villagarzón.

Por el **Occidente**: con la vereda las planadas, zona rural del municipio de Mocoa.



Fuente: Google Maps.

4.1 ACTIVIDAD PREDOMINANTE:

El sector se encuentra localizado en zona rural del Municipio de Mocoa, vereda San Jose Del Pepino, sector correspondiente a la parte entre la zona sub Urbana del municipio y la zona rural en la parte Sur del Casco Urbano del Municipio. La actividad predominante es Fincas turísticas, Fincas Ganaderas y Agroindustrial demostrando la modalidad de suelo donde se combinan las diferentes formas de vida de campo y ciudad, La Actividad principal de los habitantes del Municipio de Mocoa radica en la agricultura con una gran variedad de productos como: el maíz, plátano, yuca, caña panelera, frutales como piña y cítricos.
Con la influencia del casco urbano se establecieron comercios propios de barrio en especial en esta zona se encuentran, estaciones de servicio, restaurantes, parcelas recreativas hoteles campestres.

4.3 TOPOGRAFÍA:

Suelos con relieve de la Clase VII, con pendientes entre 0 - 7% Plana. 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: 604 m.s.n.m
Temperatura: 28,3ºc
Piso Térmico: Cálido
Factores Climáticos Limitantes: Buenas precipitaciones durante toda la parte del año
Distribución de Lluvias: Enero a diciembre
Número de Cosechas: Dos / Año
Vegetación Natural: Pastos.

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

Fuente: PBOT de Mocoa, acuerdo 036 de 2.000, ajustado acuerdo 013 de 2002 y acuerdo 028 de 2.008, 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 Expreso Bolivariano, Coomotor, Transipiales, Cooperativa de transporte Cootranserp, Coottransmayo, Expreso Bolivariano; desde el municipio de Mocoa o Mocoa. as 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 AGUAS MOCOA S.A. E.S.P, Alcantarillado del Municipio de Mocoa que abastece a la zona urbana de Mocoa, Emas Putumayo, 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 Mocoa, está dotado de todos los servicios públicos básicos y complementarios, con amplio transporte público, encontrando que las vías se encuentran en pavimento asfaltico, andenes y sardineles, de acuerdo con todos los urbanismos requeridos.

La Vereda San José Del Pepino: Ubicadas sobre la parte sur del Casco urbano del Municipio y sobre la parte rural, tiene carretera pavimentadas que va hasta Neiva. El Municipio de Mocoa cuenta puesto de salud, escuela de primaria y educación secundaria, iglesia, alcaldía, Notaria, 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 Mocoa.

4.6 SERVICIOS COMUNALES:

El sector rural tiene servicios parciales de finca, pero está en un sector lindando con el urbano en zona comercial, cerca tiene los servicios de educación, básica ofrecida por la Escuelas y colegios próximos, servicios de recreación como parques, así como los servicios básicos de salud en los centros de Salud y hospital, asistencia técnica, administrativa y financiera son ofrecidos por las entidades públicas que se encuentran establecidas en la cabecera municipal de Villagarzón, además de los entes de control como la Fiscalía, Alcaldía, Registraduría, Comando de Policía y hacia el sur el Terminal de Transportes de Mocoa, Batallón de Infantería General Roberto y cuenta a 26 minutos hacia el sur el Aeropuerto de Villagarzón (Villagarzón), etc.

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.

El sector es de uso comercial, y cuenta con vías pavimentadas y parcialmente pavimentadas, con buen servicio de transporte público colectivo e individual.

4.8 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:

El sector se encuentra localizado en la zona rural del municipio de Mocoa, sector correspondiente a la parte denominada Vereda San José Del Pepino acorde a lo determinado en la cartografía del Plan Básico de Ordenamiento territorial de Mocoa 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 avaluó 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

PBOT de Mocoa, acuerdo 036 de 2.000, ajustado acuerdo 013 de 2002 y acuerdo 028 de 2.008, vigentes a la fecha.

Uso de suelo estimado según el PBOT de Mocoa: SUELO RURAL, USO DEL SUELO AREAS DE DESARROLLO SILVOPASTORIL Y SILVICOLA ADAS – SS, Certificado Uso de Suelo No. 86001-00-0024-CER-CNU-120, expedido por la UNIDAD TECNICA DE PLANEACION, GESTION Y EVALUACION-UPGE de la ALCALDIA DE MOCOA y firmado por el Ing. Guillermo Gustavo González Gudiño, director técnico, UNIDAD DE PLANEACION, GESTION Y EVALUACION, De fecha 22/01/2024.

ARTÍCULO 48. SUELO RURAL

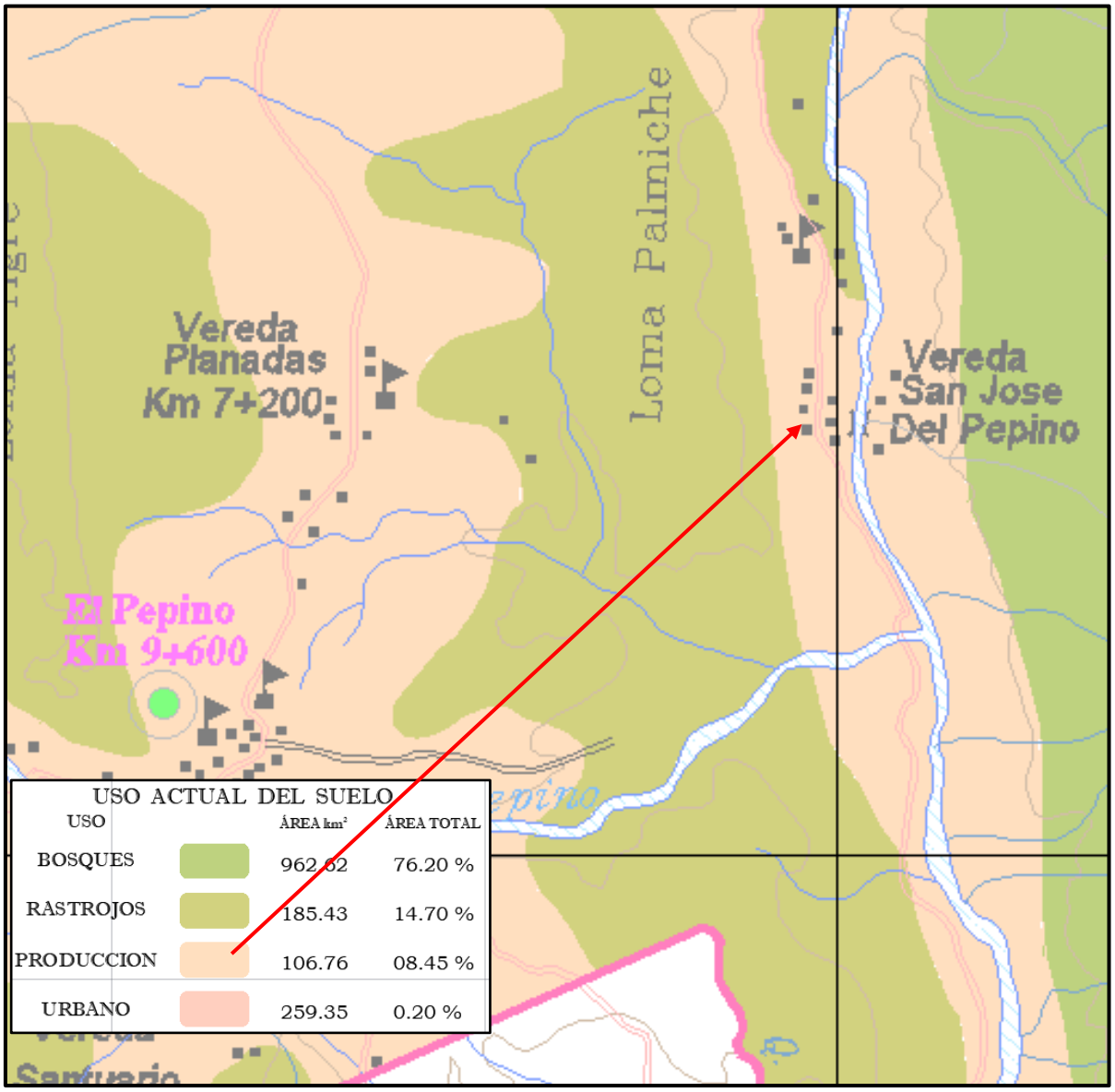
Se constituye en esta categoría los suelos no aptos para el uso urbano por sus características como zonas montañosas, cauces de los ríos o por su destinación a usos agricolas, ganaderos o forestales, de conservación de recursos naturales, Resguardos Indígenas y Reservas de Comunidades Negras o Afromocoenses.

Según ACUERDO N°. 028 DEL 22 DE DICIEMBRE DE 2008 ARTICULO 134. Dreas de desarrollo silvopastoril y silvícola ADAS-SS:

Son todas aquellas áreas localizadas en colinas, mesones y lomerios, actualmente dedicadas a diferentes cultivos colonizadores, caña panelera y pastoreo de ganado. En su mayor parte presentan drástica caida de la fertilidad natural, bajos rendimientos productivos y en casos presencia de procesos erosivos fuertes como en las estribaciones de Piedemonte donde son frecuentes los surcos, las carcavas y los deslizamientos. Serán empleadas para el desarrollo de proyectos agropecuarios, agroforestales, silvopastoriles y silvícolas que propendan por el buen manejo y el uso de los recursos naturales. Comprende un área aproximada de 10.624,42 hectáreas.

Fuente: CATEGORIA DE USO DEL SUELO RURAL, MUNICIPIO DE MOCOA, PBOT de Mocoa, acuerdo 036 de 2.000, ajustado acuerdo 013 de 2002 y acuerdo 028 de 2.008,

PLANO CATEGORÍA DE USO DEL SUELO RURAL MUNICIPIO DE MOCOA:



Fuente: MAPA CATEGORIA DE USO DEL SUELO RURAL, MUNICIPIO DE MOCOA, PBOT de Mocoa, acuerdo 036 de 2.000, ajustado acuerdo 013 de 2002, acuerdo 028 de 2.008 y acuerdo 027 de 2012

USO NORMATIVO

DEPARTAMENTO DEL PUTUMAYO
MUNICIPIO DE MOCOA
NIT. 800102891-6
UNIDAD TÉCNICA DE PLANEACIÓN, GESTIÓN Y EVALUACIÓN - UPGE

Alma Corazón y Vida
Alcaldía de Mocoa

CERTIFICADO CONCEPTO DE USO DE SUELO
(CON RIESGOS, DETERMINANTES AMBIENTALES Y NORMA URBANÍSTICA)
No.86001-00-0023-CER-CNU-469

FECHA DE EXPEDICIÓN:03-11-2023	**FECHA DE VENCIMIENTO:** 31 de diciembre de 2023
USO DE SUELO EXPEDIDO SEGÚN PBOT APROBADO MEDIANTE ACUERDO N°. 036 DE 2000, AJUSTADO MEDIANTE ACUERDO N°. 013 DEL 17 DE MAYO DE 2002 Y ACUERDO N°. 028 DEL 22 DE DICIEMBRE DE 2008	
NÚMERO PREDIAL:	00-01-0017-0109-000
MATRICULA INMOBILIARIA:	440-14513
DIRECCIÓN O NOMBRE DEL PREDIO:	LOTE RURAL
BARRIO O VEREDA:	VEREDA SAN JOSE DEL PEPINO
CLASIFICACIÓN DEL SUELO SEGÚN EL PBOT:	**ARTÍCULO 48. SUELO RURAL** Se constituye en esta categoría los suelos no aptos para el uso urbano por sus características como zonas montañosas, cauces de los ríos o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos o forestales, de conservación de recursos naturales, Resguardos Indígenas y Reservas de Comunidades Negras o Afromocoenses.
USO DE SUELO SEGÚN EL PBOT:	**ARTICULO 134. Áreas de desarrollo silvopastoril y silvícola ADAS-SS:** Son todas aquellas áreas localizadas en colinas, mesones y lomeríos, actualmente dedicadas a diferentes cultivos colonizadores, caña panelera y pastoreo de ganado. En su mayor parte presentan drástica caída de la fertilidad natural, bajos rendimientos productivos y en casos presencia de procesos erosivos fuertes como en las estribaciones de Piedemonte donde son frecuentes los surcos, las cárcavas y los deslizamientos. Serán empleadas para el desarrollo de proyectos agropecuarios, agroforestales, silvopastoriles y silvícolas que propendan por el buen manejo y el uso de los recursos naturales. Comprende un área aproximada de 10.624,42 hectáreas
NORMA URBANÍSTICA	ACUERDO N°. 028 DEL 22 DE DICIEMBRE DE 2008 **(Ver tabla Anexo 2)**
DE ACUERDO AL DECRETO 0052 DEL03 DE FEBRERO DEL 2023, POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTAN LOS ESTUDIOS BÁSICOS DE RIESGO, COMO UNA MEDIDA PARA EL CONOCIMIENTO Y LA REDUCCIÓN DEL RIESGO DEL MUNICIPIO DE MOCOA **EL PREDIO SE ENCUENTRA EN AMENAZA DE MOVIMIENTO EN MASA MEDIA.** **EL PREDIO NO SE ENCUENTRA AFECTADO POR AMENAZA DE INUNDACIÓN** **EL PREDIO NO SE ENCUENTRA AFECTADO POR AMENAZA DE AVENIDA TORRENCIAL**	
SEGÚN LA RESOLUCIÓN No.1148 DEL 13 DE SEPTIEMBRE DE 2018 MODIFICA LA RESOLUCIÓN 1336 DEL 09 DE OCTUBRE DE 2017 POR MEDIO DEL CUAL SE ESTABLECE LAS DETERMINANTES AMBIENTALES PARA LA FORMULACIÓN, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DEL PBOT DEL MUNICIPIO DE MOCOA. **EL PREDIO NO SE ENCUENTRA AFECTADO POR FAJA PARALELA Y CAUCE.**	

DEPARTAMENTO DEL PUTUMAYO
MUNICIPIO DE MOCOA
NIT. 800102891-6
UNIDAD TÉCNICA DE PLANEACIÓN, GESTIÓN Y EVALUACIÓN - UPGE

Alcaldía de Mocoa

RECIBOS No	VR/ CONSIGNADOS	FECHA PAGO
USO SUELO 2023006126	$153.000	31/10/2023
ESTAMPILLA 2023006131	$9000	31/10/2023

CONCEPTO:

EL PRESENTE CONCEPTO SE REALIZA PARA VERIFICAR EL ESTADO DEL PREDIO Y SE CONCLUYE LO SIGUIENTE:

DE ACUERDO AL DECRETO 0052 DEL03 DE FEBRERO DEL 2023, POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTAN LOS ESTUDIOS BÁSICOS DE RIESGO, COMO UNA MEDIDA PARA EL CONOCIMIENTO Y LA REDUCCIÓN DEL RIESGO DEL MUNICIPIO DE MOCOA

- **EL PREDIO SE ENCUENTRA EN AMENAZA DE MOVIMIENTO EN MASA MEDIA.**
- **EL PREDIO NO SE ENCUENTRA AFECTADO POR AMENAZA DE INUNDACIÓN**
- **EL PREDIO NO SE ENCUENTRA AFECTADO POR AMENAZA DE AVENIDA TORRENCIAL**
- **EL PREDIO NO SE ENCUENTRA AFECTADO POR FAJA PARALELA Y CAUCE., SEGÚN** RESOLUCIÓN No.1148 DEL 13 DE SEPTIEMBRE DE 2018 MODIFICA LA RESOLUCIÓN 1336 DEL 09 DE OCTUBRE DE 2017 POR MEDIO DEL CUAL SE ESTABLECE LAS DETERMINANTES AMBIENTALES.

QUE SEGÚN ACUERDO N°. 028 DEL 22 DE DICIEMBRE DE 2008: EL PREDIO SE CLASIFICA COMO SUELO RURAL, CON USO DEL SUELO ADAS – SS.

QUE SE DEBE RESPETAR LA NORMATIVIDAD URBANÍSTICA ESGRIMIDA EN EL ACUERDO NO. 028 DEL 22 DE DICIEMBRE DE 2008.

POR LO ANTERIORMENTE PLANTEADO SE CONCEPTÚA, QUE SEGÚN EL PBOT EL PREDIO SE CLASIFICA COMO SUELO RURAL, CON USO DEL SUELO ADAS – SS. SE PUEDEN DESARROLLAR PROYECTOS, SIEMPRE Y CUANDO SE PRESENTEN ESTUDIOS DETALLADOS DE VULNERABILIDAD PARA MITIGAR EL RIESGO CON SUS RESPECTIVOS DISEÑOS Y PLANOS, ACORDES A ESTE USO DEL SUELO.

OBSERVACIONES: N/A



Ing. **ALEXANDER ROBERTO MELO BURBANO**
Director Técnico
Unidad de Planeación, Gestión y Evaluación Municipal

PROYECTÓ: Ing. Favián Jaramillo Gómez PU UPGE

OTRAS REGLAMENTACIONES: No.

6. DESCRIPCIÓN DEL I NMUEBLE

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

6.1 UBICACIÓN: El área o franja de afectación objeto del presente avalúo comercial corresponde a un lote de terreno Plana que se encuentra ubicado al sur del fin del casco urbano del municipio a unos 6,4 kms, en las abscisas definidas así: Abscisa inicial 76+524,17 Km, Margen Izquierda, Abscisa Final 76+614,06 Km.

6.2 ÁREAS:

- Drea total del predio: 4.750,00 M2
- **Área Total Requerida por Diseño: 327,70 M2**
- Drea sobrante: 4.422,30 M2

AREA REQUERIDA PROYECTO
El área a avaluar es: 327,70 M2

6.3 LINDEROS Y DIMENSIONES DEL AREA LOTE SAN JOSE DEL PEPINO ESCUELA, VEREDA SAN JOSE DEL PEPINO, MUNICIPIO DE MOCOA.

LINDEROS GENERALES:
Los linderos generales se encuentran descritos en DOCUMENTO S.N de fecha 06 de octubre de 1971, el cual se encuentra debidamente registrado en la anotación N° 001 de fecha 19 de noviembre de 1971 del folio de matrícula inmobiliaria número 440-14513 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Mocoa, Putumayo.

LINDEROS DEL AREA REQUERIDA:
Se encuentran consignados en la ficha predial No. SMN-7-178 y son los siguientes:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	3,19	OSCAR VARGAS (P1-P2)
SUR	4,10	SEGUNDO ASCENSIO VARGAS RODRIGUEZ (P3-P4)
ORIENTE	90,23	VIA EXISTENTE VILLAGARZON-MOCOA (P2-P3)
OCCIDENTE	89,88	DEPARTAMENTO DEL PUTUMAYO (ÁREA SOBRANTE) (P4-P1)

Fuente: Ficha predial de afectación No. SMN-7-178 del 05/06/2026.

6.4 VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO:
Vía Mocoa a Puerto Asís, vía primaria de doble sentido, pavimentada, de norte a sur y viceversa, vía antigua a Mocoa de oriente a Occidente en regular estado de conservación. vías urbanas cercanas en regular estado, algunas sin pavimentar. Vía a Relleno sanitario (Emas Putumayo by Veolia) en muy regular estado.

FRENTE EN VIAS:
El predio posee frente sobre vía principal así:

En el Drea Requerida por el Oriente, sobre la vía existente Villagarzón – Mocoa, en 90,23 M.
Fuente: Ficha Predial No. SMN-7-178 del 05/06/2026 e inspección física.

VÍAS INTERNAS:
Existe vía de acceso al predio para comunicación interna que comunica a sus dependencias.

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

6.6 UNIDADES FISIOGRÁFICAS:
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:

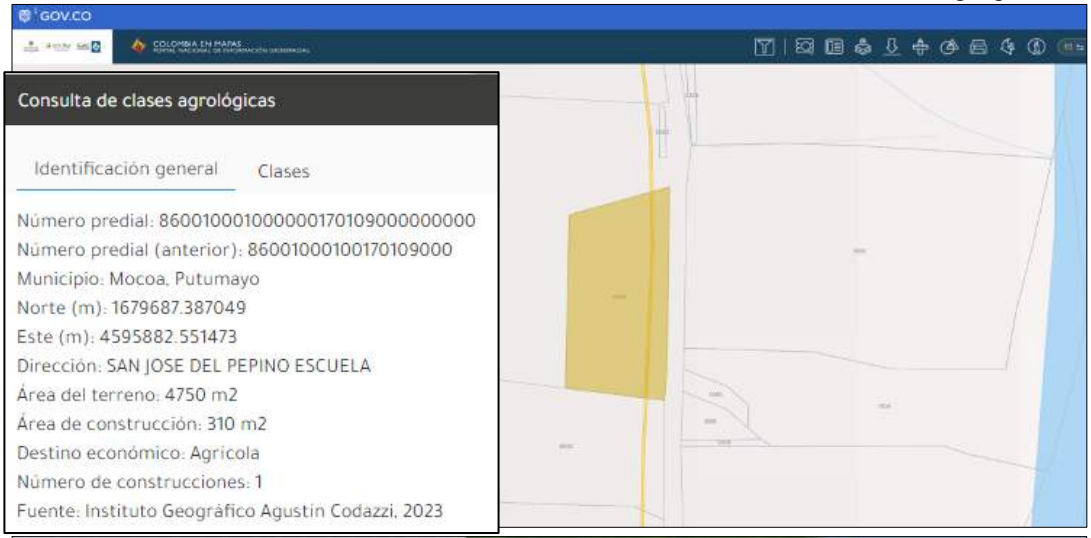
UNIDAD FISIOGRAFICA	TOPOGRAFIA	USO ACTUAL	USO NORMA	AREA
UF1: CLASE AGROLOGICA VII	PLANA 0 - 7%	Predio Rural INSTITUCIONAL.	Uso estimado: Suelo Rural, Drea De Desarrollo Silvopastoril y Silvícola Adas-Ss	327,70 M2

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.

TOPOGRAFÍA Y RELIEVE: Topografía es PLANA con pendientes entre el 0 - 7%

FORMA GEOMÉTRICA: La forma del terreno es irregular.
SUELOS: CLASE VII
Suelos con relieve similar a las de la Clase VI o también muy escarpados, con pendientes mayores del 50%. La erosión es más grave que en los suelos de Clase VI. El área puede estar afectada por erosión ligera hasta 100%, moderada hasta 70%, severa hasta 50% y muy severa hasta 30%. Muy superficiales a muy profundos, pedregosidad y rocosidad nula a excesiva. Suelos salinos, salinosódicos hasta el 70% del área. Drenaje natural desde excesivo a muy pobre; encharcamientos hasta 120 días acumulados año; las inundaciones de 4 a 6 meses año. Retención de agua excesiva a muy baja; permeabilidad muy lenta a muy rápida. Nivel de fertilidad alto a muy bajo. Por las limitaciones tan graves que presentan esta clase, su uso se limita principalmente a la vegetación forestal y en las áreas de pendientes menos abruptas, a potreros con muy cuidadoso manejo. En general requiere un manejo extremadamente cuidadoso, especialmente en relación con la conservación de las

cuencas higrográficas.







Fuente: Geoportal IGAC, consulta clases agrologicas.

CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS:
No existen cercas en el área requerida.
Fuente: Ficha Predial No. SMN-7-178 del 05/06/2026 e inspección física.

EXPLOTACIÓN ECONÓMICA Y POSIBILIDAD DE MECANIZACIÓN:
El predio por su topografía Plana entre 0 - 7% permite la mecanización.

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 Rio Mocoa y 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.

6.7 AREAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES
El predio no cuenta con construcciones principales en el área de afectación.

6.8 CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS:
No aplica.

DISTRIBUCIÓN INTERNA
No aplica

6.9 CONSTRUCCIONES ANEXAS:
El predio no cuenta con construcciones anexas en el área de afectación.

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS
No aplica.
Fuente: Ficha Predial No. SMN-7-178 del 05/06/2026 e inspección física.

6.10 ELEMENTOS PERMANENTES

CULTIVOS Y ESPECIES FORESTALES DISPERSOS:
De acuerdo al inventario entregado y verificado, el predio no tiene cultivos de árboles dispersos en el área de afectación.
No hay cultivos y especies en el área afectada.
Fuente: Ficha Predial No. SMN-7-178 del 05/06/2026 e inspección física.

7. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizó la metodología, establecida por la Resolución Nº 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:

Para el terreno:

Artículo 1º.- 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 3º.- 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.

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

INVESTIGACIÓN INDIRECTA:

8.1 RELACIÓN DE OFERTAS

UF1 UTILIZABLE:

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS RURALES, MOCOA-VILLAGARZON ZONA 7

LOTES, FINCAS CORREDOR MOCOA, VERESA CALIYACO, SAN SUAN PEPINO, SN CARLOS, URCUSIQUE.

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE
1	FINCA	VEREDA CALIYACO, MOCOA.	AREA: 1 HAC, 10.000 M2. VALOR: $900.000.000 VEREDA: CALUYACO, MUNICIPIO: MOCOA, PUTUMAYO CONSTRUCCIONES: CASA, ENRAMADA Y ZONA PARQUEADERO, ZONA DURA, CASA BODEGA.	320 9079119 NOMBRE VENDEDOR: ORLANDO CORDOBA	
2	LOTE	VEREDA CALIYACO, MOCOA.	AREA: 40X50=2.000 M2 VALOR: $ 100.000.000 VEREDA: CALIYACO, MUNICIPIO: MOCOA, PUTUMAYO CONSTRUCCIONES: 1 CASA MADERA	312 443 56 43 - 310 418 50 19 NOMBRE VENDEDOR: ALFREDO – JOSE GERSAI CALDERO	
3	FINCA	VEREDA CALIYACO, MOCOA.	AREA: 5.000 M2 VALOR: $400.000.000, VEREDA: CALIYACO, MUNICIPIO: PUTUMAYO, CAUCA CONSTRUCCIONES: 1 KIOSKO, CANCHAS, PARQUEADERO, ENRRAMADAS.	313 326 67 06 - 322 83210 27 NOMBRE VENDEDOR: IMPULSA CONSTRUCTORA- JOHAN QUINTERO	
4	FINCA	VEREDA CALIYACO, MOCOA.	AREA: 3.000 M2 VALOR: $150.000.000 VEREDA: CALIYACO, MUNICIPIO: CONSTRUCCIONES: 0	310 334 31 58 – 310 343 43 61 NOMBRE VENDEDOR: VIRGILIO BRAVO MOLINA - NO CONTESTA	

8.2 DEPURACION DEL MERCADO

UF1 UTILIZABLE

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS RURALES, MOCOA-VILLAGARZON ZONA 7

LOTES, FINCAS CORREDOR MOCOA, VERESA CALIYACO, SAN SUAN PEPINO, SN CARLOS, URCUSIQUE.

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	FINCA	VEREDA CALIYACO, MOCOA.	$ 900.000.000	$ 859.500.000	10.000,00	$ 50.950,00	500,0	$ 700.000	$ 350.000.000	AREA: 1 HAC, 10.000 M2. VALOR: $900.000.000 VEREDA: CALUYACO, MUNICIPIO: MOCOA, PUTUMAYO CONSTRUCCIONES: CASA, ENRAMADA Y ZONA PARQUEADERO, ZONA DURA, CASA BODEGA.	320 9079119 NOMBRE VENDEDOR: ORLANDO CORDOBA	
2	LOTE	VEREDA CALIYACO, MOCOA.	$ 100.000.000	$ 98.500.000	2.000,00	$ 43.000,00	50,0	$ 250.000	$ 12.500.000	AREA: 40X50=2.000 M2 VALOR: $ 100.000.000 VEREDA: CALIYACO, MUNICIPIO: MOCOA, PUTUMAYO CONSTRUCCIONES: 1 CASA MADERA	312 443 56 43 - 310 418 50 19 NOMBRE VENDEDOR: ALFREDO – JOSE GERSAI CALDERO	
3	FINCA	VEREDA CALIYACO, MOCOA.	$ 400.000.000	$ 390.000.000	5.000,00	$ 46.000,00	400,0	$ 400.000	$ 160.000.000	AREA: 5.000 M2 VALOR: $400.000.000, VEREDA: CALIYACO, MUNICIPIO: PUTUMAYO, CAUCA CONSTRUCCIONES: 1 KIOSKO, CANCHAS, PARQUEADERO, ENRRAMADAS.	313 326 67 06 - 322 832 10 27 NOMBRE VENDEDOR: IMPULSA CONSTRUCTORA- JOHAN QUINTERO	
4	FINCA	VEREDA CALIYACO, MOCOA.	$ 150.000.000	$ 146.250.000	3.000,00	$ 48.750,00	0,0	$ 0	$ 0	AREA: 3.000 M2 VALOR: $150.000.000 VEREDA: CALIYACO, MUNICIPIO: CONSTRUCCIONES: 0	310 334 31 58 – 310 343 43 61 NOMBRE VENDEDOR: VIRGILIO BRAVO MOLINA - NO CONTESTA	

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.

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, MOCOA-VILLAGARZON ZONA 7

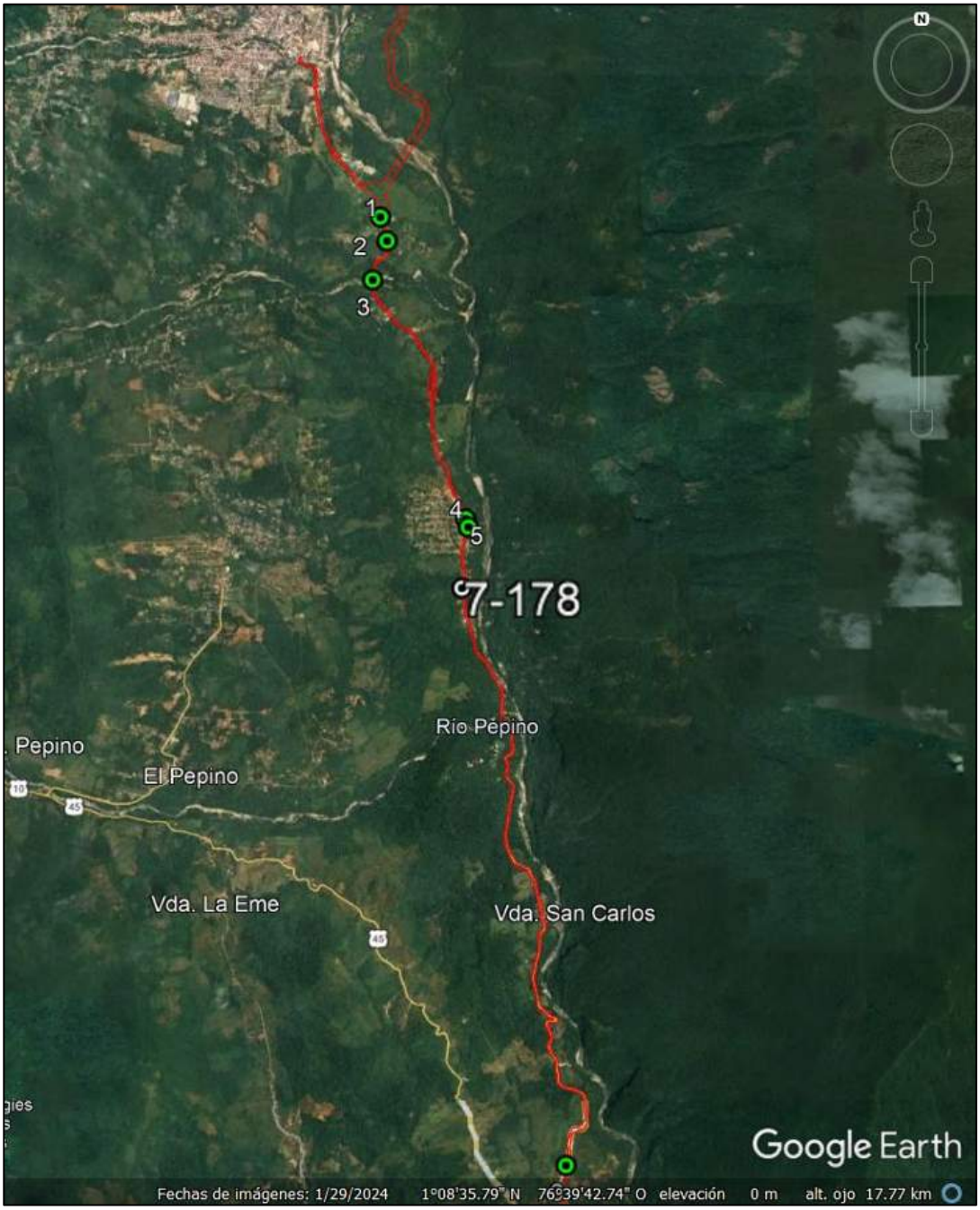
LOTES, FINCAS CORREDOR MOCOA, VERESA CALIYACO, SAN SUAN PEPINO, SN CARLOS, URCUSIQUE.

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	FINCA	VEREDA CALIYACO, MOCOA.	$ 900.000.000	$ 859.500.000	10.000,00	$ 50.950,00	500,0	$ 700.000	$ 350.000.000	AREA: 1 HAC, 10.000 M2. VALOR: $900.000.000 VEREDA: CALUYACO, MUNICIPIO: MOCOA, PUTUMAYO CONSTRUCCIONES: CASA, ENRAMADA Y ZONA PARQUEADERO, ZONA DURA, CASA BODEGA.	320 9079119 NOMBRE VENDEDOR: ORLANDO CORDOBA	
2	LOTE	VEREDA CALIYACO, MOCOA.	$ 100.000.000	$ 98.500.000	2.000,00	$ 43.000,00	50,0	$ 250.000	$ 12.500.000	AREA: 40X50=2.000 M2 VALOR: $ 100.000.000 VEREDA: CALIYACO, MUNICIPIO: MOCOA, PUTUMAYO CONSTRUCCIONES: 1 CASA MADERA	312 443 56 43 - 310 418 50 19 NOMBRE VENDEDOR: ALFREDO – JOSE GERSAI CALDERO	
3	FINCA	VEREDA CALIYACO, MOCOA.	$ 400.000.000	$ 390.000.000	5.000,00	$ 46.000,00	400,0	$ 400.000	$ 160.000.000	AREA: 5.000 M2 VALOR: $400.000.000, VEREDA: CALIYACO, MUNICIPIO: PUTUMAYO, CAUCA CONSTRUCCIONES: 1 KIOSKO, CANCHAS, PARQUEADERO, ENRRAMADAS.	313 326 67 06 - 322 83210 27 NOMBRE VENDEDOR: IMPULSA CONSTRUCTORA: JOHAN QUINTERO	
4	FINCA	VEREDA CALIYACO, MOCOA.	$ 150.000.000	$ 146.250.000	3.000,00	$ 48.750,00	0,0	$ 0	$ 0	AREA: 3.000 M2 VALOR: $150.000.000 VEREDA: CALIYACO, MUNICIPIO: CONSTRUCCIONES: 0	310 334 31 58 – 310 343 43 61 NOMBRE VENDEDOR: VIRGILIO BRAVO MOLINA - NO CONTESTA	

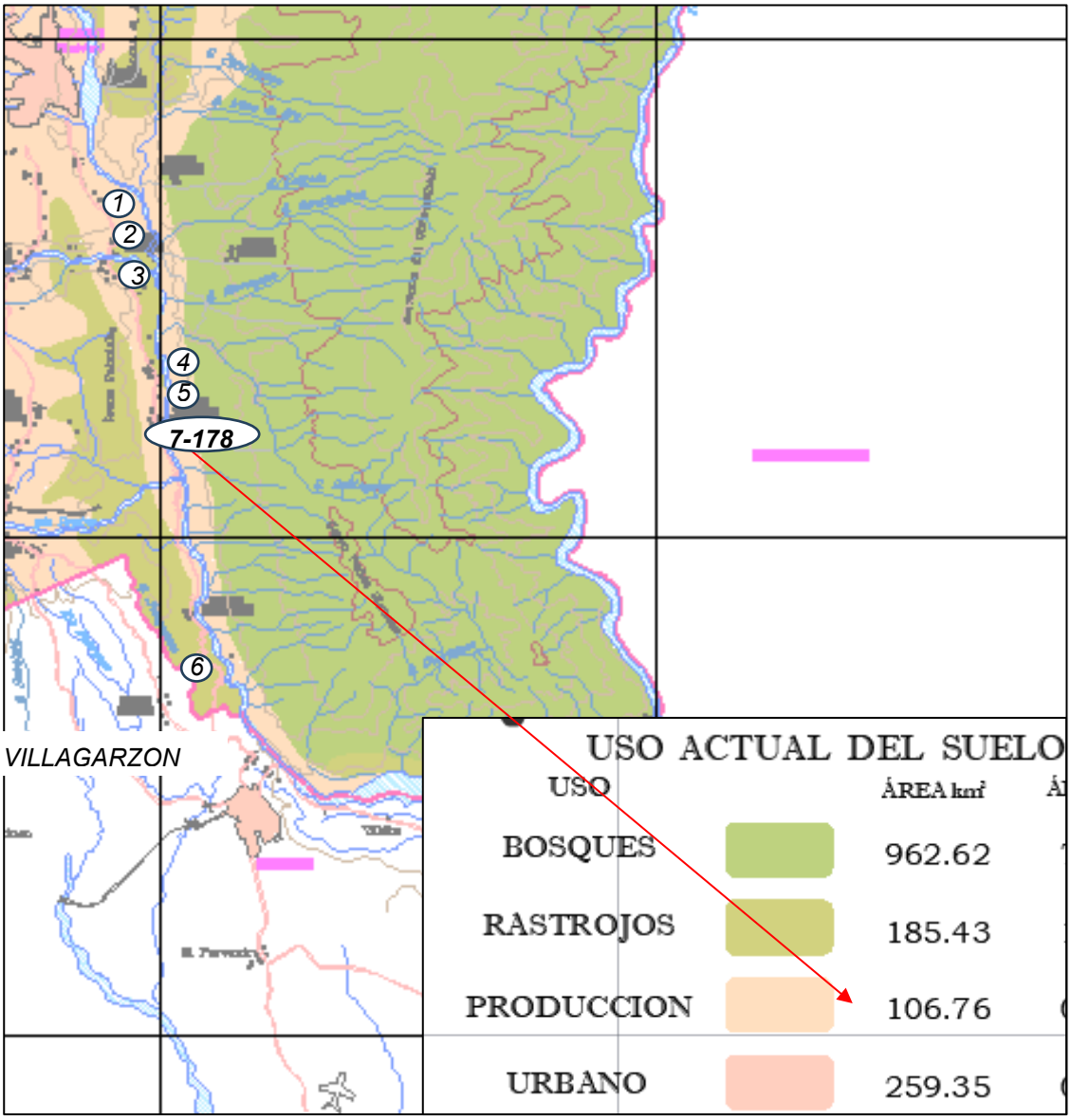
Promedio	$ 47.175,00
Desviación estándar	$ 3.442,02
Coeficiente de variación	7,30%
Máximo	$ 50.617,02
Mínimo	$ 43.732,98

Se asigna a $51.000/M2. Se toma el valor máximo, por estar al lado de la zona para la Unidad Fisiográfica 1, área utilizable pequeña.

MERCADO SATELITAL:



Mercado ZONA 7 (MOCOA- PEPINO – NORTE RURAL VILLAGARZON) -MERCADO QUE ESTA EN MOCOA PERO LE SIRVE A VILLAGARZON POR SER RURAL.



10.2 RESIDUAL

No aplica.

10.3 SERVIDUMBRES

El área de afectación del predio no presenta 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.

Fuente: Ficha Predial No. SMN-7-178 del 05/06/2026 e inspección física.

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: Certificado Uso de Suelo Predio M.I. 440-14513.

11. CALCULO VALOR CONSTRUCCION Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1 COSTOS DE REPOSICION

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:

CONSTRUCCIONES PRINCIPALES:

En el área de afectación no existen construcciones principales.

CONSTRUCCIONES ANEXAS:

En el área de afectación no existen construcciones anexas.

12. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES FORESTALES

De acuerdo al análisis especial y técnico efectuado por medio del INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES descrito en la ficha predial SMN-7-178 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.

En el área de afectación no existen cultivos ni especies forestales.

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 76+524,17 Km y 76+614,06 Km Margen Izquierda. Es un predio rural Institucional donde funciona una escuela, la parte afectada no afecta construcciones.
- La ubicación del inmueble en un sector rural de buena productividad en cultivos y especies forestales y los desarrollos normativos indicados en PBOT de Mocoa, acuerdo 036 de 2.000, ajustado acuerdo 013 de 2002 y acuerdo 028 de 2.008, vigentes a la fecha y su desarrollo dentro del Municipio Mocoa, Putumayo, su uso estimado de Suelo Rural, Uso del Suelo Dreas de Desarrollo Silvopastoril y Silvícola Adas – Ss. El predio linda con sector donde hay presencia de desarrollo de parcelaciones recreativas, hoteles campestres.
- El predio presenta una ubicación a 6,4 kilómetros del casco urbano de Mocoa con la vía Nacional Mocoa – Puerto Asís, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado.
- Las vías de acceso al sector, el carreteable de acceso a interior del predio, y el mejoramiento de la Vía Mocoa – Pitalito, Mocoa - 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 Plana 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 Mocoa – 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 Mocoa.
- Los servicios públicos del sector y los urbanos cercanos y demás condiciones básicas y complementarias del sector.
- El servicio de trasporte de frecuencia amplia y permanente por de buses que conducen de Mocoa y a Pitalito, así como bus urbano que va a La Vereda San Jose Del Pepino donde se encuentra el predio.

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 Mocoa.
- Se han tenido en cuenta el conocimiento de las operaciones recientes en el sector, sobre inmuebles diferentes características.

13.1 CONSIDERACIONES ESPECIALES

- El avaluador 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 avaluador 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-7-178** 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-7-178-2.026.** 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 avaluadora 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, 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 avaluadores, 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 avaluadores 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 avaluadores reconocidos y activos con Registro Abierto de Avaluadores y tiene visto bueno por de la LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER.
- Se deja constancia que la Lonja Inmobiliaria, ni sus avaluadores tienen interés alguno en el bien valorado en el Avalúo Corporativo No. **SMN-7-178-2.026.** 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 avaluadores 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 avaluadas, ni en el presente ni a futuro.
- La LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER afiliada a Asolonjas, y los avaluadores 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.
- La LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER afiliada a Asolonjas, y los avaluadores 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 avaluadores.
- La LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER afiliada a Asolonjas, y los avaluadores 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 Agosto 03 de 2.026.
- 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 avaluadores que en ella intervinieron, y para el usuario(s) a quienes está dirigida, y que la LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER ni los avaluadores 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.

14. RESULTADO DEL AVALÚO CORPORATIVO No. SMN-7-178-2.026 Predio: SAN JOSE DEL PEPINO ESCUELA. VEREDA SAN JOSE DEL PEPINO, MUNICIPIO MOCOA.

ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
UF1. Area de terreno utilizable, SUELO RURAL No. Predio 8600100010000001701090000000000 Predio SAN JOSE DEL PEPINO ESCUELA, Vereda SAN JOSE DEL PEPINO, Municipio Mocoa, Departamento del Putumayo.	M2	327,70	$ 51.000,00	$ 16.712.700,00
AVALUO TOTAL PREDIO SMN-7-178-2.026				**$ 16.712.700,00**

Mocoa, Agosto 03 de 2.026.
SON: DIECISEIS MILLONES SETECIENTOS DOCE MIL SETECIENTOS 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

CAPITULO DOS

15. INDEMNIZACIONES (DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE)

DAÑO EMERGENTE POR TRASLADO DE SERVICIOS PUBLICOS:

No aplica porque no hay traslado de servicios en el área de afectación.

LUCRO CESANTE

De acuerdo a la 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 que permitan efectuar el cálculo de indemnizaciones por Lucro Cesante por ampliación de vías.

Vo. Bo. Comité Técnico,



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

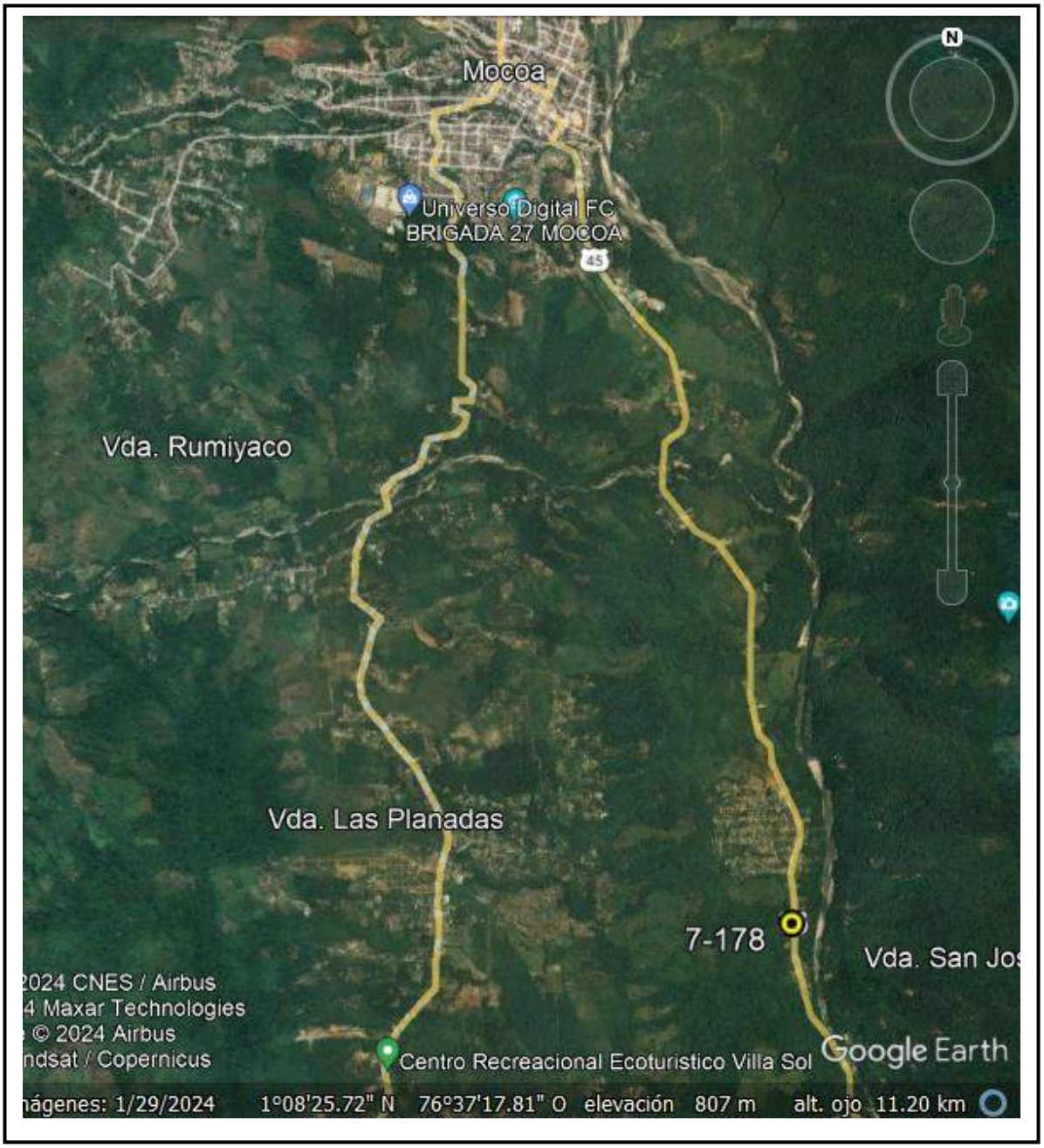
16. ANEXOS

ANEXOS GRÁFICOS



ANEXOS FOTOGRÁFICOS

VISTA SATELITAL DEL PREDIO



ANEXO FOTOGRAFICO. **AVALUO CORPORATIVO No. SMN-7-178-2.026**
PREDIO SAN JOSE DEL PEPINO ESCUELA, VEREDA SAN JOSE DEL PEPINO, MUNICIPIO MOCOA.



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.

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

ACTA DE COMITÉ DE APROBACIÓN DE AVALÚOS
No. SMN-7-178-2026 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-7-178-2026.
Habiendo 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-7-178-2026, ASI:

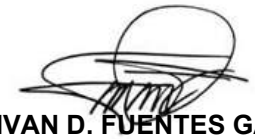
N° AVALUO	TOTAL AVALUO PROPIETARIOS	TOTAL AVALUO MEJORISTAS	DAÑO EMERGENTE TRASLADO SERVICIOS PUBLICOS	TOTAL INDEMNIZACIONES ECONOMICAS: LUCRO CESANTE	TOTAL AVALUO MAS INDEMNIZACIONES ECONOMICAS
SMN-7-178	$ 16.712.700,00	$ -	$ -	$ 0,00	$ 16.712.700,00

Mocoa, Agosto 03 de 2.026.

SON: DIECISEIS MILLONES SETECIENTOS DOCE MIL SETECIENTOS PESOS MCTE.

FIRMA AVALUADOR

Cordialmente,



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

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 Tres (3) días del mes de Agosto de Dos Mil Veintiséis (2026).

PRESIDENTE



ALONSO FUENTES CRUZ.
Presidente
RAA AVAL 5559733

SECRETARIA



LAURA E. LARA SANTOS
Secretaria

17. RAA

PIN de Validación: a67c09d5

https://www.raa.org.co

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	Régimen
11 Mayo 2018	**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	Régimen
11 Mayo 2018	**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	Régimen
11 Mayo 2018	**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	Régimen
11 Mayo 2018	**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

a67c09d5

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 dies (10) días del mes de Julio del 2026 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: a5340a3b

https://www.raa.org.co

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	Régimen
11 Mayo 2018	**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	Régimen
11 Mayo 2018	**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	Régimen
11 Mayo 2018	**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	Régimen
11 Mayo 2018	**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
11 Mayo 2018	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER
Dirección: KR. 19 # 35-02 OFICINA 219
Teléfono: 3162713483
Correo Electrónico: alonsofuentescruz@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).

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

a5340a3b

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 veintitres (23) días del mes de Julio del 2026 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: baaa0af7

https://www.raa.org.co

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	Régimen
11 Mayo 2018	**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	Régimen
11 Mayo 2018	**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	Régimen
17 Abr 2020	**Régimen Académico**

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

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	Régimen
17 Abr 2020	**Régimen Académico**

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
23 Ene 2024	**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
17 Abr 2020	**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	Régimen
17 Abr 2020	**Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
17 Abr 2020	**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	Régimen
17 Abr 2020	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER
Dirección: KR. 19# 35-02
Teléfono: 3004253826
Correo Electrónico: 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.

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

baaa0af7

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 veintitres (23) días del mes de Julio del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal