

CONSTANCIA SECRETARIAL: A Despacho del señor Juez el presente proceso, informándole que la apoderada de la parte demandante, solicitó corrección del auto admisorio por advertir un error al remitir la comisión al Juzgado Civil del Circuito de Chiriguaná – Cesar, cuando en realidad se debía comisionar al JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE CURUMANÍ – CESAR. Sírvasse disponer.

MÓNICA ARBOLEDA
ESCRIBIENTE



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
Medellín, Veinticuatro (24) de febrero de dos mil veintitrés (2023)

Referencia:	ESPECIAL DE IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE LEGAL DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA CON OCUPACIÓN PERMANENTE
Demandante:	INTERCONEXIÓN ELÉCTRICA S.A E.S. P NIT:860.016.610-3
Demandado:	RUEDA GARCÍA Y CIA S.A.S NIT: 890.206.781-9
Radicado:	05001 31 03 001 2022 00066-00
Asunto:	CORRIGE AUTO DEL 19 DE SEPTIEMBRE DEL 2022 Y ADMITE REFORMA DE DEMANDA.

En los términos de la constancia que antecede, y revisado el auto del 19 de septiembre del 2022, se advierte que dentro del numeral SEXTO se ordenó comisionar AL JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE CHIRIGUANÁ – CESAR, cuando en realidad el inmueble objeto de la servidumbre se encuentra ubicado en CURUMANÍ. Por ello el Despacho considera pertinente corregir el auto en los términos del artículo 286 del C.G. del P, que contempla la corrección de las providencias por omisión o cambio de palabras o alteración de estas. Se ordena **CORREGIR EL NUMERAL SEXTO DEL PROVEÍDO DEL 19 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO ANTERIOR EN EL SENTIDO DE INDICAR QUE SE ORDENA**

COMISIONAR AL JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE CURUMANÍ – CESAR y no el JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE CHIRIGUANÁ CESAR. Se ordena oficiar y realizar por secretaria el Despacho comisorio en tal sentido.

Por otro lado, de conformidad con el memorial presentado el 07 de diciembre del 2022, el cual contiene el escrito de la reforma de la demanda integrada, se admite la reforma de la presente demanda ESPECIAL DE IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE LEGAL DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA CON OCUPACIÓN PERMANENTE que a través de mandataria judicial presentó **INTERCONEXIÓN ELÉCTRICA S.A E.S. P** en contra de **RUEDA GARCÍA Y CIA S.A.S**, acorde a lo previsto en el artículo 93 del Código General del Proceso:

A mérito de lo expuesto el Juzgado Primero Civil del Circuito de Medellín,

RESUELVE:

PRIMERO. ADMITIR LA REFORMA DE LA DEMANDA en el proceso ESPECIAL DE IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE LEGAL DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA CON OCUPACIÓN PERMANENTE que a través de mandataria judicial presentó INTERCONEXIÓN ELÉCTRICA S.A E.S. P en contra de RUEDA GARCÍA Y CIA S.A.S.

Para los efectos legales subsiguientes, se anexa a este proveído el escrito contentivo con la reforma de la demanda para ser notificado por estados electrónicos en el micrositio.

SEGUNDO. DISPONER que teniendo en cuenta que no se ha integrado la litis, se deberá notificar este auto conjuntamente con el auto admisorio de la demanda. Numeral 4 del artículo 93 del C.G.P.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE


JOSÉ ALEJANDRO GÓMEZ OROZCO
JUEZ

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN En la fecha, digitalmente generada, se notifica la providencia precedente, PERSONALMENTE con su remisión (Ley 2213 de 2022) o por ESTADOS ELECTRÓNICOS (C.G.P.), cuyo número de estado y contenido de la actuación, inclusive para efectos de constatar su autenticidad, hallará alojado en el Micrositio asignado a este Juzgado por la Rama Judicial, en la fecha y con el radicado correspondiente, en la siguiente dirección: https://www.ramajudicial.gov.co/web/Juzgado-01-civil-del-circuito-de-medellin/105. Adriana Patricia Ruiz Pérez Secretaria

ISA-REFORMA DE LA DEMANDA - RAD 2022 066 - ISA025858 - SOLA099N1

stephaniepenuela@ingicat.com <stephaniepenuela@ingicat.com>

Mié 7/12/2022 4:11 PM

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Antioquia - Medellín <ccto01me@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: procesos.isa@ingicat.com <procesos.isa@ingicat.com>

Doctor

JOSE ALEJANDRO GOMEZ OROZCO

JUEZ PRIMERO (01) CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

ccto01me@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO ESPECIAL DE IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE LEGAL DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

DEMANDANTE: INTERCONEXIÓN ELÉCTRICA S.A. E.S.P. – ISA ESP

DEMANDADO: RUEDA GARCIA Y CIA S.A.S., FERNANDO CASTILLO GARCÍA, RAMÓN MARÍA BLANCO CASTILLO, DANIEL TORRES GUTIÉRREZ y JORGE ORTIZ BUITRAGO

PREDIO: “CAMORUCO”, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 192-441.

RADICADO: 05001310300120220006600

SUNTO: REFORMA A LA DEMANDA ART. 93 C.G.P.

STEPHANIE PEÑUELA ACONCHA, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.026.263.017 de Bogotá D.C., portadora de la Tarjeta Profesional de abogada número 227.959 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderada judicial de **INTERCONEXIÓN ELÉCTRICA S.A. E.S.P.**, me permito presentar **REFORMA A LA DEMANDA** de **IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE LEGAL DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA CON OCUPACIÓN PERMANENTE**, me permito presentar Reforma de la demanda de la referencia, de conformidad con lo estipulado en el artículo 93 del Código General del Proceso **por ajustes en el inventario de daños y en el valor de estimativo de indemnización**; demanda que se tramita en contra de RUEDA GARCIA Y CIA S.A.S., FERNANDO CASTILLO GARCÍA, RAMÓN MARÍA BLANCO CASTILLO, DANIEL TORRES GUTIÉRREZ Y JORGE ORTIZ BUITRAGO, titulares del derecho real de dominio sobre el inmueble denominado “CAMORUCO” (según Folio de Matrícula Inmobiliaria) o “CAMORUCO” (según Títulos de adquisición), ubicado en la vereda CURUMANÍ (según Folio de Matrícula Inmobiliaria), CURUMANÍ (Según Título de tradición), jurisdicción del municipio de CURUMANÍ, departamento de CESAR, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 192-441, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chimichagua. De acuerdo con la identificación asignada para el Proyecto **ISA025858-SOLA099N1**.

Solicito se sirva acusar recibido.

Atentamente,

STEPHANIE PEÑUELA ACONCHA

Apoderada Judicial

INTERCONEXIÓN ELECTRICA S.A. E.S.P. – ISA E.S.P.

Correo: stephaniepenuela@ingicat.com

Carrera 68 D # 96 – 59

Doctor

JOSE ALEJANDRO GOMEZ OROZCO

JUEZ PRIMERO (01) CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

ccto01me@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO ESPECIAL DE IMPOSICIÓN DE
SERVIDUMBRE LEGAL DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA
ELÉCTRICA.

DEMANDANTE: INTERCONEXIÓN ELÉCTRICA S.A. E.S.P. – ISA ESP

DEMANDADO: RUEDA GARCIA Y CIA S.A.S., FERNANDO CASTILLO
GARCÍA, RAMÓN MARÍA BLANCO CASTILLO, DANIEL
TORRES GUTIÉRREZ y JORGE ORTIZ BUITRAGO

PREDIO: “CAMORUCO”, identificado con Folio de Matrícula
Inmobiliaria No. 192-441.

RADICADO: 05001310300120220006600

SUNTO: REFORMA A LA DEMANDA ART. 93 C.G.P.

STEPHANIE PEÑUELA ACONCHA, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.026.263.017 de Bogotá D.C., portadora de la Tarjeta Profesional de abogada número 227.959 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderada judicial de **INTERCONEXIÓN ELÉCTRICA S.A. E.S.P.**, me permito presentar **REFORMA A LA DEMANDA de IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE LEGAL DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA CON OCUPACIÓN PERMANENTE**, me permito presentar Reforma de la demanda de la referencia, de conformidad con lo estipulado en el artículo 93 del Código General del Proceso **por ajustes en el inventario de daños y en el valor de estimativo de indemnización;** demanda que se tramita en contra de RUEDA GARCIA Y CIA S.A.S., FERNANDO CASTILLO GARCÍA, RAMÓN MARÍA BLANCO CASTILLO, DANIEL TORRES GUTIÉRREZ Y JORGE ORTIZ BUITRAGO, titulares del derecho real de dominio sobre el inmueble denominado “CAMORUCO” (según Folio de Matrícula Inmobiliaria) o “CAMORUCO” (según Títulos de adquisición), ubicado en la vereda CURUMANÍ (según Folio de Matrícula Inmobiliaria), CURUMANÍ (Según Título de tradición), jurisdicción del municipio de CURUMANÍ, departamento de CESAR, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 192-441, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de

Chimichagua. De acuerdo con la identificación asignada para el Proyecto ISA025858-SOLA099N1.

Procedo al cumplimiento de los requisitos generales del artículo 82 C.G.P., y los especiales previstos en la Ley 56 de 1981, el Decreto 2580 de 1985 compilado en el Decreto 1073 de 2015, así:

PARTES

La DEMANDANTE, INTERCONEXIÓN ELÉCTRICA S.A. E.S.P., identificada con el NIT. 860.016.610-3, con domicilio en la ciudad Medellín, constituida como sociedad por acciones del tipo de las anónimas, sometida al régimen general de los servicios públicos domiciliarios, y con una participación accionaria mayoritariamente estatal (68.23%) que la convierte en una persona jurídica del derecho público.

Se encuentra representada legalmente, para Asuntos Judiciales y Administrativos, por el Dr. SIMÓN GIRALDO OSPINA, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 8.029.905, y domiciliado para efectos procesales en el mismo lugar que su representada.

LOS DEMANDADOS, FERNANDO CASTILLO GARCÍA, identificado con cédula de ciudadanía número 13.842.173; RAMÓN MARÍA BLANCO CASTILLO, identificado con cédula de ciudadanía número 2.187.111; DANIEL TORRES GUTIÉRREZ, identificado con cédula de ciudadanía número 2.296.191 y JORGE ORTIZ BUITRAGO, identificado con cédula de ciudadanía número 2.187.845, de quienes manifiesto bajo gravedad de juramento, prestado en nombre de mi mandante, que desconozco su domicilio.

LA DEMANDADA, RUEDA GARCIA Y CIA S.A.S., persona jurídica del derecho privado, identificada con el NIT 890.206.781-9, representada legalmente por Víctor Manuel Rueda Rodríguez, portador de la cédula de ciudadanía número 91.295.768, quienes hallan su domicilio en el municipio de San Gil, Santander.

I. PRETENSIONES

PRIMERA: Que se autorice la ocupación y el ejercicio de la Servidumbre Legal de Conducción de Energía Eléctrica con Ocupación Permanente como cuerpo cierto con los derechos inherentes a ella y en consecuencia se **IMPONGA** a favor de la

entidad **INTERCONEXION ELECTRICA S.A. E.S.P.**, sobre el predio denominado “CAMORUCO”, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 192-441, ubicado en la vereda CURUMANÍ (según Folio de Matrícula Inmobiliaria), CURUMANÍ (según Título de tradición), jurisdicción del municipio de CURUMANÍ, departamento de CESAR..

SEGUNDO: Específicamente solicito se DECLARE la servidumbre sobre un área de **QUINCE MIL CUATROCIENTOS CUATRO METROS CUADRADOS (15.404 m²)**, la cual se encuentra comprendida dentro de los siguientes linderos especiales:

LINDERO	DESCRIPCIÓN
ORIENTE	EN 336.00M CON EL PREDIO DE SARAY BALLENA CLAVIJO
OCCIDENTE	EN 323.00M CON EL MISMO PREDIO QUE SE GRAVA
NORTE	EN 35.00M CON EL PREDIO DE SARAY BALLENA CLAVIJO
SUR	EN 57.00M CON EL PREDIO DE MARIA TERESA ORTIZ MOLINA Y OTRO

TRCERA: que se DECRETE como valor indemnizatorio de la imposición del derecho real y los daños que con esta se ocasionen, la suma de **ONCE MILLONES OCHOCIENTOS CINCO QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE M/CTE. (\$ 11.805.539)**, a cargo de INTERCONEXIÓN ELÉCTRICA S.A. E.S.P. y en favor de LOS DEMANDADOS.

CUARTA: En el evento de que exista oposición por parte de los demandados y no se acepte el valor consignado a órdenes del juzgado, solicito se DETERMINE Y DECRETE el monto de la indemnización a que haya lugar, a favor de la parte demandada de conformidad con lo establecido en la ley 56 de 1981 y su decreto reglamentario 1073 de 2015 art. 2.2.3.7.5.1 y ss, y se asegure su contradicción de acuerdo con la ley especial en concordancia con las reglas determinadas en el C.G.P. para la prueba pericial.

QUINTA: Que se DECLARE que la indemnización se causa por una sola vez, y que INTERCONEXIÓN ELÉCTRICA S.A. E.S.P no está obligado a reconocer más de la suma señalada y consignada en la sentencia que en derecho se profiera, como monto de la indemnización.

SEXTA: Solicito respetuosamente que en la sentencia que se profiera, se ordene la entrega del título judicial a los demandados, como pago de la indemnización con ocasión de la servidumbre que se solicita imponer, indicando el monto que por concepto de retención en la fuente deba descontarse.

SEPTIMA: Que se ORDENE inscribir la decisión al Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 192-441 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de CHIMICHAGUA, vinculado al predio “CAMORUCO”, ubicado en la vereda CURUMANÍ (según Folio de Matrícula Inmobiliaria), CURUMANÍ (según Título de tradición), jurisdicción del municipio de CURUMANÍ, departamento de CESAR, como constitución de una servidumbre de conducción eléctrica con ocupación permanente, y que la sentencia contenga la representación gráfica de la servidumbre tal y como consta en el plano adjunto a la demanda.

II. PETICIONES ESPECIALES PREVIAS

1. Señor Juez, solicito respetuosamente, Que en el auto admisorio de la reforma de la demanda se AUTORICE a **INTERCONEXION ELECTRICA S.A. E.S.P.**, el ingreso al predio y la ejecución de las obras que sean necesarias para el goce efectivo de la servidumbre, de conformidad con el artículo 37 literal ii, de la ley 2099 de 2021, el cual a su tenor dispone:

*“ARTÍCULO 37. Racionalización de trámites para proyectos eléctricos.
Para la racionalización de tramites en la ejecución de proyectos de
infraestructura para la prestación del servicio público de energía
eléctrica, se:*

(...)

*ii. Faculta para que el juez autorice el ingreso al predio y la ejecución
de las respectivas obras en los procesos de servidumbre publica de
conducción de energía eléctrica sin realizar previamente la inspección
judicial. Para este propósito se faculta a las autoridades policivas a
garantizar la efectividad de la orden judicial.*

(...)”

2. Como consecuencia de lo anterior, sírvase Señor Juez, **AUTORIZAR** a **INTERCONEXION ELECTRICA S.A. E.S.P.** para iniciar la ejecución de las obras que de acuerdo con el proyecto sean necesarias para el goce efectivo de

la servidumbre, en especial: **a)** Pasar por el predio hacia la zona de servidumbre **b)** Construir las torres y pasar las líneas de conducción de energía eléctrica por la zona de servidumbre del predio afectado, **c)** Transitar libremente con su personal y el de sus contratistas por la zona de servidumbre para construir sus instalaciones, verificarlas, repararlas, modificarlas, mejorarlas, conservarlas, mantenerlas y ejercer su vigilancia, **d)** Remover cultivos y demás obstáculos que impidan la construcción o mantenimiento de las líneas, **e).** Ingresar al área de servidumbre para la realización de actividades, estudios técnicos, prospección y caracterización relacionadas con requerimientos arqueológicos y ambientales, necesarios para el licenciamiento ambiental o cumplimiento de obligaciones en esta materia. **f).** Construir directamente o por intermedio de sus contratistas, vías de carácter transitorio y/o utilizar las existentes en el predio objeto del proceso que nos ocupa, el cual se encuentra bajo la administración de la Entidad demandada para llegar a la zona de servidumbre con el equipo necesario para el montaje y mantenimiento de las instalaciones que integran el sistema de conducción de energía eléctrica. Si con ocasión de dicha actividad (construcción de vías) resultare algún costo adicional, éste será asumido por la entidad **INTERCONEXION ELECTRICA S.A. E.S.P.**

3. Solicito señor Juez, en aras de garantizar el cumplimiento de la orden judicial, se acceda a expedir oficio con dirigido a la autoridad de policía (Inspección de Policía de **CURUMANÍ**, departamento de **CESAR**, en donde se comunique la medida y se ordene garantizar la efectividad de la misma, conforme a la facultad legal otorgada por la Ley 2099 de 2021, en su artículo 37, literal ii.
4. Señor Juez, solicito comedidamente AUTORICE a INTERCONEXIÓN ELÉCTRICA S.A. E.S.P. para que realice el depósito judicial de que trata el artículo 2.2.3.7.5.3 del Decreto 1073 de 2015 una vez admitida la demanda.

III. MEDIDA CAUTELAR

Sírvase Señor Juez, LIBRAR Registrador de Instrumentos Públicos del Círculo Registral de CHIMICHAGUA, ordenando la inscripción de la demanda en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 192-441, correspondiente al predio “CAMORUCO” ubicado en la vereda CURUMANÍ (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), CURUMANÍ (Según Título de tradición), jurisdicción del municipio de CURUMANÍ, Departamento del CESAR, en la forma y para los fines indicados en el numeral 1º del artículo 590 de la Ley 1564 de 2012 y el artículo 592 del Código General del

Proceso, en armonía con el artículo 3º, numeral 1º del Decreto 2580 de 1985 integrado al Decreto 1073 de 2015.

Sea del caso advertir que, en atención a la presente solicitud, mi representada se encuentra amparada por la excepción prevista en el inciso 5º del artículo sexto de la Ley 2213 de 2022, a saber: “salvo cuando se soliciten medidas cautelares previas”. Por lo anterior no se remitirá copia previa de este escrito a **LA DEMANDADA**.

IV. HECHOS

PRIMERO: INTERCONEXION ELECTRICA S.A. E.S.P., es una empresa de servicios públicos, mixta, constituida como sociedad por acciones, asimilada a las sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en la Ley 142 de 1994, según Escritura Pública N ° 3057 del 14 de septiembre de 1967, otorgada en la Notaria 8 del Círculo de Bogotá.

SEGUNDO: La Unidad de Planeación Minero-Energética (**UPME**), es una Unidad Administrativa Especial que está adscrita al Ministerio de Minas y Energía, la cual se encarga de la Planeación Integral del Sector Minero Energético en el país. Esta Unidad Administrativa fue creada por el Decreto 2119 de 1992 y organizada según lo previsto en el artículo 13 de la Ley 143 de 1994; la cual está a cargo de las convocatorias para la ejecución de las obras que conforman el **PLAN DE EXPANSIÓN DEL SISTEMA DE TRANSMISIÓN NACIONAL**.

TERCERO: En desarrollo del mencionado Plan de Expansión, la UPME abrió la Convocatoria Pública 04-2019, la cual consistió en la selección de un inversionista para la adquisición de los suministros, construcción, pruebas, puesta en servicio, operación y mantenimiento de las obras asociadas al Proyecto Línea de Transmisión La Loma – Sogamoso 500kV, la cual fue adjudicada a **INTERCONEXION ELECTRICA S.A. E.S.P.**, mediante Acta de Adjudicación del 10 de marzo de 2020.

CUARTO: Para la construcción, operación y mantenimiento de la infraestructura eléctrica requerida dentro del tramo denominado “SOLA”, se requiere intervenir parcialmente el predio denominado “**CAMORUCO**” (según Folio de Matrícula Inmobiliaria) o “**CAMORUCO**” (según Títulos de adquisición), ubicado en la vereda **CURUMANÍ** (según Folio de Matrícula Inmobiliaria), **CURUMANÍ** (según Título de

tradición), jurisdicción del municipio de CURUMANÍ, departamento del CESAR, asociado al Folio de Matrícula Inmobiliaria 192-441 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **CHIMICHAGUA**, bien que es propiedad de **RUEDA GARCIA Y CIA S.A.S., FERNANDO CASTILLO GARCÍA, RAMÓN MARÍA BLANCO CASTILLO, DANIEL TORRES GUTIÉRREZ Y JORGE ORTIZ BUITRAGO**.

QUINTO: El predio en mención cuenta con una extensión superficial de MIL CUATROCIENTAS CINCUENTA Y CINCO HECTÁREAS CINCOMIL OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES METROS CUADRADOS (1455 ha 5.833 m²) y sus linderos están descritos en la Escritura Pública 584 del 15 de noviembre de 1979 de la Notaría Primera de San Gil, que se adjunta a la presente demanda y por lo cual no se transcriben en el escrito principal, tal y como lo prevé el inciso 1° del artículo 83 C.G.P.

SEXTO: RUEDA GARCIA Y CIA S.A.S., adquirió el derecho real de dominio bajo el título de compraventa, protocolizada mediante Escritura Pública 584 del 15 de noviembre de 1979 de la Notaría Primera de San Gil.

FERNANDO CASTILLO GARCÍA, adquirió el derecho real de dominio bajo el título de compraventa parcial, protocolizada mediante Escritura Pública 1098 del 27 de mayo de 1986 de la Notaría Quinta de Bucaramanga

RAMÓN MARÍA BLANCO CASTILLO y DANIEL TORRES GUTIÉRREZ, adquirieron el derecho real de dominio bajo el título de compraventa parcial, protocolizada mediante Escritura Pública 1110 del 15 de abril de 1988, protocolizada ante la Notaría Quinta de Bucaramanga.

JORGE ORTIZ BUITRAGO adquirió el derecho real de dominio bajo el título de compraventa parcial, protocolizada mediante Escrituras Públicas 1519 y 1520 del 29 de julio de 1994, protocolizadas ante la Notaría Segunda de San Gil.

SEPTIMO: El área de servidumbre a imponer, tal y como se precisa en las dos primeras pretensiones de este escrito, tiene una extensión total de QUINCE MIL CUATROCIENTOS CUATRO METROS CUADRADOS (15.404 m²), y corresponde al momento del avalúo a una zona de pastos, maderables y bosque.

OCTAVO: Para la estimación del monto total de la indemnización por el paso de la Línea de Transmisión se han considerado: **la constitución de la servidumbre de paso, las intervenciones al predio, a las construcciones, pastos y vegetación que deban ser retiradas del corredor de servidumbre, y la indemnización por el terreno requerido para el emplazamiento de torres**. El inventario detallado de los daños y su estimativo de que trata el artículo 2.2.3.7.5.2. del Decreto 1073 de 2015, es visible en el avalúo corporativo anexo (numeral 10 y siguientes) como acta más no como prueba pericia

NOVENO: Con fundamento en lo anteriormente expuesto, el monto por concepto de indemnización por el derecho de servidumbre se ha estimado en la suma de **ONCE MILLONES OCHOCIENTOS CINCO QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE M/CTE. (\$ 11.805.539).**

DÉCIMO: Dada la necesidad de iniciar trabajos para la instalación de la mencionada infraestructura y la prestación del servicio público de transmisión de energía eléctrica, el cual es de utilidad pública e interés general, y no habiendo podido alcanzar un arreglo directo con **RUEDA GARCIA Y CIA S.A.S., FERNANDO CASTILLO GARCÍA, RAMÓN MARÍA BLANCO CASTILLO, DANIEL TORRES GUTIÉRREZ Y JORGE ORTIZ BUITRAGO, INTERCONEXIÓN ELÉCTRICA S.A. E.S.P.** se ve compelida a instaurar la presente demanda con el objeto de que se autorice, por orden judicial, la ejecución de las obras para el goce efectivo de la servidumbre, la cual resulta indispensable para el cumplimiento de los fines del Estado

V. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Se fundamenta la presente demanda en los artículos 879, 881, 897, 902 y 939 del Código Civil, artículos 25 a 30 de la Ley 56 de 1981; Decreto 2580 de 1985 integrado al Decreto 1073 de 2015; artículos 33, 57, 117 y 119 de la Ley 142 de 1994; Ley 143 de 1994; Libros 1 y 2 del Código General del Proceso, especialmente los artículos 26 numeral 7º, 28 numeral 7, 82, 83 y 84.

Es de anotar que las anteriores normas especiales son aplicables al presente caso, porque la construcción y mantenimiento de las líneas de transmisión eléctrica es necesaria para el desarrollo de un sistema eléctrico nacional, lo cual permite la conexión de líneas y la transformación de energía a menores niveles de voltaje para su distribución, obras que son de utilidad pública según lo dispuesto por la UNIDAD DE PLANEACIÓN MINERO-ENERGÉTICA — UPME y la Ley.

Frente a otros requisitos de la demanda invoco los siguientes fundamentos:

- a. **Depósito judicial:** Se allegará la consignación hecha por **INTERCONEXIÓN ELÉCTRICA S.A. E.S.P.** a órdenes del Juzgado, por el monto total del valor estimado de indemnización, de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 2º del artículo 27 de la Ley 56 de 1981 y el artículo 2º del Decreto 2580 de 1985 compilado en el Decreto 1073 de 2015, una vez sea entregado el número de radicado de la demanda y el Juzgado al que correspondió por reparto.
- b. **Dictamen de que trata el artículo 376 C.G.P.:** Este dictamen **NO** resulta aplicable al Proceso Especial de Imposición de Servidumbre Legal de Conducción de Energía Eléctrica, toda vez que la norma especial, Ley 56 de 1981, preceptúa que el demandante deberá disponer con la presentación de la demanda un estimativo de indemnización (numeral 2º del artículo 27 de la Ley 56 de 1981 y el artículo 2º del Decreto 2580 de 1985).

Además de lo anterior, el proceso especial de imposición de servidumbre legal de conducción de energía eléctrica dispone de la práctica de dictámenes periciales de conformidad con el artículo 21 y 29 de la Ley 56 de 1981 y artículo 3º numeral 5º del Decreto Reglamentario 2580 de 1985 (hoy compilado en el Decreto 1073 de 2015), solamente cuando **LA DEMANDADA** solicite la práctica de dicha prueba, al no estar conformes con el estimativo de perjuicios presentado por mi prohijada.

- c. **Conciliación como requisito de procedibilidad:** En el presente Proceso especial de Imposición de Servidumbre Legal de Conducción de Energía Eléctrica **NO** es exigible el requisito de procedibilidad de que trata el artículo 621 del C.G.P., teniendo en cuenta la naturaleza jurídica de la parte demandante y el artículo 27 de la Ley 640 de 2001.

Del mismo modo, a sabiendas de que su señoría conoce el derecho aplicable, fundamento esta demanda con base en las siguientes consideraciones especiales:

De conformidad con lo dispuesto en la Constitución Política, artículo 365, inciso primero: *“Los servicios públicos son inherentes a la finalidad social del Estado. Es deber del Estado asegurar su prestación eficiente a todos los habitantes del territorio nacional”*.

El artículo 18 de la ley 126 de 1938 señala: *“Grávense con servidumbre legal de conducción de energía eléctrica los predios por los cuales deben pasar las líneas respectivas”*.

Respecto a las servidumbres legales de conducción de energía eléctrica el artículo 16 de la ley 56 de 1981 estableció: *“Declárese de utilidad pública e interés social los planes, proyectos y ejecución de obras para la generación, transmisión, distribución de energía eléctrica, acueductos, riego, regulación de ríos y caudales, así como las zonas a ellas afectadas”*.

Según lo anotado, la servidumbre de conducción de energía eléctrica existe de pleno derecho por virtud de la ley, faltando únicamente su constitución real, registro y pago de la servidumbre y de los perjuicios que se hayan causado en el predio a intervenir, a través de acuerdo de voluntades o mediante el Proceso de Imposición de que trata la ley 56 de 1981 en el caso de que no se llegue a un arreglo con el propietario o poseedor del terreno, lo anterior con el fin de garantizar de manera expedita la ejecución de las obras.

Por esta razón el artículo 57 de la ley 142 de 1994 en forma conexas con la Ley 56 de 1981, previó: *“Cuando sea necesario para prestar los servicios públicos, las empresas podrán pasar por predios ajenos, por una vía aérea, subterránea, o superficial, las líneas, cables o tuberías necesarias; ocupar temporalmente las zonas que requieran en esos predios; remover los cultivos y los obstáculos de toda clase que se encuentren en ellos; y, en general, realizar en ellos todas las actividades necesarias para prestar el servicio. El propietario del predio afectado tendrá derecho a indemnización de acuerdo a los términos establecidos en la ley 56 de 1981, de las incomodidades y perjuicios que ello le ocasione”*.

En concordancia con lo expuesto, el artículo quinto de la ley 143 de 1994, textualmente consagra: *“La generación, interconexión, transmisión, distribución y comercialización de electricidad están destinadas a satisfacer necesidades colectivas primordiales en forma permanente; por esta razón, son consideradas servicios públicos de carácter esencial, obligatorio y solidario, y de utilidad pública”*.

El contenido de las normas transcritas lleva implícito el principio según el cual el interés general prevalece sobre el interés particular, que constituye uno de los fundamentos del Estado Social de Derecho, y cuya finalidad, entre otras, es garantizar la prestación de los servicios públicos. Esto lo habilita para establecer,

en especiales situaciones, cuáles de estos servicios están ligados en forma estrecha e importante al devenir social, constituyéndose en actividades de interés general, y cuándo y en qué medida, priman éstas sobre el interés particular de las personas.

Incluso, el artículo 4 de la ley 142 de 1994, consagra: “*Servicios públicos esenciales. Para los efectos de la correcta aplicación del inciso primero del artículo 56 de la Constitución Política de Colombia, todos los servicios públicos, de que trata la presente ley, se considerarán servicios públicos esenciales*”.

VI. PRUEBAS

1. **DOCUMENTALES:** Solicito a usted, tener como pruebas las siguientes:

- 1.1. Certificado de Tradición y Libertad del predio objeto de la presente demanda, del folio de matrícula inmobiliaria No. **No. 192-441, de fecha 25 de julio de 2022.**
- 1.2. Plano de localización predial, en donde figura el curso que seguirá la línea de transmisión de energía eléctrica.
- 1.3. Plano especial de la servidumbre en donde se encuentran los linderos específicos de la misma, además, el lugar de ubicación de las obras que afectan el inmueble objeto de la presente demanda.
- 1.4. Acta de inventario de cultivos y maderables y Avalúo Corporativo Comercial No. 099N1-22 de fecha 21 de enero de 2022, elaborado por OMAR LEON CAÑAS, el cual hace las veces de Acta, según lo exigido por la Ley 56 de 1981 art. 27 numeral 1°.
- 1.5. Registro Abierto de Avaluadores RAA, de OMAR LEON CAÑAS, con AVAL 91237276.
- 1.6. Copia del Estado de cuenta predial expedido por la Alcaldía Municipal de CURUMANÍ, con la indicación del avalúo catastral del predio sirviente para el año 2022.
- 1.7. Escritura Pública 584 del 15 de noviembre de 1979 de la Notaría Primera de San Gil, la cual constituye título de tradición y es contentiva de los linderos del predio objeto de servidumbre.

- 1.8. Escritura Pública 1098 del 27 de mayo de 1986 de la Notaría Quinta de Bucaramanga, la cual constituye título de tradición.
- 1.9. Escritura Pública 1110 del 15 de abril de 1988, protocolizada ante la Notaría Quinta de Bucaramanga, la cual constituye título de tradición.
- 1.10. Escrituras Públicas 1519 y 1520 del 29 de julio de 1994, protocolizadas ante la Notaría Segunda de San Gil, la cual constituye título de tradición.
- 1.11. Depósito judicial efectuado a órdenes del proceso y el cual es contentivo del estimativo razonado de indemnización.

VII. CLASE DE PROCESO Y TRÁMITE

El presente asunto debe adelantarse como un **PROCESO ESPECIAL DE IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE LEGAL DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA**, mediante el procedimiento especial previsto en la Ley 56 de 1981 y su Decreto Reglamentario 2850 de 1985, hoy integrado al Decreto 1073 de 2015.

Atendiendo el principio de especialidad (La Ley especial prevalece sobre ley general), solicito al despacho tramitar la presente demanda conforme la ley especial y remitirse al Código General del Proceso en aquellos aspectos no regulados en aquella norma conforme lo dispone el Decreto 1073 de 2015, en los artículos:

“Artículo 2.2.3.7.5.5. Remisión de normas. Cualquier vacío en las disposiciones anteriores se llenará de acuerdo con las normas del Código General del Proceso.”

Igualmente, dentro del marco de la Emergencia Económica, Social y Ecológica decretada por el Gobierno Nacional, se deberán tener en cuenta las disposiciones normativas de la ley 2099 de 2021.

VIII. CUANTÍA Y COMPETENCIA

Por la naturaleza del proceso, por la calidad de la parte demandante y por la cuantía que asciende a **TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS DOCE MIL PESOS M/CTE (\$399.412.000)** correspondiente al valor del avalúo catastral

del predio sirviente, de conformidad con lo señalado en los numerales 7° del Artículo 26, y 10° del artículo 28 del Código General del Proceso, y con lo dispuesto en la Ley 56 de 1981, es usted señor o señora Juez quien ostenta la competencia para conocer y tramitar este proceso en primera instancia.

En igual sentido, para determinar la competencia del presente asunto, se tiene en cuenta el Auto de unificación AC140-2020 proferido por la Honorable Corte Suprema de Justicia, de fecha 24 de enero de 2020, del M.P. Álvaro Fernando García Restrepo, por medio del cual se resolvió: *“Unificar la jurisprudencia en el sentido de que en los procesos de servidumbre, en los que se está ejercitando un derecho real por parte de una persona jurídica de derecho público, la regla de competencia aplicable es la del numeral décimo del artículo 28 del Código General del Proceso”*.

IX. **ANEXOS**

En atención con lo establecido en la Ley 2213 de 2022 en su artículo 6°, me permito allegar en medio digital como anexo a la demanda:

1. Poder especial para actuar, conferido por el Representante Legal para Asuntos Judiciales y Administrativos de **INTERCONEXIÓN ELÉCTRICA S.A. E.S.P.**, remitido desde el correo electrónico para notificaciones judiciales que se encuentra inscrito en el registro mercantil.
2. Los documentos relacionados en el acápite de pruebas.
3. Certificado de existencia y representación legal de RUEDA GARCIA Y CIA S.A.S.
4. Certificado de existencia y representación legal de **INTERCONEXIÓN ELÉCTRICA S.A. E.S.P.**

X. NOTIFICACIONES

Señor Juez, solicito que de acuerdo con lo previsto en el Decreto Legislativo 806 de 2020 artículo 8, se proceda a dar aplicación a las reglas de notificación personal allí previstas;

La parte demandada, RUEDA GARCIA Y CIA S.A.S., será notificada junto a su representante legal, según lo establece el artículo 8° de la Ley 2213 de 2022, en el correo electrónico dongatoruedagarcia@hotmail.com, mismo que es conocido por constar en el registro mercantil de la demandada.

FERNANDO CASTILLO GARCÍA, RAMÓN MARÍA BLANCO CASTILLO, DANIEL TORRES GUTIÉRREZ Y JORGE ORTIZ BUITRAGO, de quienes me permito manifestar bajo gravedad de juramento, prestado en nombre de mi representada, que desconozco el lugar físico o electrónico de sus notificaciones, por lo que solicito se proceda a emplazarles en los términos del artículo 293 C.G.P y en la forma prevista en el canon 10° de la Ley 2213 de 2022.

La parte demandante, **INTERCONEXION ELECTRICA S.A. E.S.P.**, recibe notificaciones en el correo electrónico notificacionesjudicialesisa@isa.com.co o en la Calle 12 Sur 18 168, en la ciudad de Medellín.

El representante legal de **INTERCONEXION ELECTRICA S.A. E.S.P.** Dr. **SIMON GIRALDO OSPINA**, recibe notificaciones en el correo electrónico notificacionesjudicialesisa@isa.com.co o en la Calle 12 Sur 18 168, en la ciudad de Medellín.

La suscrita apoderada, las recibirá en el correo electrónico stephaniepenuela@ingicat.com o en la Carrera 68 D No. 96 – 59 Barrio La Alborada- Sector Floresta en la ciudad de Bogotá D.C., y en el teléfono 3156129672.

Del Señor juez,

Atentamente,



STEPHANIE PEÑUELA AGONCHA

C.C. No. 1.026.263.017 de Bogotá D.C.

T.P. No. 227.959 del Consejo Superior de la Judicatura.

E-mail: stephaniepenuela@ingicat.com

Teléfono: 3156129672

	ACTA DE INVENTARIO CONSTRUCCIONES		Página 1
	Código Servidumbre: SOLA099N1		

PROYECTO: LT Sogamoso - La Loma 500 kV			
TRAMO DE LINEA: SOLA			
Abscisa K:	54 + 918,	a K:	55 + 251, Longitud (m): 333 Ancho (m): 65 Área (m2): 15404
Abscisa K:	+	a K:	Longitud (m): Ancho (m): Área (m2):
Abscisa K:	+	a K:	Longitud (m): Ancho (m): Área (m2):
Cantidad de Torres:	1	Torres Nro:	T128,
INFORMACIÓN PERSONAL			
Nombre: RUEDA GARCIA & CIA S.A.S.		Cédula/NIT: 890206781-9	
Teléfono Fijo:		Celular:	

INFORMACIÓN DEL PREDIO			
Nombre: CAMORUCO		Vereda: Curumaní	Municipio: CURUMANÍ
		Departamento: Cesar	
No. Construcción: 1 Tipo de Construcción: Bebedero Área Construcción (m²): 1,2000			
	Descripción	Material / Característica	Puntuación
Estructura	Armazón		0
	Cubierta		0
	Muros		0
Acabados principales	Fachada		0
	Cubrimientos muros		0
	Pisos		0
Baños	Tamaño		0
	Enchapes		0
	Mobiliario		0
Cocina	Tamaño		0
	Enchapes		0
	Mobiliario		0
General e Instalaciones	Acueducto		0
	Alcantarillado		0
	Energía Eléctrica		0
	Gas		0
Total puntuación			0
No. Construcción: Tipo de Construcción: Área Construcción (m²):			
	Descripción	Material / Característica	Puntuación
Estructura	Armazón		
	Cubierta		
	Muros		
Acabados principales	Fachada		
	Cubrimientos muros		
	Pisos		
Baños	Tamaño		
	Enchapes		
	Mobiliario		
Cocina	Tamaño		
	Enchapes		
	Mobiliario		
General e Instalaciones	Acueducto		
	Alcantarillado		
	Energía Eléctrica		
	Gas		
Total puntuación			

Observación: Bebedero en concreto, con un ancho de 0.8 metros y largo de 1.5 metros. Con una altura de 1.7 metros, techo en zinc.

Fecha de elaboración: 28/07/2021


 Firma Profesional de campo
 Nombre: Jose Luis Bernal Marquez c.c 245414
 Entidad: Ingeniería y Gestión Administrativa

Firma Propietario, Poseedor o Apoderado
 Nombre: IEDA GARCIA & CIA S.A.c.c 890206781-9

ID PREDIO:	ISA025858	Código Servidumbre 1:	SOLA099N1
		Código Servidumbre 2:	N/A

PROYECTO:	LT Sogamoso - La Loma 500 Kv
------------------	------------------------------

TRAMO DE LINEA: SOLA

Abcisa K:	54	918,0	a K:	55	251,0	Longitud (m):	333	Ancho (m):	65	Área (m2):	15404
-----------	----	-------	------	----	-------	---------------	-----	------------	----	------------	-------

Abcisa K:	+	a K:	+	Longitud (m):	Ancho (m):	Área (m2):
-----------	---	------	---	---------------	------------	------------

Abcisa K:	+	a K:	+	Longitud (m):	Ancho (m):	Área (m2):
-----------	---	------	---	---------------	------------	------------

Cantidad de Torres:	1	Torres Nro:	T128,
---------------------	---	-------------	-------

INFORMACIÓN PERSONAL

Nombre: RUEDA GARCIA & CIA S.A.S

Cédula/NIT: 890206781-9

Diagrama de un bebedero en un plano de planta sobre una cuadrícula. El bebedero es un rectángulo de 1.5 m de ancho y 0.8 m de alto, con un área total de 1.2 m². Se indica la orientación con una flecha hacia el norte (N).

Áreas construcciones: Construcción (1)= 1.2 m2

Construcción (2)= m2

Fecha de elaboración: 28/07/2021

Construcción (3)= **m2**

Firma Gestor de campo

Nombre: Jose Luis Bernal Marquez c.c. 245414

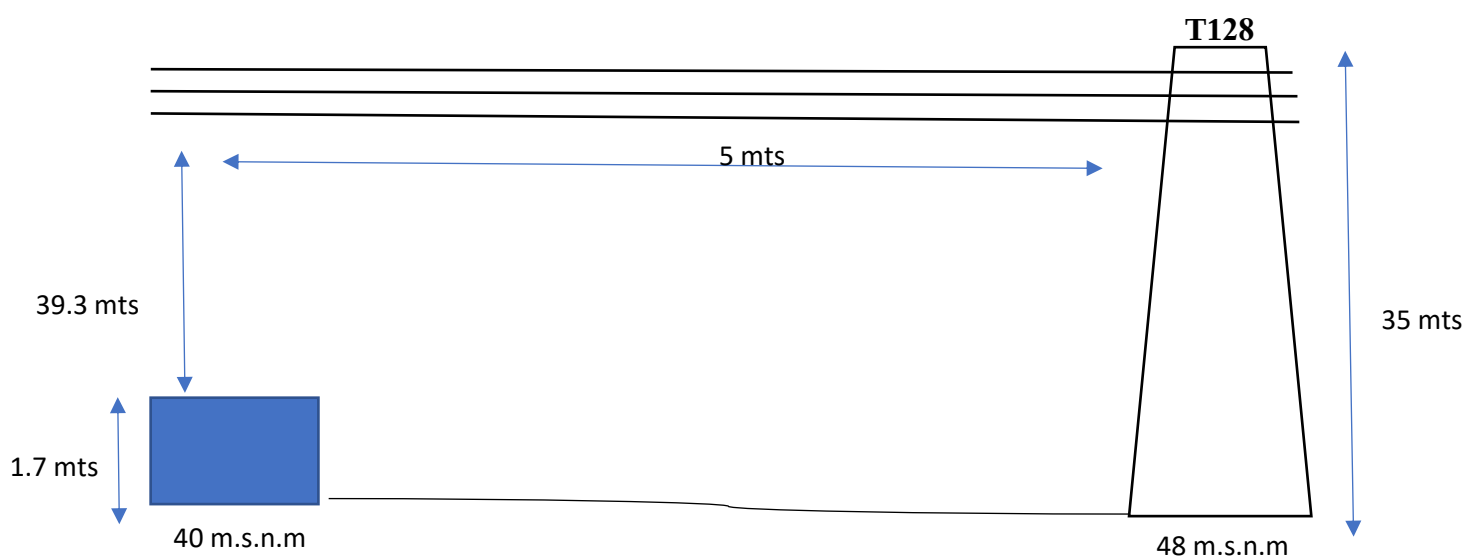
Entidad: Ingeniería y Gestión Administrativa

Firma Propietario, Poseedor o Apoderado

Nombre: RUEDA GARCIA & CIA S.A.S

C.C 890206781-9

ISA025858 – SOLA099N1
REGISTRO FOTOGRÁFICO
TIPO DE CONSTRUCCIÓN: SALADERO/BEBEDERO



Descripción: La afectación es de un 100%, se encuentra en el área de los 41,5 mts.



Bucaramanga, 19 de julio de 2022

Señores
IGGA S.A.S. (Contratista de INTERCONEXIÓN ELÉCTRICA S.A E.S.P.)
Medellín, Colombia

Cordial saludo:

De acuerdo a su amable solicitud estamos presentando el Avalúo Corporativo Comercial No. 099N1-22, de la servidumbre correspondiente al predio con código SOLA099N1 – ISA025858, denominado Camoruco, municipio de Curumani, departamento de Cesar, república de Colombia.

Quedamos a su disposición para suministrarle la información adicional que estime conveniente.

Cordialmente,



JULIO CESAR ARDILA
Director Ejecutivo



DATOS GENERALES DEL AVALÚO CORPORATIVO
No. 099N1-22

CLASE DE AVALÚO	CORPORATIVO COMERCIAL
SOLICITANTE	IGGA S.A.S. (Contratista de INTERCONEXIÓN ELÉCTRICA S.A E.S.P.)
UBICACIÓN DEL INMUEBLE	PREDIO CAMORUCO VEREDA VILLA COLON MUNICIPIO DE CURIMANI DEPARTAMENTO DE CESAR REPÚBLICA DE COLOMBIA
CÓDIGO DE LA SERVIDUMBRE	SOLA099N1- ISA025858
CLASE DE INMUEBLE	TERRENO RURAL
USO DEL AVALÚO	INDEMNIZATORIO
PROPIETARIOS REGISTRADOS	RUEDA GARCIA Y CIA S.A.S.
VALUADOR DESIGNADO	OMAR LEON CAÑAS
FECHA DE VISITA	21 DE ENERO DE 2022



1. INTRODUCCIÓN

1.1. PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN

Realizar el cálculo de la indemnización por servidumbre sobre un predio rural que es necesaria para la ejecución de un proyecto lineal de transmisión de energía eléctrica, con fundamento en las normas legales, las metodologías y procedimientos valuatorios universalmente aceptados y teniendo en cuenta el contexto económico al momento del avalúo y las normas técnicas y guías de gestión de ISA INTERCOLOMBIA S.A. e IGGA-Ingeniería y Gestión Administrativa S.A.S

1.2. DEFINICIÓN

AVALÚO CORPORATIVO: Es aquel que elabora la Lonja de Propiedad Raíz de Santander, como entidad, a través de su departamento de avalúos, sometido a evaluación y aprobación del Comité Técnico de Revisión y siguiendo los procedimientos establecidos en el reglamento interno de avalúos corporativos, sobre cualquier tipo de bienes inmuebles, muebles e intangibles.

AVALÚO COMERCIAL: Es el valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel 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.

2. ALCANCE Y RESTRICCIONES DEL AVALÚO

Se presenta a continuación el alcance y las restricciones del avalúo:

- 1.** Las características y descripción técnica del predio son producto de la observación e inspección personal del valuador y la información legal y documentos anexos recibidos.
- 2.** De acuerdo con la competencia del valuador y su cualificación profesional, los conceptos y resultados obtenidos en este informe son demostrables.
- 3.** Se informa al usuario que el presente informe es confidencial para la Lonja de Propiedad Raíz de Santander, los avaluadores que en el intervinieron, y para el (los) usuarios a quien (es) se dirige y que la Lonja de Propiedad Raíz de Santander, ni los avaluadores pueden aceptar responsabilidad por el uso de la valuación por terceros que se apoyen en él.
- 4.** El uso de este avalúo es propiedad privada y confidencial.

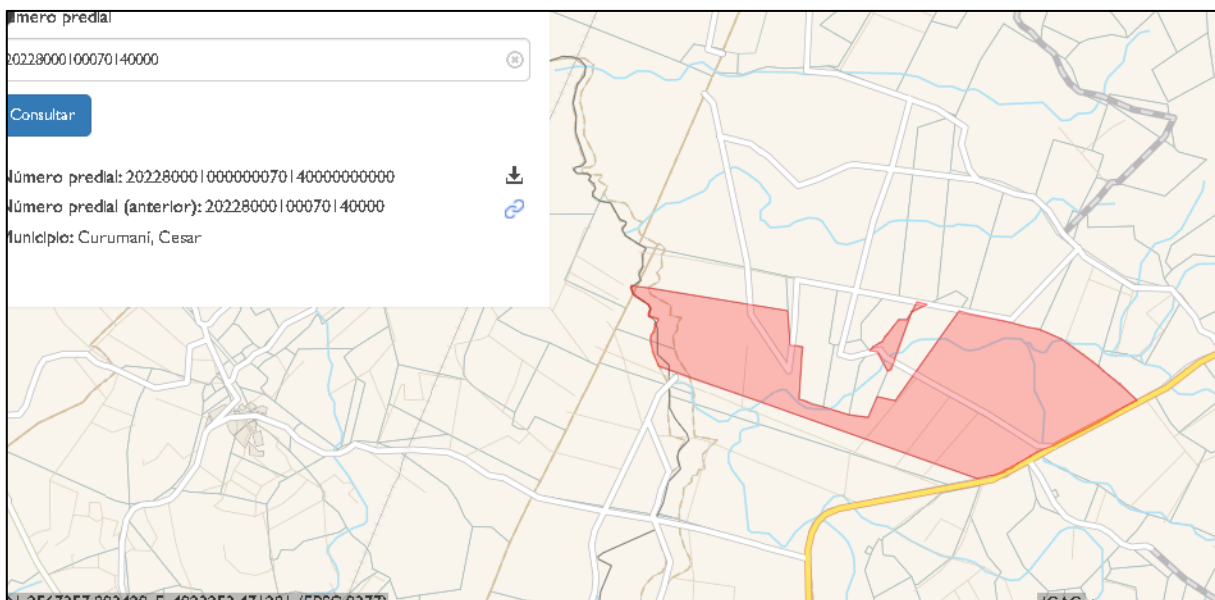


5. El presente informe es propiedad intelectual de la Lonja de Propiedad Raíz de Santander y por lo tanto, está prohibida su reproducción parcial o total o cualquier referencia al mismo, o a las cifras contenidas en el, sin la aprobación escrita de la Lonja.
6. El valuador no puede ser requerido para testimonio ni ser llamado a juicio por razón de este avalúo o en referencia a la propiedad de los mismos, a no ser que se hagan arreglos previos.
7. La clase de avalúo descrita en este informe, le confiere aplicación solamente con el propósito señalado.
8. La presente valuación se llevó acabo siguiendo los procedimientos establecidos en el código de ética del evaluador y sus normas de comportamiento, lo mismo que los evaluadores satisfacen los requisitos de capacitación profesional y experiencia suficiente en la zona y clase de inmueble que se está evaluando.
9. Este avalúo tiene vigencia de un (1) año a partir de la fecha de su expedición, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica, geológica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.

3. MEMORIA DESCRIPTIVA

3.1. IDENTIFICACIÓN Y DIRECCIÓN DEL PREDIO

Departamento	Cesar
Municipio	Curumani
Nombre del predio	Camoruco
Nombre del propietario	RUEDA GARCIA Y CIA S.A.S.
Identificación del propietario	NIT. 890.206.781-9
Matrícula inmobiliaria	192 441
Escritura pública	584 DEL 15 DE NOVIEMBRE DE 1.979 DE LA NOTARIA PRIMERA DE SAN GIL.
Número catastral	20-228-00-01-0007-0140-000
Área total registrada	1455 hectáreas 5833 m ²



Fuente: Geoportal del IGAC.

3.2. EL MUNICIPIO - DESCRIPCIÓN MUNICIPIO DE CHIRIGUANA.

El Municipio de Curumaní se encuentra ubicado en la subregión central del departamento del Cesar, con un área de aproximadamente 931.1 Kms², que corresponde al 4,06% del área total departamental.

LIMITES

Por el norte con el municipio de Chiriguaná, por el oriente con la República de Venezuela con la vereda La Caimana y el Departamento de Norte de Santander, por el sur con el municipio de Pailitas y por el occidente con el municipio de Chimichagua. Junto con los municipios de Chiriguaná, La Jagua de Ibirico, Pailitas y Tamalameque, conforman la subregión central del departamento del Cesar, cuyo centro nodal es Curumaní.

Político administrativamente, el municipio de Curumaní, está conformado por siete (7) corregimientos: Santa Isabel, San Roque, San Sebastián, Champán, Guaimaral, El Mamey y Sabanagrande; y por 66 veredas. Con el objeto de organizarse desde el punto de vista comunitario y para facilitar la prestación de servicios, el municipio de Curumaní se organizó en diez (10) bloques veredales, sin embargo, dentro de estos bloques se tienen en cuenta veredas pertenecientes a otros municipios tanto del departamento del Cesar como de Norte de Santander.



Sus tipos humanos también varían, desde el caucásico hasta el mestizo, productos de etapas diferentes de migración y mestizaje. El censo de 2005 registró una población de 5244 personas.

El uso y aprovechamiento del suelo.

Está representado principalmente en el Sector Pecuario y Sector Agrícola con 67048 y 44501 Hectáreas (Has) utilizadas respectivamente. La extensión total de bosques es de 14062 Has aproximadamente.

CLIMA

Según el Atlas Ambiental del departamento del Cesar, el municipio de Curumaní se encuentra ubicado en la zona de los Valles de los ríos Cesar y Magdalena, donde la precipitación oscila entre 900 y 1500 mm, y su bajo valor es debido a la acción secante de los vientos Alisios del noreste, que no encuentran obstáculos orográficos en estos sectores. Presenta una temperatura promedio anual de 28°C, con máxima de 39°C y mínima de 22°C, dependiendo del régimen de lluvia anual. Esto permite clasificar la región dentro del piso térmico cálido ardiente. El régimen de lluvias que se presenta en la zona, de acuerdo con los datos pluviométricos es bimodal; es decir, existen dos (2) períodos lluviosos.

Atlas Ambiental del Departamento del Cesar. 19 los cuales registran una precipitación media anual de 1.700 m; y dos (2) períodos secos al año. Los períodos lluviosos ocurren regularmente entre los meses de abril a junio y de agosto a noviembre; el período menos lluvioso tiene lugar en los meses de diciembre a marzo, siendo el más seco enero. El comportamiento de los Índices de aridez es deficitario, es decir, mayor a 0.3, lo cual significa que se presenta déficit de agua en el suelo durante más de seis (6) meses al año. En este municipio se encuentra ubicada una estación climatológica, ubicada en el Cerro El Champán. Cuenta con pisos bioclimáticos de tipo ecuatorial y subandino. El ecuatorial se encuentra altitudinalmente por debajo de los 1000 metros, con presencia de bosques primarios, bosques intervenidos y rastrojos medio a bajo, perteneciendo a los zonobiomas húmedo ecuatorial, tropical alternohigrico y Subxerofítico tropical. El Subandino se encuentra entre los 1000 y 2300 msnm, con presencia de bosques primarios, bosques intervenidos y rastrojo medio a bajo, correspondientes al orobioma de selva subandina.

HIDROLOGÍA

El sistema hidrológico del Municipio de Curumaní forma parte de la Ciénaga de Zapatosa, cuya área es de 6.376 Kms², cubriendo los departamentos de Cesar y Magdalena. La red hidrográfica principal está constituida por los ríos Animito, Anime y Simiti; las quebradas de San Pedro, Anime y Quebradientes; y las ciénagas de



Zapatoza y Saloa. Siendo compartida esta red hidrográfica con otros municipios tanto del Departamento del Cesar como del Magdalena, por tal razón las acciones a ejecutar en estas áreas deben ser acordadas con las demás administraciones involucradas.

ECONOMÍA

Su economía se basa en el sector primario, el cual se dedica a las actividades que trabajan directamente los recursos naturales: agricultura, ganadería, explotación forestal, pesca y el sector minero.

AGRICULTURA

Se consideran como cultivos tradicionales el plátano y el cacao, cuyas plantaciones de hallaban hasta 1950 en la ladera de San Pedro animito y Agua Fría, bañadas por las quebradas que llevan su nombre. Aproximadamente estaban cultivadas 80 hectáreas de plátano y 100 hectáreas de cacao. El cultivo de cacao desaparece por la falta de caudal de la quebrada San Pedro, que se redujo a raíz de los desmontes de la cordillera donde está su nacimiento. Los cultivos relacionados antes se hallan distribuidos según las características propias de cada uno así. El café en las estribaciones de la cordillera oriental; el arroz en las zonas bajas y cenagosas de la quebrada de Animito y san pedro, el aguacate en las laderas de la quebrada de san pedro, el sorgo, ajonjolí, algodón y maíz en las partes planas. El plátano fue un producto de gran importancia tanto para el volumen de producción como por constituir con el maíz y la yuca la base de la alimentación popular, hoy este cultivo ha disminuido debido a los fuertes vientos que azotan a la región de diciembre a marzo, pero especialmente a la sigatoka negra (enfermedad que le da al cultivo de plátano) que ha sido imposible controlar y erradicar. La constitución cenagosa del terreno, en la parte occidental del municipio, permitió que el cultivo de la caña fuera muy importante entre las familias en toda la región que comprende los Serenos, Wantón, San Pedro, Guartinajo, El mamey y una extensa franja desde las Vega que en ese entonces pertenecía a los municipios de Chimichagua y Chiriguaná. Curumaní brinda posibilidades extraordinaria para el establecimiento de una industria panelera, con miras a crear nuevas fuentes de trabajo. La agricultura de pancoger se combina con pasto y frutales; son de subsistencia y los excedentes van al mercado local o a intermediarios, como centro de mercadeo estaban Saloa, El banco, Chimichagua, Sampegua, Belén y los puertos fueron pesquería, Guaimaral. La riqueza agropecuaria de esta región se manifiesta en la gran cantidad de productos silvestre como: pasita, aceituna, guinda, pomarrosa, caimito, el guamo, chupa-chupa, garrapata, árbol del pán, guayaba agra, dulce y frutales como el zapote, papaya, piña y diversidad de banano, el mamón, tamarindo, en los últimos años el desarrollo de las plantaciones de palma africana.



GANADERIA

Se inicia en el siglo XVIII, ya que estas sabanas fueron pasos obligados y de descanso del ganado en el camino entre Chiriguana y Tamalameque, puerto comercial de gran importancia en esa época, la abundancia de pasto despertó el interés de los vaqueros y arrieros que más tarde se fueron estableciendo con sus familias. En la historia de la ganadería es importante anotar la existencia de la Compañía Unión Colombiana de Petróleo, la cual fundó y organizó una ganadería de mayores pensión en las sabanas del Algarrobo, cuyas casas y corrales se hallaban en lo que es hoy finca La Campera, llegó a tener unas 2000 cabezas de ganado, otra empresa agropecuaria fue la organizada por Gómez Plata en las sabana Las Angustia hoy de nombre la OK, donde está la finca con el mismo nombre con 800 cabezas. La hacienda Paraver, formada por varios hatos ganadero que eran de propiedad del santandereano LUIS ANDELFO GRANADOS, con una extensión de más de 7000 hectáreas, tuvo una existencia de 30 años, entró en negociación con el Instituto de la Reforma Agraria, la mayor parte de sus muebles y los hatos ganaderos fueron liquidados en ventas, destinando sus tierras al cultivo del arroz, sorgo y algodón, benefician a la comunidad curumanilense, ya que en época de cosecha utilizaban hasta 1000 personas. Otro beneficio a la economía del municipio se manifiesta en la ceba de 5000 novillos al año y una producción de 2000 litros de leche diario. Los tipos de explotación ganadera tienen varias modalidades: cría, levante, engorde o ceba y lechería. Cría: Constituye la base del desarrollo ganadero, observándose las prácticas cuidadosas en este aspecto, comprende un periodo de 6 meses de lactancia. Levante: Se adelanta con ganado cruzado de cebú, pardo suizo y holstein, comprende un periodo de 12 y 20 meses. La Ceba: Se inicia en ganado a partir de los 24 meses y abarca un periodo de un año. Lechería: Se desarrolla bajo características domésticas, existe un mediano mercado abasteciéndose y vendiéndole a la empresa multinacional CICALAC, COLANTA entre otras una buena parte del área tiene característica de sabana, tiene presencia de pastos importados, los cuales figuran: carimagua, braquiaria, estrella africana, faragua, pará, angola, angleton, guinea, cocullina, kinggrass.

PESCA

Es una actividad practicada por los habitantes ribereños para su subsistencia, con excepción del corregimiento de Guaimaral donde se realiza como actividad comercial en la Ciénega de su mismo nombre y en el río cesar, lo que ofrecen en abundancia bocachico, comelón, pincho, nicuro o barbú, la pesca se hace en atarralla o trasmallo, estas últimas han ocasionado la extinción de muchas especies, la cabecera municipal no es un sitio de pesca, pero sí un centro de acopio donde se comercializa productos procedentes de Tamalameque, Zapatosa, La Mata, Saloa, y los corregimientos ribereños de Guaimaral.



ACTIVIDAD FORESTAL

La historia de la explotación forestal se divide en dos etapas: la primera corresponde al aserrío de algunos árboles como tolúa, cedro, higoamarillo y campano, cuya actividad la desarrollaban personas nativas con sierra de mano para la construcción de puertas techos y ventanas, la explotación de tolúa y ceiba amarilla eran utilizada en la fabricación de canoas para la actividad pesquera en el río cesar y magdalena. El segundo periodo corresponde a las décadas del 50 cuando llegaron los antioqueños y desarrollaron una explotación de árboles maderables como la tolúa, cedro, caracolí, caoba, ábaco y carreto.

INDUSTRIA

Esta actividad económica prácticamente se está inicializando, se elaboran algunos productos de manufacturas caseras y de consumo local a otros departamentos tales como: panaderías, queseras, confecciones, ebanisterías y ladrilleras

ACTIVIDAD TURÍSTICA

El municipio de Curumaní cuenta con un número de sitios de atracción turísticos, que se vislumbran como un potencial para el desarrollo de esta actividad. Entre estos atractivos se encuentran sitios naturales, de interés cultural, antropológico y etnográfico, eventos programados (ferias, festivales), bienes culturales y arquitectónicos (museos, casa de cultura y bibliotecas). Es de mencionar la importancia de la Serranía del Perijá o Los Motilones, como potencial ecoturístico para el municipio, por su atractivo natural, paisaje, flora y fauna.

***Fuente:** Pagina web del Municipio – Información General.*

3.3. EL SECTOR DONDE SE ENCUENTRA EL PREDIO

Vereda Villa Colón – Municipio Curumaní

3.4. USOS NORMATIVAMENTE ESTABLECIDOS – POT

Según el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Curumaní aprobado mediante el Acuerdo # 004 del 28 de Enero de 2000 se tiene la siguiente normatividad:



USOS DE LOS SUELOS

El municipio de Curumani se ha distinguido por contar en su territorio rural con suelos pertenecientes al macizo independiente de la Serranía de Perijá, sistema montañoso declarado por la Ley 2ª de 1959 como zona de reserva forestal, pero que actualmente los constantes procesos de colonización de poblaciones campesinas y pequeños productores, han incidido en la fragilidad ambiental del ecosistema estratégico más relevante del municipio. En este sentido, es importante aclarar que en la presente década el poblamiento acelerado de este sistema natural tiene su origen básicamente en la recepción de población desplazada proveniente de Venezuela, la cual ha sido afectada por la crisis económica que vive el vecino país.

Teniendo en cuenta este comportamiento natural de los suelos, es importante establecer que la zonificación en el municipio de Curumani se puede clasificar en dos (2) grandes categorías:

SUELO RURAL CON RESERVA FORESTAL: Son aquellos suelos existentes en el área rural del municipio que presentan una clasificación forestal amparada por la Ley 2ª de 1959, la cual no permite desarrollar otro tipo de uso y equivalen al 29,8% del territorio local.

SUELO RURAL SIN RESERVA FORESTAL: Son aquellos suelos del territorio rural del municipio pertenecientes a la categoría agrícola, pecuaria, pesquera, minera y de cierta protección, localizados fuera de la reserva forestal, los cuales conforman el 67,2% del territorio municipal.

La constante búsqueda del hombre por alternativas productivas de mayor rentabilidad económica han elevado el área deforestada a través de la "tala y quema", lo cual ha venido ocasionando la destrucción gradual de la flora y la fauna del sistema montañoso independiente de mayor impacto ambiental a nivel local y segundo en importancia a nivel departamental después de la Sierra Nevada de Santa Marta. La depredación de la reserva forestal lleva consigo la eliminación de la cobertura vegetal que le servía de protección, quedando algunas tierras expuestas a fenómenos tales como la lluvias y los vientos, los cuales van erosionando paulatinamente el suelo en el corto plazo.



CLASIFICACION DEL USO DEL SUELO RURAL

Teniendo en cuenta el artículo 33 de la Ley 388 de 1997, el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Curumaní 2.000-2.008 “Proyección Hacia el Nuevo Milenio”, adoptará la siguiente clasificación de los usos del suelo rural (Ver Plano No. 8: Usos del Suelo Rural).

- ✦ **SUELOS DE USO AGRICOLA:** A esta categoría pertenecen aquellos suelos que por su inmenso potencial agrícola y las características agrológicas que poseen, tienen la posibilidad de desarrollarse en ellos actividades pertenecientes al renglón de la agricultura. Estos suelos pueden ser de dos (2) clases:
 - ✦ **Suelo de uso agrícola intensivo.** Son aquellos suelos utilizados o dedicados para realizar actividades agrícolas, en las cuales se pueden incorporar tecnologías de punta y sistemas que permitan una alta rentabilidad de los procesos productivos.
 - ✦ **Suelo de uso agrícola semi-intensivo.** Son aquellos suelos utilizados o dedicados para realizar actividades agrícolas en las cuales se permite incorporar tecnologías y sistemas que persiguen una mediana rentabilidad de los procesos productivos.
- ✦ **SUELOS DE USO PECUARIO:** Son aquellos suelos que por su vocación agrológica, especialmente de la tipología IV y V tienen la posibilidad de desarrollar actividades de explotación pecuaria, básicamente de doble propósito.
- ✦ **SUELOS DE USO FORESTAL.** Son aquellos suelos del territorio municipal donde se desarrollaran actividades forestales, básicamente para la producción y explotación maderable.
- ✦ **SUELOS DE USO PESQUERO.** Son aquellos suelos del territorio rural donde se desarrollan actividades de extracción, producción y explotación de recursos icticos.
- ✦ **SUELOS DE USO MINERO.** Son aquellos suelos ubicados en el territorio rural con vocación agrícola, pecuaria, pesquera o forestal y que además presentan materiales de minería que pueden ser explotados racionalmente a través de un ordenamiento de conservación ambiental. En el área rural del municipio hay presencia de materiales de minería (barita) en la parte este del corregimiento de Santa Isabel, en las regiones de La Victoria, Las Minas y en la vereda Piedras Blancas.



DELIMITACIÓN DE AREA SEGÚN USOS DE SUELOS

SUELOS DE USOS AGRÍCOLA, GANADERO Y FORESTAL. Este tipo de suelos se puede clasificar de la siguiente manera:

- ✦ **Suelos de Uso Agrícola Intensivo.** Estos suelos son de excelente calidad, siendo básicamente de clases II y III, los cuales se caracterizan por desarrollar una combinación de cultivos permanentes y transitorios. Se encuentran en parte de los bloques veredales 1, 3 y 10. Se hace necesario proteger este tipo de suelos, con el propósito de garantizar la producción y rentabilidad de la economía local.
- ✦ **Suelos de Uso Pecuario y Agroforestal.** Esta categoría puede darse a través de cuatro (4) modalidades de explotación, las cuales presentan características diferentes en su tipo de actividad productiva.

En la primera categoría existen tierras con alto potencial para la producción de cultivos como el plátano, aguacate y frutales como la naranja, mango y guayaba entre otros. Estos suelos existen en la parte norte del corregimiento de San Roque y algunas tierras de los bloques veredales 1, 2 y 5. Así mismo, dadas las particularidades agrológicas de estos suelos, se convierten en alternativas potenciales de asentamientos de reserva campesina.

En la segunda categoría existen suelos aptos para desarrollar actividades agrícolas de mediana intensidad y de protección ambiental y de reforestación de tipo natural, dándose éstas en el corregimiento de Santa Isabel y la parte baja de la Serranía del Perijá.

En la tercera categoría existen tierras aptas para desarrollar actividades agrícolas de baja intensidad y reforestación de tipo artificial, presentándose básicamente en la parte media del territorio central del municipio y algunas zonas altas del Río Anime, aunque en menor intensidad.

En la cuarta categoría se establecen suelos potenciales para la explotación ganadera bovina y algunas especies menores, además de alguna producción agrícola en menor intensidad que las anteriores. Estos suelos se localizan en los alrededores de las cabeceras corregimentales y zonas aledañas de las cuencas hídricas.

SUELOS DE USO PESQUERO. Se desarrollan en sitios donde existan recursos hídricos, los cuales giran alrededor de las ciénagas de Santa Isabel, San Sebastián, La Pesquería y Saloa.

Fuente: EOT Acuerdo N°. 004 del 28 de Enero de 2000.



Y el uso específico de suelo para el Predio es el siguiente:



LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS DEL MUNICIPIO DE CURUMANI – CESAR

CERTIFICA

Que revisado el Uso de Suelo, propuesto por el **PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PBOT)** del Municipio de Curumani - Cesar, aprobado mediante acuerdo No. 004 del 28 de Enero del 2000, se pudo constatar que el predio identificado con numero catastral 20-228-00-01-0007-0140-000, con matricula inmobiliaria 192-441 predio denominado "CAMORUCO", ubicado en la vereda Villa Colon, en la zona Rural del Municipio de Curumani-Cesar; Está caracterizado como:

ZONA AGROPECUARIA

SUELOS DE USOS AGRÍCOLA, GANADERO Y FORESTAL. Este tipo de suelos se puede clasificar de la siguiente manera:

- **Suelos de Uso Agrícola Intensivo.** Estos suelos son de excelente calidad, siendo básicamente de clases II y III, los cuales se caracterizan por desarrollar una combinación de cultivos permanentes y transitorios. Se encuentran en parte de los bloques veredales 1, 3 y 10. Se hace necesario proteger este tipo de suelos, con el propósito de garantizar la producción y rentabilidad de la economía local.
- **Suelos de Uso Pecuario y Agroforestal.** Esta categoría puede darse a través de cuatro (4) modalidades de explotación, las cuales presentan características diferentes en su tipo de actividad productiva.

En la primera categoría existen tierras con alto potencial para la producción de cultivos como el plátano, aguacate y frutales como la naranja, mango y guayaba entre otros. Estos suelos existen en la parte norte del corregimiento de San Roque y algunas tierras de los bloques veredales 1, 2 y 5. Así mismo, dadas las particularidades agroclimáticas de estos suelos, se convierten en alternativas potenciales de asentamientos de reserva campesina.

En la segunda categoría existen suelos aptos para desarrollar actividades agrícolas de mediana intensidad y de protección ambiental y de reforestación de tipo natural, dándose éstas en el corregimiento de Santa Isabel y la parte baja de la Serranía del Perijá.



En la tercera categoría existen tierras aptas para desarrollar actividades agrícolas de baja intensidad y reforestación de tipo artificial, presentándose básicamente en la parte media del territorio central del municipio y algunas zonas altas del Río Anime, aunque en menor intensidad.

En la cuarta categoría se establecen suelos potenciales para la explotación ganadera bovina y algunas especies menores, además de alguna producción agrícola en menor intensidad que las anteriores. Estos suelos se localizan en los alrededores de las cabeceras corregimentales y zonas aledañas de las cuencas hídricas.

Para mayor constancia se firma en Curumaní Cesar a los veintiséis (26) días del mes de enero de 2022.



ING. JONATAN CANO JIMÉNEZ
Secretario de Planeación Municipal

Elaboró: Lilibeth Fabiana Cardillo Benítez P.U. Apoyo Sec. Planeación.



AlcaldiaMunicipalCurumaní



@alcaldecurumaní



alcaldecurumaní

Fuente: EOT Acuerdo N°. 004 del 28 de Enero de 2000.

3.5. ACTIVIDAD ECONÓMICA

Actividades agropecuarias en pequeña escala, ganaderas extensivas y plantaciones de economía campesina centrada en plátano, yuca, frutales de clima cálido y cría de especies menores. Los intercambios comerciales de productos y servicios básicos se dan fundamentalmente con el centro poblado de Curumaní, Pailitas y Aguachica.



3.6. VÍAS DE COMUNICACIÓN Y TIEMPOS DE DESPLAZAMIENTO

El acceso principal al sector se da por la vía pavimentada que va hacia Pailitas y a tres kilómetros donde se encuentra el ramal a mano derecha ahí se inicia el predio y se continúa un kilómetro más a llegar a la casa donde varios metros adelante, se ubica la servidumbre, el tiempo son 15 minutos desde la cabecera municipal.

3.7. SERVICIOS COMUNALES Y DE ATENCIÓN SOCIAL

Los servicios comunales y de atención social están disponibles en la Cabecera Municipal de Curumaní. Hay atención básica en salud, educación y servicios religiosos.

3.8. REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS

Los servicios públicos a los que se accede por red son la electricidad rural y el acueducto, no existe alcantarillado, los sistema de tratamiento de desechos son en general pozos sépticos. El servicio de energía eléctrica rural llega al 100% de las viviendas.

3.9. SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO

Situación de orden público de absoluta normalidad y con percepción de seguridad en la movilización de personas por todo el municipio.

3.10. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Media a alta perspectiva por los tipos de suelo y cercanía a la vía central.

3.11. CONDICIONES DE TENENCIA DE LA TIERRA

Mediana y pequeña propiedad con cultivos tradicionales, algunas posesiones de hecho sin títulos de propiedad o precarios.

3.12. HIDROGRAFÍA

Drenajes naturales o caños que confluyen a la quebrada Arroyo Grande y finalmente al río Magdalena.

3.13. RELIEVE

Topografía plana (0 a 5 %)



4. EL PREDIO OBJETO DE LA SERVIDUMBRE

PREDIO: Camoruco, ubicado en la vereda Villa Colón, municipio de Curumaní, departamento de Cesar, república de Colombia.

4.1. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA OBJETO DE LA VALORACIÓN

ÁREA TOTAL DEL TERRENO REGISTRADA	1455	hectáreas	5833	m ²
ÁREA DE LA SERVIDUMBRE				
AREA DE INTERVENCION	15.404	m ² (metros cuadrados)		
AREA DE DAÑO	7.732	m ² (metros cuadrados)		
COORDENADA INICIAL	NORTE	9°8'54,03" N	OESTE	73°38'58,27"W
COORDENADA FINAL	NORTE	9°8'43,69" N	OESTE	73°39'1,55"W
TORRES (1)	T128			

Nota 1: La Lonja de Propiedad Raíz de Santander asume como ciertas las áreas descritas en la información que suministra folio de matrícula inmobiliaria y subsecuentemente la información catastral suministrada por el IGAC.

Nota 2: En caso de existir diferencias en las áreas; éstas deberán corregirse y protocolizarse ante las entidades competentes por parte del propietario.

Nota 3: La Lonja de Propiedad Raíz de Santander no se responsabiliza por cualquier diferencia que en el proceso del avalúo se encuentre entre las dimensiones efectivas y las consignadas en folio de matrícula inmobiliaria, la escritura o los documentos suministrados por el solicitante.

4.1.1. Abscisado del área objeto de servidumbre

1	INICIAL	K 54 + 918	FINAL	K 55 + 251
---	---------	------------	-------	------------

4.1.2. Linderos especiales del área objeto de servidumbre

No aportados.

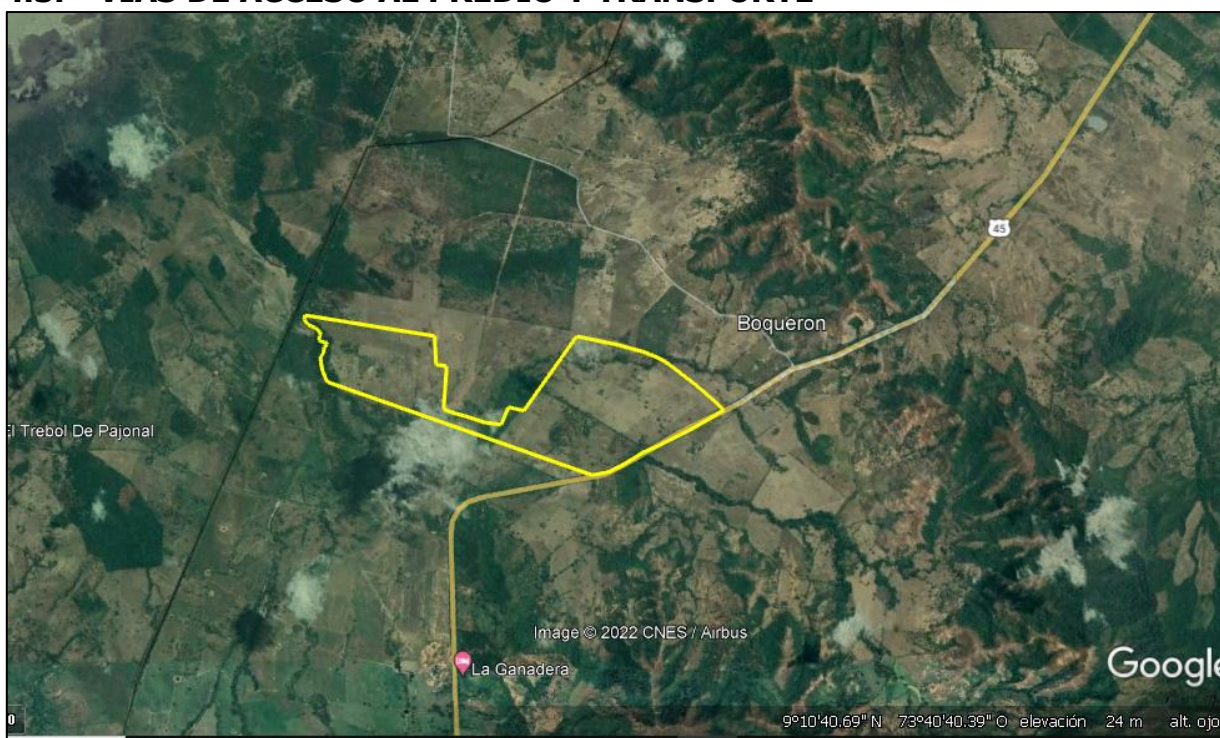


4.2. INFORMACIÓN PREDIAL / CATASTRAL IGAC

Departamento	20 - Cesar
Municipio	228 - Curumaní
Código predial nuevo	202280001000000070140000000000
Código predial anterior	20-228-00-01-0007-0140-000
Matrícula inmobiliaria	192-441
Destino económico	Agropecuario
Dirección	CAMORUCO
Área de terreno	1.455 ha con 5833 m ²
Área construida:	0 m ²

Fuente: Geoportal Web IGAC – consultada Enero 2022

4.3. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO Y TRANSPORTE



Municipio de Curumaní - Predio Camoruco

El acceso principal del predio es por carretable pavimentado Ruta del Sol y a tres kilómetros se toma la vía destapada y a un kilómetro se llega a la casa; el transporte por la cercanía y buena vía es de fácil consecución y permanente.



4.4. SERVICIOS PÚBLICOS DEL PREDIO

4.4.1. Acueducto: Sin conexión de acueducto domiciliario

4.4.2. Alcantarillado: No evidencia instalación.

4.4.3. Energía Eléctrica: Si evidencia instalación.

4.4.4. Red Telefónica domiciliaria: No evidencia instalación.

4.5. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL PREDIO

4.5.1. Frente sobre la vía pública: No

4.5.2. Cercas Perimetrales e Internas: Si presenta en todos los sectores.

4.5.3. Vías de Acceso e Internas: Si cuenta con vía interna que llega a la casa.

4.5.4. Explotación Económica: Si

4.5.5. Recursos Hídricos: Caños menores y drenajes internos

4.5.6. Sistema de Riego: El predio no evidencia sistema de riego.

4.5.7. Relieve: Plano - Ondulado.

4.5.8. Vocación del Suelo: de Uso Agrícola, Ganadero y Forestal.

4.5.9. Caracterización fisiográfica del predio

- Clasificación Agrológica: Se trata de sistemas de evaluación que van buscando la idoneidad de los suelos para usos agropecuarios, como cultivos, pastos y bosques pero no para usos concretos por especie o variedad vegetal. Al ser categóricos establecen la clasificación a varios niveles o rangos denominados en general, clases agrológicas o Land Capability Classification.

En Colombia las clases agrologicas son determinadas con sustento en el método que fue elaborado por el Soil Conservation Service de USA según el sistema propuesto por Klingebiel y Montgomery (1961). El citado método ha sido ampliamente utilizado en todo el mundo con numerosas adaptaciones. Es un sistema categórico que, en su versión original, utiliza criterios cualitativos.



La inclusión de un suelo en una clase se efectúa de una manera inversa, es decir, no buscando de forma directa la idoneidad, sino su grado de limitación respecto de un parámetro en función de un uso concreto. Para clasificar un suelo se utilizan un conjunto de características, en un principio Klingebiel y Montgomery utilizaron unas que definen la capacidad productiva. Intrínsecos: profundidad del suelo, textura, estructura, permeabilidad, pedregosidad, rocosidad, salinidad, manejo del suelo; extrínsecos: temperatura y pluviometría etc. y otros que valoran la pérdida de productividad, pendiente del terreno y grado de erosión.

UNIDADES FISIOGRAFICAS	UNIDAD 1
ÁREA CATASTRAL (ha.)	162.5000
RELIEVE	Plano
PENDIENTE	1 – 10%
DRENAJE	Bien drenado
EROSIÓN	E-1
INUNDABILIDAD	Si
PEDREGOSIDAD	C-1
FERTILIDAD NATURAL	Baja - media.
APRECIACIÓN TEXTURAL	Franco Arenoso
PROFUNDIDAD EFECTIVA	Superficiales
AGUAS	Suficientes
USO ACTUAL PRINCIPAL	Forestal protector
CLASE AGROLÓGICA	IV

4.5.10. Factores Climáticos

Altitud promedio: 50 m.s.n.m Temperatura media: 37° C
Precipitación media: 1.700 mm. año

4.5.11. Otros usos agropecuarios o alternos del predio

Otros cultivos permanentes: No hay
Cultivos semipermanentes: No hay
Cultivos transitorios: Ninguno con interés económico
Pastos para ganadería: Brachiaria

4.5.12. Bosques plantados o naturales

Pequeño relicto de bosque natural altamente intervenido con algunas áreas de bosques secundarios y rastrojos medios y altos.



4.5.13. Infraestructura o construcciones

No se tienen.

4.5.14. Cerramientos

El cerramiento por sectores continuos está construido en postes o estacones de madera y alambre de púas a tres y cuatro hilos.

5. ALCANCE ESPECÍFICO DE LA VALUACIÓN

De acuerdo con la solicitud el alcance específico es establecer valor de la compensación por servidumbre del terreno y reposiciones de cultivos y/o mejoras que se afecten en el área a intervenir y que es necesaria para la ejecución de un proyecto lineal de transmisión de energía eléctrica, con fundamento en las normas legales, las metodologías y procedimientos valuatorios generalmente aceptados y teniendo en cuenta el contexto económico al momento del avalúo y las normas técnicas y guías de gestión de ISA INTERCOLOMBIA S.A. e IGGA- Ingeniería y Gestión Administrativa S.A.S

6. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

6.1. HIPÓTESIS VALUATORIA

El predio tiene un uso normativamente permitido por el plan de ordenamiento territorial y las normas ambientales y no se conocen riesgos por amenazas naturales o por manejo inadecuado del paisaje.

6.2. ASPECTOS GEOLÓGICOS, GEOTÉCNICOS Y DE ESTABILIDAD DE SUELOS

Se desconocen fallas geológicas, estructurales, riesgos naturales y otros aspectos que puedan incidir en la estabilidad, integralidad o permanencia del predio o sus componentes en el tiempo. Este peritaje no tiene alcance sobre aspectos geotécnicos.

6.3. SERVIDUMBRE, CESIONES Y AFECTACIONES

No se registran.

7. BASE LEGAL Y FUENTES DE INFORMACIÓN

Para la realización del presente avalúo, se analizaron previamente los documentos, suministrados por el solicitante de los que se tomó parte de la información contenida en el presente informe, por lo tanto se considera que las declaraciones de hecho



presentadas en el informe son correctas, pues fueron tomadas de documentos oficiales; además se tuvo en cuenta la siguiente información:

- ✓ Solicitud de elaboración del avalúo recibida de IGGA- Ingeniería y Gestión Administrativa S.A.S
- ✓ Censo predial ISA025858 recibido de IGGA- Ingeniería y Gestión Administrativa S.A.S elaborado por ISA Intercolombia S.A
- ✓ Folio de matrícula inmobiliaria correspondiente al N° de matrícula: 192-441.
- ✓ Estudio de Títulos realizado por la Dra. Leydi Johanna Zuluaga Vanegas de la Empresa Ingeniería y Gestión Administrativa S.A.S.
- ✓ Plano topográfico suministrado ISA025858 recibido de IGGA- Ingeniería y Gestión Administrativa S.A.S
- ✓ Geoportal web Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).
- ✓ Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio.

8. CONSIDERACIONES PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del valor comercial las siguientes consideraciones generales:

1. Ubicación, relieve y zona de influencia.
2. Vías de acceso y comunicación.
3. Para efectos de conformación del precio del terreno avaluado entre otros criterios se han tenido en cuenta los estudios técnicos previos sobre zonas homogéneas físicas y económicas elaborados por la Lonja de Propiedad Raíz de Santander, 2016.
4. Los precios de oferta para este tipo de propiedad dentro del actual mercado de finca raíz.
5. La valoración del inmueble del sector está condicionada a las circunstancias económicas actuales.
6. Las consideraciones en cuanto al orden público de la zona. En la actualidad no se han presentado en el municipio alteración de orden público que dificulte la



movilidad de población y desarrollo de actividades agropecuarias económicamente productivas.

- 7.** A la fecha de este avalúo el valor general de los diferentes tipos de transacciones está condicionada a la coyuntura que tenga comprador y vendedor.
- 8.** El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor, aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- 9.** Los conceptos y valores determinados en este avalúo, están fundamentados en bases teóricas, que nos permiten tener una apreciación del valor del inmueble.
- 10.** No se asume responsabilidad por las descripciones que se encuentran consignadas en las escrituras, así como tampoco por las consideraciones de tipo legal que de ellas se deriven.
- 11.** El evaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).
- 12.** El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- 13.** Se asume que los títulos de propiedad, consignados en las escrituras y matrícula inmobiliaria son correctos como también toda la información contenida en los documentos suministrados por el interesado, por lo tanto, no somos responsables por la precisión de los mismos ni por los errores de tipo legal contenidos en ellos.
- 14.** En caso de que el presente avalúo requiera sustentación ante juzgados o cualquier otra entidad que lo requiera, se deberán pactar los honorarios correspondientes partiendo de la base del salario mínimo legal mensual vigente a la fecha de la sustentación, el cual deberá ser pactado y cancelado con la Lonja de Propiedad Raíz de Santander.
- 15.** Se asume que los propietarios han cumplido con todas las reglamentaciones de carácter nacional, departamental o municipal y en particular aquellas disposiciones urbanísticas que rigen en la zona que puedan afectar a la propiedad, objeto del presente avalúo.
- 16.** La Lonja de Propiedad Raíz de Santander, no se hace responsable por cualquier diferencia que en el proceso del avalúo se encuentre entre las dimensiones



efectivas y las consignadas en los documentos legales suministrados por el solicitante.

- 17.** El presente avalúo está sujeto a las condiciones actuales del país y de la localidad, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.
- 18.** Se certifica que la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Santander, sus directivos y los valuadores que participaron en la presente valoración, no tienen intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con su propietario, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.
- 19.** Estuvieron en el Comité de Revisión de Avalúos los señores valuadores: Rafael Rubio Carvajalino, Fabio Andrés Mendoza Sandoval, Dexy Damarys Albarracín Pérez y Omar León Cañas - Valuador Designado para la elaboración del presente informe - Peritos con Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. vigente, quienes de acuerdo a las características del predio determinaron la correspondiente valoración, y el Ingeniero Civil Santiago Orejuela Barrera – Coordinador del Departamento de Avalúos de la Entidad.

9. METODOLOGÍA VALUATORIA

Se utiliza la metodología valuatoria establecida por el Decreto 1420 de 1998 y Resolución 620 de septiembre 23 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, las metodologías allí establecidas permiten valorar los terrenos y las construcciones levantadas en ellos.

9.1. METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DEL TERRENO

De acuerdo a las establecidas en la Resolución 620 de 2008, se considera:

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. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Aplicación de métodos:

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los



datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.

Artículo 11º.- De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores.

Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, éstos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

En caso que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacia donde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

9.2. METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

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. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

En donde:

V_c = Valor comercial

C_t = Costo total de la construcción



D = Depreciación

Vt = Valor del terreno

PARÁGRAFO. Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

9.3. RESUMEN DE LA MUESTRA DE MERCADO CON DATOS DEPURADOS

El suscrito valuador certifica que se encontraron ofertas y transacciones de predios comparables, que permiten determinar el valor de referencia del terreno al inmueble objeto del encargo valuatorio, por tal razón se realiza la investigación indirecta y corresponde al siguiente estudio de mercado de inmueble



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

N°	CONTACTO	TIPO	TIPO DE NEGOCIACION	ÁREA TERRENO (ha)	ÁREA CONSTRUIDA m2	VALOR CONSTRUCCION m2	VALOR CONSTRUCCIONES /ANEXOS	VALOR ESTIMADO CULTIVOS	LOCALIZACION	VALOR OFERTAS	NEGOCIACION	VALOR DEPUARDO HA
1	Finca sobre la via central antes de Curumaní aprox. 6 kms. 3204926026	Finca Ganadera	Venta	40,5000	0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ -	Vda La Conquista 2 Curumaní	\$ 486.000.000	1%	\$ 11.880.000
2	Finca sobre la via central antes de Curumaní.	Finca Ganadera	Venta	40,0000	100,00	\$ 151.980	\$ 15.198.000,00	\$ 50.000.000	Curumaní	\$ 504.000.000	1%	\$ 10.844.050
3	Finca ganadera en Curumaní, sobre la via principal. Excelentes potreros.	Finca Ganadera	Venta	137,0000	1200,00	\$ 381.930	\$ 458.316.000,00	\$ 100.000.000	Curumaní	\$ 2.740.000.000	15%	\$ 12.924.701
4	Finca en Los Ángeles, Morrison	Finca Ganadera	Venta	31,0000	350,00	\$ 139.200	\$ 48.720.000,00	\$ 60.000.000	Morrison	\$ 540.000.000	10%	\$ 12.170.323
OBSERVACIONES: La investigación de mercado relaciona predios rurales, localizados en el entorno del Municipio de Curumaní, corredor vial Bucaramanga - Bosconia, con las mismas características de uso y de ubicación.										Promedio		\$ 11.954.768
										Desviación estándar		\$ 861.494
										Coeficiente de variación		7,21%
										Coeficiente de Asimetría		-1,19
										Limite máximo		\$ 12.816.263
										Limite mínimo		\$ 11.093.274
										Valor adoptado		\$ 11.954.768
TABLA PARA DESCONTAR LA CONSTRUCCIÓN DEL ESTUDIO DE MERCADO												
MUESTRAS		EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD % VIDA	EST. DE CONSER.	DEPRECIACIÓN			VALOR REP.	VALOR DEPRECIADO	VALOR / m² CONST.	
DATOS MUESTRA 1		30	70	43%	3,5	53,58%			\$400.000	\$185.685	\$185.686	
DATOS MUESTRA 2		25	70	36%	3,5	49,34%			\$300.000	\$151.979	\$151.980	
DATOS MUESTRA 3		20	70	29%	3,5	45,44%			\$700.000	\$381.930	\$381.930	
DATOS MUESTRA 4		30	70	43%	3,5	53,58%			\$300.000	\$139.264	\$139.264	



El análisis de la muestra y su comportamiento es acertado, el coeficiente de desviación es de **7,21%**, por lo tanto, se encuentra en el rango inferior al $r < 7,5\%$ y podemos afirmar que la muestra estadística es aceptable.

Según la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el IGAC, cuando el Coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%; el valuador puede considerar aplicar el valor promedio que arroja el estudio de mercado como valor asignable al bien.

En este caso, por las condiciones del mercado y del inmueble objeto del presente avalúo, se toma como valor de referencia el promedio obtenido de la muestra, adoptando así **un valor de referencia por hectárea de \$ 11.954.768 para el terreno en mención.**

Valor por hectárea de terreno (ha): \$ 11.954.768

Valor por metro cuadrado de terreno (m2): \$ 1.195,47

10. CÁLCULO DE VALORES

10.1. CRITERIOS DE VALOR DE LA COMPENSACIÓN

El valor de la compensación por servidumbre se entiende como un pago en dinero que compensa al propietario por las limitaciones que se imponen al predio por el paso de la línea o la ubicación de alguna torre. Este valor incluye la servidumbre propiamente dicha y los cultivos, maderables y otras mejoras que se requieren remover para garantizar el libre uso de la zona de servidumbre.

Factores de compensación para cada uso del suelo

Establecidos como la serie de factores que determinan el porcentaje de compensación para el predio con base en la intervención o limitación que impone la franja de seguridad de la línea a su desarrollo o uso del suelo. El siguiente cuadro define, según el uso del suelo el factor de compensación para los siguientes aspectos:

CATEGORÍAS DE INTERVENCIÓN SEGÚN TIPO DE SUELO Y VARIABLES DE INTERVENCIÓN									
Uso del suelo	Rural			Expansión			Urbano		
Factores de compensación	Baja	Media	Alta	Baja	Media	Alta	Baja	Media	Alta
Intervención del suelo	5%	15%	20%	20%	20%	30%	20%	25%	30%
Productividad	15%	20%	30%	15%	15%				
Trazado de la línea	10%	15%	20%	15%	30%				
Potencial de construcción							20%	30%	40%
Ocupación servidumbre							20%	25%	30%
TOTAL	30%	50%	70%	50%	70%	90%	60%	80%	100%
Mecanización de cultivos	30%	40%	50%						



Para el presente avalúo, dadas las condiciones presentadas, se adopta un factor de ajuste por compensación del 45%.

Valoración de cultivos y maderables: La valoración económica de los cultivos y maderables se obtiene con base en la información que sobre cada cultivo y/o maderable que en particular tenga la agremiación de dicho producto para la zona, teniendo en cuenta variables como los costos del establecimiento y/o reposición, la vida útil, la madurez del cultivo, número de individuos, número de cosechas al año, productividad por hectárea (ha), valor comercial del cultivo ya sean éstos comerciales o artesanales, y toda información relevante que sirva de fundamento a la consideración del valor. De acuerdo con el estado de desarrollo del cultivo y/o maderable, este se establecerá así:

Desarrollo Porcentaje a pagar (referencia valor cultivo en producción)

A	40%
B	60%
C	80%
Producción	100%
Decadencia	60%

De acuerdo al estado fitosanitario, fertilidad y densidad del cultivo y/o maderable, este se cuantifica así:

Estado	Porcentaje de aplicación
Bueno	100%
Regular	80%
Malo	50%

Reposiciones de construcciones: Para el cálculo de las reposiciones el evaluador considera todas las variables de las construcciones como sistema constructivo, materiales, estado de conservación y edad y las valorará siguiendo técnicas de valuación y la normatividad aplicable.

Valoración área de torres: Las áreas definidas por ubicación de torres (variable dependiendo del nivel de tensión) se pagarán como mínimo al 100% del valor definido por metro cuadrado o hectárea.

10.2. VALORACIÓN DE CULTIVOS Y MADERABLES

En la zona afectada se encuentra un potrero de 0,6115 Has que será tomado con el 20% correspondiendo a 0,1223 Has.

Los valores base dados a las especies fueron tomados del DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE VALORACIÓN DE ESPECIES FORESTALES Y COBERTURAS VEGETALES PARA



EL DEPARTAMENTO DE SANTANDER 2021-2022, realizado por la Lonja de Propiedad Raíz de Santander.

El cultivo de pastos se valora con el 20% del área reportada, corredor razonable que podría ser afectado, según indicaciones de la empresa ISA-IGGA.

Los cultivos y maderables afectados se relacionan y se valoran así:

POTRERO	ÁREA INVENTARIO	% COMPENSACIÓN	ÁREA COMPENSACIÓN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Pasto Brachiaria	6.115	20%	1.223	\$960	\$1.174.080
VALOR TOTAL DE POTREROS AFECTADOS					\$1.174.080

10.3. VALORACIÓN DE OTRAS ESPECIES VEGETALES

Los cultivos y maderables afectados se relacionan y se valoran así:

ESPECIE	CANTIDAD	EDAD	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
Madera fina polvillo	1	5 años	\$ 134.400	\$ 134.400
Madera ordinaria o de 3ª-Jobo.	1	20 años	\$ 150.000	\$ 150.000
Madera ordinaria o de 3ª-Garrapatero.	1	7 años	\$ 150.000	\$ 150.000
Madera ordinaria o de 3ª-Frijolito Totumo.	3	7 años	\$ 120.000	\$ 360.000
Madera ordinaria o de 3ª-Guacamayo.	1	7 años	\$ 192.000	\$ 192.000
TOTAL				\$ 986.400

10.3.1. Bosque natural

Un bosque natural o nativo es un ecosistema forestal natural compuesto predominantemente por especies arbóreas maduras, con diversas especies de flora y fauna asociadas, en conjunto con el medio que las rodea suelo, subsuelo, atmósfera, clima, recursos hídricos, conformando una interdependencia con características propias



y múltiples funciones, que en su estado natural le otorgan al sistema una condición de equilibrio dinámico y que brinda diversos servicios ambientales a la sociedad, además de los diversos recursos naturales con eventuales posibilidades de utilización económica.

10.3.2. El bosque secundario

Se define como una vegetación leñosa que se desarrolla sobre tierras, donde han sucedido extracciones o tumbas de bosque natural y que ha sido destruido por actividades humanas o eventos naturales. Su grado de recuperación depende de la duración e intensidad de la afectación o uso anterior por cultivos agrícolas o pastos, así como de la proximidad a fuentes de semillas para recolonizar el área alterada. Se encuentran especies que por su importancia regeneradora no resulta razonable ni legal extraer; si se interviene suele ser objeto de prácticas recuperativas.

Se procede a realizar el cálculo de indemnización por cobertura boscosa del suelo, siguiendo las indicaciones encontradas en el artículo 7, 8 y 11 del decreto 900 de abril 1 de 1997 (por el cual se reglamenta el Certificado de Incentivo Forestal CIF para conservación):

Artículo 7. Valor base del certificado de incentivo forestal de conservación. El valor base del certificado de incentivo forestal de conservación será de 7 salarios mínimos mensuales vigentes por hectárea de bosque y podrá ser ajustado por la autoridad ambiental competente, de acuerdo con los factores establecidos en el artículo 11 del presente Decreto, para obtener el valor total del incentivo.

Artículo 8. Valor diferencial del certificado. Se otorgará hasta el 100% del valor base del incentivo para bosque natural primario y hasta un 50% para bosque secundario de más de diez años.

Artículo 11. Ajuste del valor base teniendo en cuenta las condiciones regionales. Las autoridades ambientales regionales ajustarán el valor base (VB) del certificado de incentivo forestal, para calcular un valor ajustado (VA), con base en un factor de ajuste regional (FAR).

El valor ajustado (VA) para cada área está dado por:

$$VA=VB \times FAR$$

El factor de ajuste regional se establecerá para cada área, con base en el producto de un factor de piso térmico y un factor de tamaño del predio, así:

$$FAR=FPT \times FT$$



a) Factor de piso térmico (FPT). Corresponde al valor asignado en la tabla 1 según el rango de piso térmico, expresado en metros sobre el nivel del mar, m.s.n.m. del área para el cual se define cada Factor de Ajuste Regional (FAR).

Tabla 1: Factores de Piso Térmico

Piso Térmico (PT) (m.s.n.m.)	Factor de Piso Térmico (FPT)
$0 < PT \leq 1000$	0.63
$1000 < PT \leq 2000$	0.77
$2000 < PT \leq 2500$	0.89
$PT > 2500$	1.00

La autoridad ambiental competente definirá un valor de factor de piso térmico para su jurisdicción como un promedio ponderado de los factores asignados a cada zona susceptible de ser beneficiaria del CIF de conservación, con base en los valores establecidos en la tabla anterior.

b) Factor de tamaño (FT). Corresponde al valor de la tabla 2 según el tamaño del predio para la cual se define el factor de Ajuste Regional (FAR), expresada en porcentaje.

Tabla 2: Factores de Tamaño del Predio

Tamaño Predio (Has)	Factor de Tamaño (FT)
Menos 3 Has	2.0
3_predio_10	1.6
$10 < \text{predio}_20$	1.4
$20 < \text{predio}_30$	1.2
Más de 30 Has.	1.0

Por lo Tanto:

$$\begin{aligned} VB &= \$1.000.000 \times 7 \\ VB &= \$7.000.000 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} FAR &= 0.63 \times 2.0 \\ FAR &= 1.26 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} VA &= \$7.000.000 \times 1.26 \\ VA &= \$8.820.000 \end{aligned}$$

Basado en las características del bosque secundario, los cálculos realizados y en lo dictado en la Decreto 900 de abril 1 de 1997, se toma como valor ajustado el máximo pago permitido, el cual es el equivalente al 50% del valor base ajustado (VA); resultando un total a pagar por hectárea de \$4.410.000.

Según las anteriores descripciones, se procede a hacer la valoración de las indemnizaciones por coberturas del suelo, obteniendo lo siguiente:



COBERTURA	ÁREA (ha)	INDEMNIZACIÓN (ha)	Subtotal
BOSQUE SECUNDARIO	0,1617	\$ 4.410.000	\$ 713.097
TOTAL, OTRAS INDEMNIZACIONES POR COBERTURAS DEL SUELO			\$ 713.097

11. VALORACIÓN DE INFRAESTRUCTURA

Se tiene un bebedero de 1.2 m2.

3.2.10 BENEFICIADERO + TANQUE LAVADO		m²	\$ 264.353	\$ 246.145	\$ 238.095	\$ 453.431	\$ 266.094	\$ 251.906	\$ 280.281
--------------------------------------	---	----	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

Para el año 2022 el m² está en \$ 318.500 x 1.2 = \$ 382.200

12. VALOR DE LA SERVIDUMBRE

Hechas las anteriores consideraciones, el valor de la servidumbre corresponde a:

PREDIO RURAL	ÁREA m2	VALOR m2	FACTOR AJUSTE	VALOR PARCIAL m2	VALOR TOTAL
ÁREA INTERVENCIÓN	15.004	\$1.195,47	45%	\$537,96	\$8.071.574
CULTIVOS Y MADERABLES	GLOBAL				\$2.160.480
COBERTURA DE SUELOS	GLOBAL				\$713.097
BEBEDERO	GLOBAL				\$382.200
ÁREA DE TORRES (1)	400	\$1.195,47	100%	\$ 1.195,47	\$478.188
VALOR TOTAL SERVIDUMBRE					\$11.805.539

SON: ONCE MILLONES OCHOCIENTOS CINCO MIL QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS M/CTE.

El Comité Técnico de Revisión está de acuerdo con lo consignado en el presente Avalúo Corporativo, el cual ha sido elaborado bajo coordinación de la Lonja de Propiedad Raíz de Santander y cumplido el trámite institucional establecido por los Estatutos y Reglamento Interno de Avalúos Corporativos, se le declara incorporado a los archivos de la institución autorizando su entrega al destinatario. Bucaramanga, 19 de julio de 2022.



De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición del informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el inmueble se conserven.

Cordialmente,

ING. OMAR LEON CAÑAS
Valuador Designado
R.A.A. AVAL-91237276

ING. SANTIAGO OREJUELA BARRERA
Coordinador Dpto. de Avalúos
R.A.A. AVAL- 1098802007



ANEXOS



INFORMACIÓN DE LAS OFERTAS

1



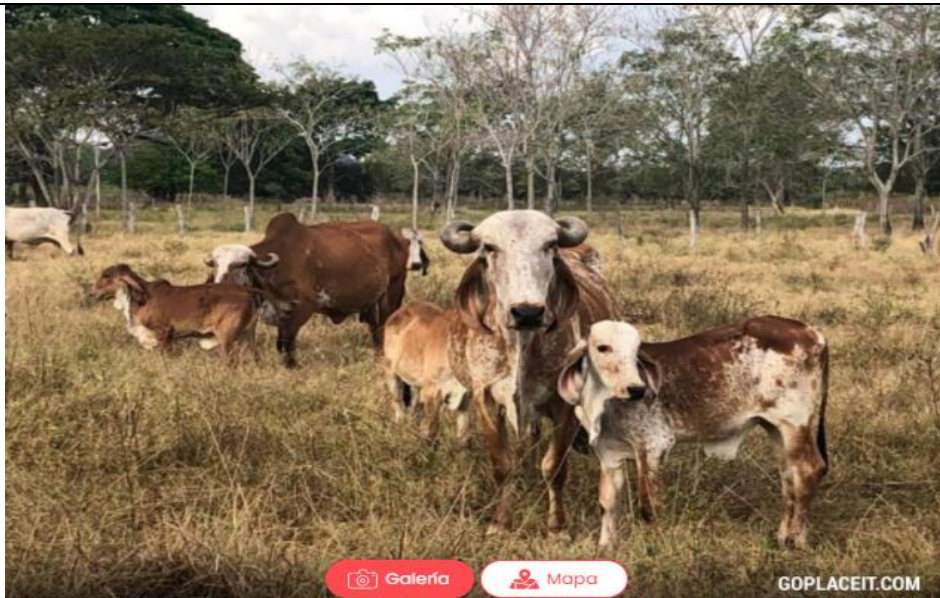
CARACTERISTICAS DEL TERRENO: Plano, semi-ondulado, con casa de habitación, con Pozo perforado. Nunca se inunda; buen manejo de potreros. Con muy buenas cercas en la división de los potreros.

EXTENSION: La Finca consta de 40 hectáreas con 5000 metros cuadrados.

UBICACION: Pertenece a la Vereda la Conquista del Municipio de Curumaní, en la vía Nacional Aguachia - Curumaní. A seis kilómetros de la Cabecera Municipal.

Datos de contacto: Nicolás Galiano Celular 3204926026.

2





CARACTERISTICAS DEL TERRENO: Plano, semi-ondulado, con casa de habitación, con Pozo perforado. Nunca se inunda; buen manejo de potreros. Con muy buenas cercas en la división de los potreros. Alta capacidad de carga por Ha.

EXTENSION: La Finca consta de 40 hectáreas con 5000 metros cuadrados.

UBICACION: Pertenece al Municipio de Curumaní, en la vía Nacional Aguachica - Curumaní. A seis kilómetros de la Cabecera Municipal.

Datos de contacto: Mundial y Negocios Inmobiliaria y Bienes Raices.

https://www.goplaceit.com/co/inmueble/venta/casa/8271291-casa?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

3



CARACTERISTICAS DEL TERRENO: la finca esta tecnificada, está sobre la vía principal con más de 3 km de frente en la vía; tiene 2 pozos de agua, pasa el rio san pedro por el predio, es óptima para la producción agrícola, tiene excelentes instalaciones.

EXTENSION: La Finca consta de 137 hectáreas.

UBICACION: Pertenece al Municipio de Curumaní, en la vía Nacional Aguachica - Curumaní.

<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/finca-en-venta/curumani/otros-municipios/2902251>



4



CARACTERISTICAS DEL TERRENO: Finca ganadera en muy buenas condiciones, 31 hectáreas aptas para ganadería, baquera con báscula, dos quebradas de agua viva, acueducto, cercas eléctricas, pastos de solana y humidicola, pegada al pueblo, 90% plana.

EXTENSION: La Finca consta de 31 hectáreas.

UBICACION: Corregimiento de los ángeles cesar, sector de Morrinson.

https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-529667611-vendo-finca-ganadera-sector-los-angeles-cesar-JM#position=7&search_layout=stack&type=item&tracking_id=c437bf37-5ddd-4258-b5c2-f6ae40f75875.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER
EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Avalúo 099N1-22

**FINCA CAMORUCO
VEREDA VILLA COLÓN
MUNICIPIO DE CURUMANÍ
DEPARTAMENTO DE CESAR
REPÚBLICA DE COLOMBIA**

Bucaramanga, febrero de 2022



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS



VISTA DE ACCESO EN LA CASA DEL PREDIO



VISTA DE VÍA INTERNA EN EL PREDIO



VISTA HACIA EL SITIO DE LA LÍNEA



OTRA ÁREA AFECTADA POR LA LÍNEA



VISTA GENERAL DEL POTRERO EN PERIODO DE VERANO



VISTA DE LA UBICACIÓN DE LA TORRE



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS



OTRA VISTA DE CERCAS Y POTREROS



**OTRA VISTA GENERAL DEL ACCESO AL
ÁREA DE LA LÍNEA**



VISTA DE LA VEGETACIÓN AFECTADA



VISTA DE LA TOPOGRAFÍA EN EL PREDIO



OTRA VISTA DEL ÁREA AFECTADA



VISTA DEL MOJÓN DE LA TORRE

	ACTA DE INVENTARIO CULTIVOS Y MADERABLES										Página 1				
	ID PREDIO:					ISA025858					Código Servidumbre 1: SOLA099N1				
										Código Servidumbre 2:					
PROYECTO: LT Sogamoso - La Loma 500 kV															
Abscisa K:		54	+	918,00	a K:		55	+	251,00	Longitud (m):	333	Ancho (m):	41,5	Área (m2):	7.732
Abscisa K:					a K:					Longitud (m):				Área (m2):	
Abscisa K:					a K:					Longitud (m):				Área (m2):	
Coordenada 1:		N	9 ° 8'54,03"		W		73 ° 38'58,27"		a	N	9 ° 8'43,69"		W	73 ° 39'1,55"	
Coordenada 2:		N			W				a	N			W		
Coordenada 3:		N			W				a	N			W		
Cantidad de Torres:		1			Torres Nro:		T128,								
INFORMACIÓN PERSONAL															
Nombre:						JORGE ORTIZ BUITRAGO						Cédula/NIT:		-63	
Teléfono Fijo:												Celular:			
INFORMACIÓN DEL PREDIO															
Nombre:						CAMORUCO						Vereda:		VILLA COLON	
Municipio:						CURUMANÍ						Departamento:		Cesar	
DESCRIPCIÓN		CARACTERÍSTICAS													
CULTIVOS	Área (Ha)	Estado Fitosanitario			Número Plantas	OBSERVACIONES									
		Bueno	Regular	Malo											
TIPO BOSQUE	Área (Ha)	CAP	Altura	Edad (Años)	Estado Fitosanitario			Número Árboles	OBSERVACIONES						
					Bueno	Regular	Malo								
BOSQUE	0,1617	0	0	0	X					Bosque Natural con predominio de maderables de segunda					
RASTROJO		Área (ha)		OBSERVACIONES											
POTREROS		Clase de Vegetación	Área (ha)		OBSERVACIONES										
POTRERO			0,6115		Pasto brachiaria										
MADERABLES	CAP (cm)	Edad (Años)	Altura comercial (m)	Estado del árbol			Número Árboles	Registro Fotográfico	OBSERVACIONES						
				Excelente	Bueno	Malo									
MADERA MUY FINA O DE SELECCIÓN	1	5	3		X		1		Polvillo						
MADERA ORDINARIA O DE TERCERA	3,05	20	8		X		1		Jobo						
MADERA ORDINARIA O DE TERCERA	2,3	7	2		X		1		Garrapatero						
MADERA ORDINARIA O DE TERCERA	1,15	7	3		X		3		Frijolito, totumo						
Convenciones: Desarrollo/Producción (%): A) 0% – 20%; B) 20% - 40%; C) 40% - 80%; P) Producción 100%; D) Decadencia															
ha: Hectarea AP: Circunferencia a la Altura del Pecho m: Metros m2: Metro cuadrado															

Fecha de elaboración: 28/07/2021 21:41

Firma Profesional de campo
 Nombre: Jose Luis Bernal Marquez
 c.c: 245414
 Entidad: Ingeniería y Gestión Administrativa

Firma Propietario, Poseedor o Apoderado
 Nombre: JORGE ORTIZ BUITRAGO
 c.c: -63

Observaciones:	

	ACTA DE INVENTARIO CONSTRUCCIONES		Página 1

		Código Servidumbre: SOLA099N1	
PROYECTO: LT Sogamoso - La Loma 500 kV			
TRAMO DE LINEA: SOLA			
Abscisa K:	54 + 918,	a K:	55 + 251, Longitud (m): 333 Ancho (m): 65 Área (m2): 15404
Abscisa K:	+	a K:	Longitud (m): Ancho (m): Área (m2):
Abscisa K:	+	a K:	Longitud (m): Ancho (m): Área (m2):
Cantidad de Torres:	1	Torres Nro:	T128,

INFORMACIÓN PERSONAL	
Nombre: RUEDA GARCIA & CIA S.A.S.	Cédula/NIT: 890206781-9
Teléfono Fijo:	Celular:

INFORMACIÓN DEL PREDIO			
Nombre: CAMORUCO	Vereda: Curumaní	Municipio: CURUMANÍ	Departamento: Cesar

No. Construcción: 1	Tipo de Construcción: Bebedero	Área Construcción (m²): 1,2000
----------------------------	---------------------------------------	--

Descripción	Material / Característica	Puntuación
Estructura	Armazón	0
	Cubierta	0
	Muros	0
Acabados principales	Fachada	0
	Cubrimientos muros	0
	Pisos	0
Baños	Tamaño	0
	Enchapes	0
	Mobiliario	0
Cocina	Tamaño	0
	Enchapes	0
	Mobiliario	0
General e Instalaciones	Acueducto	0
	Alcantarillado	0
	Energía Eléctrica	0
	Gas	0
Total puntuación		0

No. Construcción:	Tipo de Construcción:	Área Construcción (m²):
--------------------------	------------------------------	---

Descripción	Material / Característica	Puntuación
Estructura	Armazón	
	Cubierta	
	Muros	
Acabados principales	Fachada	
	Cubrimientos muros	
	Pisos	
Baños	Tamaño	
	Enchapes	
	Mobiliario	
Cocina	Tamaño	
	Enchapes	
	Mobiliario	
General e Instalaciones	Acueducto	
	Alcantarillado	
	Energía Eléctrica	
	Gas	
Total puntuación		

Observación:
Bebedero en concreto, con un ancho de 0.8 metros y largo de 1.5 metros. Con una altura de 1.7 metros, techo en zinc.

Fecha de elaboración: 28/07/2021


 Firma Profesional de campo
 Nombre: Jose Luis Bernal Marquez c.c 245414
 Entidad: Ingeniería y Gestión Administrativa

Firma Propietario, Poseedor o Apoderado
 Nombre: IEDA GARCIA & CIA S.A.c.c 890206781-9

ID PREDIO:	ISA025858	Código Servidumbre 1:	SOLA099N1
		Código Servidumbre 2:	N/A

PROYECTO:	LT Sogamoso - La Loma 500 Kv
------------------	------------------------------

TRAMO DE LINEA: SOLA

Abscisa K:	54	918,0	a K:	55	251,0	Longitud (m):	333	Ancho (m):	65	Área (m2):	15404
------------	----	-------	------	----	-------	---------------	-----	------------	----	------------	-------

Abcisa K:	+	a K:	+	Longitud (m):	Ancho (m):	Área (m2):
-----------	---	------	---	---------------	------------	------------

Abcisa K:	+	a K:	+	Longitud (m):	Ancho (m):	Área (m2):
-----------	---	------	---	---------------	------------	------------

Cantidad de Torres:	1	Torres Nro:	T128,
---------------------	---	-------------	-------

INFORMACIÓN PERSONAL

Nombre: RUEDA GARCIA & CIA S.A.S

Cédula/NIT: 890206781-9

Diagrama de un bebedero en un plano de planta sobre una cuadrícula. El bebedero es un rectángulo de 1.2 m de ancho y 1.5 m de largo, con un área total de 1.2 m². Se indican dimensiones de 0.8 m y 1.5 m. Incluye una orientación hacia el Norte (N) con una flecha.

Áreas construcciones: Construcción (1)= 1.2 m2

Construcción (2)= m2

Fecha de elaboración: 28/07/2021

Construcción (3)= **m2**

Firma Gestor de campo

Nombre: Jose Luis Bernal Marquez c.c. 245414

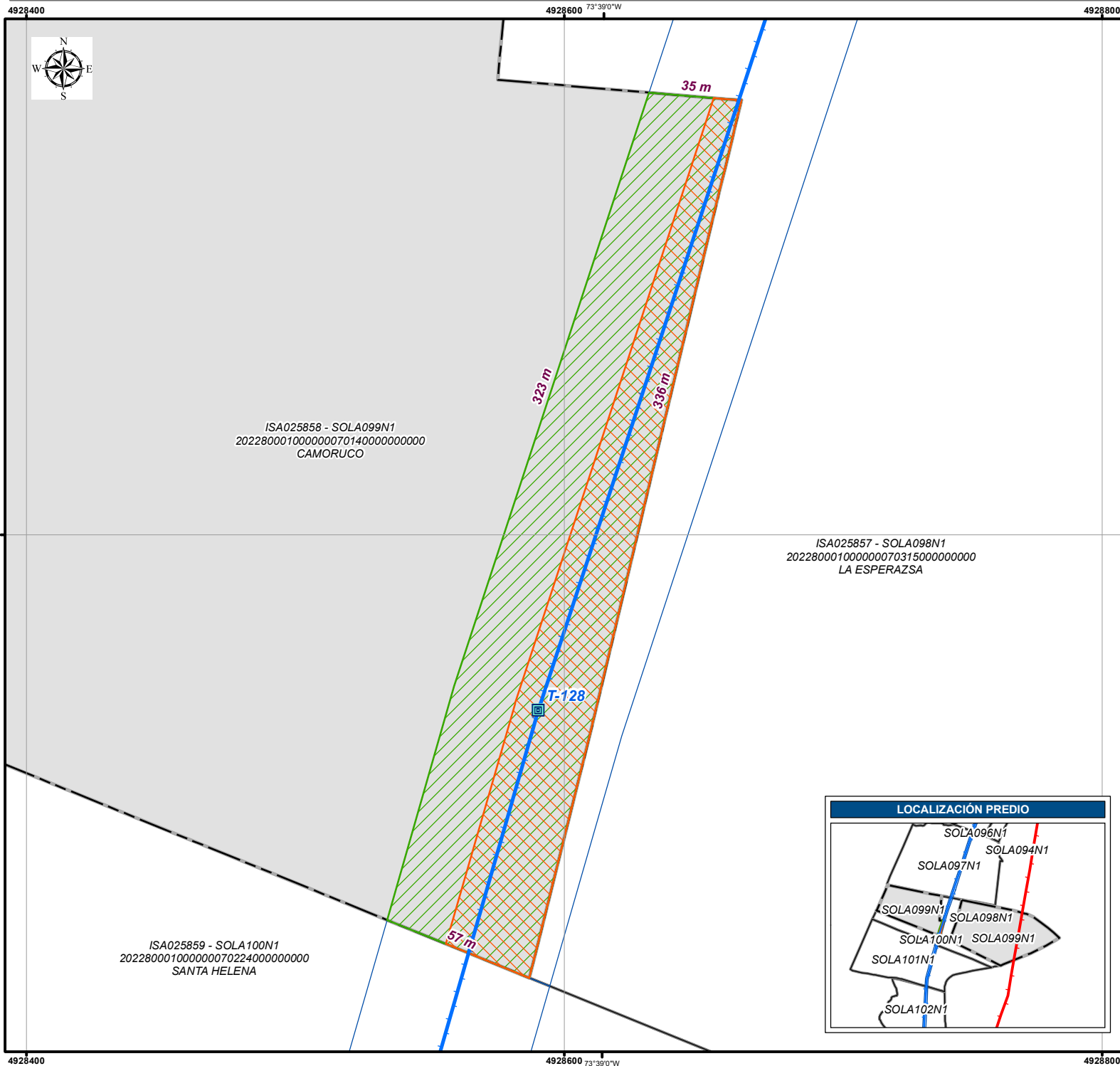
Entidad: Ingeniería y Gestión Administrativa

Firma Propietario, Poseedor o Apoderado

Nombre: RUEDA GARCIA & CIA S.A.S

C.C 890206781-9

PROYECTO LA LOMA - SOGAMOSO 500kV



PLANO DE IDENTIFICACIÓN PREDIAL PREDIO ISA025858

INFORMACIÓN PREDIAL

NOMBRE PROPIETARIO/POSEEDOR:
JOREG ORTIZ BUITRAGO

DEPARTAMENTO:
CESAR

MUNICIPIO:
CURUMANÍ

VEREDA:
CURUMANÍ

MATRÍCULA INMOBILIARIA:
192-441

NOMBRE PREDIO: CAMORUCO

CEDULA CATASTRAL: 202280001000000070140000000000

FRANJA DE SERVIDUMBRE

COD DE SERVIDUMBRE: SOLA099N1
LONGITUD DE INTERVENCIÓN: 333 m
ÁREA INTERVENCIÓN: 15.404 m²
ÁREA DAÑOS: 7.732 m²

ÁREA PREDIO: 2.870.499 m²
PORCENTAJE DE INTREVENCIÓN: 0,54 %

INFORMACIÓN GENERAL

CONVENCIONES

- △ Puntos
- Vía
- Drenaje Doble
- Subestaciones
- Torres
- Trazado
- Área Daños
- Área Intervenido
- Área Intervención
- Predio
- Colindantes

ESCALA: 1:2.000



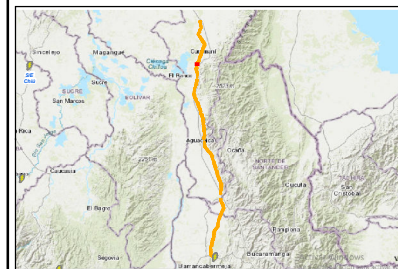
DIBUJÓ:



SISTEMA DE REFERENCIA:

Datum Geodésico: MAGNA-SIRGAS
Elipsoide: WGS 84
Coordenadas Geográficas: 4°35'46\"N 74°35'46\"W
Proyección Cartográfica: Transversa_Mercator
Origen de la Zona: UNICO - CTM12
Coordenadas Planas: Este 5.000.000 Norte 2.000.000
Fuente cartográfica: IGAC
Vigencia cartográfica: 2021

LOCALIZACIÓN GENERAL PROYECTO



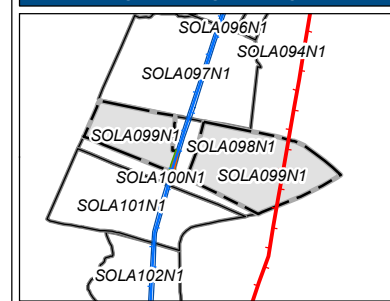
ELABORÓ:
ING. JUAN CARLOS TORRES

REVISÓ:
ING. ANDRÉS ZULUAGA - COORDINADOR

ARCHIVO: SOLA099N1

FECHA: 5/01/2022

LOCALIZACIÓN PREDIO



LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS DEL MUNICIPIO DE CURUMANI – CESAR

CERTIFICA

Que revisado el Uso de Suelo, propuesto por el **PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PBOT)** del Municipio de Curumaní - Cesar, aprobado mediante acuerdo No. 004 del 28 de Enero del 2000, se pudo constatar que el predio identificado con numero catastral **20-228-00-01-0007-0140-000**, con matricula inmobiliaria **192-441** predio denominado **“CAMORUCO”**, ubicado en la vereda Villa Colon, en la zona Rural del Municipio de Curumaní-Cesar; Está caracterizado como:

ZONA AGROPECUARIA

SUELOS DE USOS AGRÍCOLA, GANADERO Y FORESTAL. Este tipo de suelos se puede clasificar de la siguiente manera:

- **Suelos de Uso Agrícola Intensivo.** Estos suelos son de excelente calidad, siendo básicamente de clases II y III, los cuales se caracterizan por desarrollar una combinación de cultivos permanentes y transitorios. Se encuentran en parte de los bloques veredales 1, 3 y 10. Se hace necesario proteger este tipo de suelos, con el propósito de garantizar la producción y rentabilidad de la economía local.
- **Suelos de Uso Pecuario y Agroforestal.** Esta categoría puede darse a través de cuatro (4) modalidades de explotación, las cuales presentan características diferentes en su tipo de actividad productiva.

En la primera categoría existen tierras con alto potencial para la producción de cultivos como el plátano, aguacate y frutales como la naranja, mango y guayaba entre otros. Estos suelos existen en la parte norte del corregimiento de San Roque y algunas tierras de los bloques veredales 1, 2 y 5. Así mismo, dadas las particularidades agrológicas de estos suelos, se convierten en alternativas potenciales de asentamientos de reserva campesina.

En la segunda categoría existen suelos aptos para desarrollar actividades agrícolas de mediana intensidad y de protección ambiental y de reforestación de tipo natural, dándose éstas en el corregimiento de Santa Isabel y la parte baja de la Serranía del Perijá.



En la tercera categoría existen tierras aptas para desarrollar actividades agrícolas de baja intensidad y reforestación de tipo artificial, presentándose básicamente en la parte media del territorio central del municipio y algunas zonas altas del Río Anime, aunque en menor intensidad.

En la cuarta categoría se establecen suelos potenciales para la explotación ganadera bovina y algunas especies menores, además de alguna producción agrícola en menor intensidad que las anteriores. Estos suelos se localizan en los alrededores de las cabeceras corregimentales y zonas aledañas de las cuencas hídricas.

Para mayor constancia se firma en Curumaní Cesar a los veintiséis (26) días del mes de enero de 2022.



ING. JONATAN CANO JIMÉNEZ
Secretario de Planeación Municipal

Elaboró: Lubis Fabiana Cantillo Benítez/ P.U Apoyo Sec. Planeación.



AlcaldiaMunicipalCurumani



@alcaldiacurumani



alcaldiadecurumani



Medellín, 27 de enero de 2022



Señores

LONJA PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

Atte. Dr. Julio Cesar Ardila

Director

Carrera 35 # 46 – 31

Bucaramanga - Santander

Asunto: Instrucción Valoración De Pastos.

Cordial Saludo,

Consideraciones

En virtud de la convocatoria UPME 04-2019, para la construcción, operación y mantenimiento de la línea de transmisión SOGAMOSO – LA LOMA (SOLA) 500 kV; adjudicado a **INTERCONEXIÓN ELÉCTRICA S.A. E.S.P. – ISA –**; actualmente **INGENIERÍA Y GESTIÓN ADMINISTRATIVA S.A.S.**, adelanta la gestión técnica y jurídica para la constitución de servidumbres de conducción de energía eléctrica sobre los predios donde pasará la franja para el desarrollo del proyecto de energía eléctrica.

El día 20 de septiembre del 2021, **INGENIERÍA Y GESTIÓN ADMINISTRATIVA S.A.S.** y la **LONJA PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER** celebraron contrato que tiene por objeto la prestación de servicios profesionales avaluatorios, para la estimación económica, mediante un avalúo para cada inmueble, de la indemnización por derecho de servidumbre, y por las afectaciones causadas o que se causarán a mejoras, con las futuras líneas de transmisión de energía eléctrica del Proyecto denominado “**INTERCONEXIÓN ELÉCTRICA UPME 04-2019 LÍNEA DE TRANSMISIÓN LA LOMA - SOGAMOSO 500 kV**”.

Petición

Para efecto de lo expuesto, solicitamos que los potreros (pastos) sean valorados al 20% del área inventariada, que es equivalente a un corredor razonable que se podría ver realmente afectado durante la construcción (tendido de la LT). Aplica para todos los avalúos que se encuentran en elaboración y corrección a la fecha.

Cordialmente,

ANDRÉS FELIPE ZULUAGA PEREZ

Coordinador Proyectos Gestión Predial IGGA



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE VALORACIÓN DE ESPECIES FORESTALES Y COBERTURAS VEGETALES PARA EL DEPARTAMENTO DE SANTANDER 2021-2022

GRUPO TÉCNICO:

DIRECTOR DEL ESTUDIO:

ING. AGRÓNOMO OMAR LEÓN CAÑAS

COMITÉ AVALUADORES CORPORATIVO:

RICARDO LOZANO BOTACHE

ANGÉLICA GOMEZ NAVARRO

FERNANDO JAIMES PLATA

PAULA PINEDA CACUA

DEXY ALBARRACÍN PEREZ

COORDINADOR DE PROYECTO:

SEBASTIAN DUARTE ESTUPIÑAN

Este documento es propiedad intelectual de la Lonja de Propiedad Raíz de Santander y para su uso exclusivo, no puede ser copiado, reproducido o citado sin la expresa autorización. El uso inapropiado de este documento conlleva acciones legales.

Bucaramanga, enero de 2021



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

1. OBJETO DEL DOCUMENTO

Establecer los valores unitarios que sirvan como referencia directa para la valoración de las especies, cultivos y coberturas vegetales resultantes en el marco de la elaboración de los Avalúos Corporativos Comerciales por parte de la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Santander, en el Departamento de Santander.

2. METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

- Identificación y caracterización de las especies vegetales típicas del Departamento de Santander.
- Recopilación y análisis de documentos técnicos y estudios realizados previamente por la Lonja de Propiedad Raíz de Santander para valoración de especies vegetales.
- Recopilación y análisis de documentos técnicos y estudios realizados por entidades idóneas para valoración de especies vegetales.
- Análisis de documentos técnicos sobre valores de indemnización de mejoras, cultivos y especies para proyectos minero/energéticos y de infraestructura vial.
- Estudio, modificación y aprobación de las propuestas de valor por parte del Comité de Avalúadores Corporativos.

3. VALORES ADOPTADOS

3.1. ESPECIES AGRONÓMICAS - AGROFORESTALES

CULTIVO	Valor por árbol o planta
Aguacate en plena producción	\$448.000
Aguacate de media producción	\$261.120
Aguacate no productor de mínimo un año	\$122.880
Guanábana	\$315.648
Guanábana no productor	\$107.520
Guanábana no productor mayor de 0,5 metros	\$23.040
Guayabo productor	\$101.376
Guayabo no productor	\$50.688
Guayabo no productor de más de 0.5 metros	\$7.680
Limón común de menos de 0.6 metros	\$15.360
Mango común	\$313.344
Mango común no productor	\$122.880



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

Mango común no productor de más de 2 metros	\$38.400
Mango común no productor de menos de 2 metros y más de 0.5 metros*	\$7.680
Mango Chancleto o chupa	\$460.800
Mango Chancleto o chupa no productor	\$153.600
Mango Chancleto o chupa no productor de más de 2 metros	\$56.832
Mango Chancleto o chupa no productor de menos de 2 metros y más de 0,5 metros	\$7.680
Mamoncillo productor de más de 15 años	\$738.816
Mamoncillo productor	\$384.000
Mamoncillo no productor de más de 2 metros	\$29.184
Mandarino	\$159.744
Marañón	\$145.920
Naranja Común	\$153.600
Níspero	\$153.600
Piña	\$3.072
Palma Africana Dispersa	\$537.600
Palma Africana Tecnificada	\$680.448
Palma de Coco	\$768.000
Cepa Plátano Hartón **	\$55.296
Tamarindo	\$153.600
Toronja	\$153.600
Totumo	\$53.760
Cepa Plátano Popocho Mafufo	\$30.720
Yuca	\$5.120
Ají	\$30.720
Achiote ojo	\$62.976
Bijao	\$6.144
Cacao	\$115.200
Cerezo	\$150.528
Ciruelo Criollo	\$150.528
Fique	\$23.040
Guama	\$153.600
Ícaco	\$67.584
Maracuyá	\$52.224
Marañón	\$145.920
Noni	\$46.080
Ñame	\$6.912
Papaya	\$92.160
Torombolo	\$176.640



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

3.2. ESPECIES FORESTALES

MÓNCORO		
Perímetro a la altura del pecho	Altura Comercial Mínima	Valor Por Especie
Metros	Metros	Pesos/Árbol
1,10	18	\$334.592
1,10	15	\$276.480
0,94	12	\$167.680
0,79	12	\$119.424
0,63	12	\$119.424
0,47	12	\$74.624
0,31	12	\$44.800
Si no se cumplen los anteriores perímetros, se tiene:		
Altura mínima (Metros)		Valor
9,00		\$29.952
6,00		\$16.640
1,00		\$7.680
2,00		\$3.072
Almácigo		\$1.536

GUAYACÁN HOBO		
Perímetro a la altura del pecho	Altura Comercial Mínima	Valor Por Especie
Metros	Metros	Pesos/Árbol
1,57	13	\$522.240
1,26	12	\$373.120
0,94	8	\$119.424
0,63	5	\$74.624
Si no se cumplen los anteriores perímetros, se tiene:		
Altura mínima (Metros)		Valor
3,00		\$29.952
4,00		\$22.400
2,00		\$14.976
1,00		\$7.680



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

CEDRO		
Perímetro a la altura del pecho	Altura Comercial Mínima	Valor Por Especie
Metros	Metros	Pesos/Árbol
1,41	18	\$526.464
1,26	17	\$380.672
1,10	15	\$246.784
0,79	12	\$149.248
0,63	10	\$119.424
0,47	7	\$74.624
Si no se cumplen los anteriores perímetros, se tiene:		
Altura mínima (Metros)		Valor
6,00		\$37.376
5,00		\$18.688
4,00		\$9.344
3,00		\$7.680

ALGARROBO		
Perímetro a la altura del pecho	Altura Comercial Mínima	Valor Por Especie
Metros	Metros	Pesos/Árbol
3,14	6	\$509.056
2,36	5	\$230.400
1,57	4	\$119.424
0,94	2	\$74.624
0,31	1	\$7.680

TECA		
Perímetro a la altura del pecho	Altura Comercial Mínima	Valor Por Especie
Metros	Metros	Pesos/Árbol
0,94	10	\$268.800
0,63	8	\$179.200
0,47	6	\$119.424
Menos de 0,31	5	\$74.624



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

NAUNO		
Perímetro a la altura del pecho	Altura Comercial Mínima	Valor Por Especie
Metros	Metros	Pesos/Árbol
1,88	9	\$438.784
1,26	7	\$268.672
1,26	6	\$134.400
0,63	6	\$74.624
Si no se cumplen los anteriores perímetros, se tiene:		
Altura mínima (Metros)		Valor
5,00		\$44.800
4,00		\$37.376
3,00		\$29.952
1,50		\$22.400
0,50		\$14.976

POLVILLO		
Perímetro a la altura del pecho	Altura Comercial Mínima	Valor Por Especie
Metros	Metros	Pesos/Árbol
1,57	15	\$380.800
1,26	13	\$223.872
1,10	12	\$194.048
0,79	8	\$134.400
0,47	7	\$44.800
Si no se cumplen los anteriores perímetros, se tiene:		
Altura mínima (Metros)		Valor
6,00		\$29.952
4,00		\$22.400
2,00		\$14.976
0,50		\$7.680

Lonja de Propiedad Raíz de Santander
Carrera 35 No. 46-31
Bucaramanga - Colombia

Carrera 35 No. 46-31
Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299
www.lonjadesantander.com
Bucaramanga - Colombia



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

TOTUMILLO		
Perímetro a la altura del pecho	Altura Comercial Mínima	Valor Por Especie
Metros	Metros	Pesos/Árbol
1,10	18	\$334.592
1,10	15	\$278.784
0,94	12	\$167.552
0,79	12	\$119.424
0,63	12	\$119.424
0,47	12	\$74.624
0,31	12	\$44.800
Si no se cumplen los anteriores perímetros, se tiene:		
Altura mínima (Metros)		Valor
9,00		\$29.952
6,00		\$14.976
3,00		\$7.680
2,00		\$4.480
0,50		\$1.536

ACACIA MAGNA		
Perímetro a la altura del pecho	Altura Comercial Mínima	Valor Por Especie
Metros	Metros	Pesos/Árbol
0,94	10	\$268.672
0,63	8	\$179.072
0,47	6	\$119.424
0,31	5	\$74.624
Si no se cumplen los anteriores perímetros, se tiene:		
Altura mínima (Metros)		Valor
3,00		\$44.800
1,00		\$29.952
0,50		\$14.976
Menos de 0,50		\$7.680



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

3.2.1. ARBOLES POTENCIALMENTE MADERABLES

Especie	Perímetro a la altura del pecho < 31 cm	Perímetro a la altura del pecho > 31 y < 47 cm	Perímetro a la altura del pecho > 47 cm y < 110 cm	Perímetro a la altura del pecho > 110 cm
Gualanday	\$44.160	\$74.624	\$119.424	\$179.200
Siete Capas				
Acacio	\$22.400	\$44.800	\$74.624	\$104.448
Bailador Supremo				
Caucho Venado				
Cedrón				
Cucharo				
Huesito				
Lechoso				
Palo Blanco				
Palo de Yuca				
Canadongo				
Tabaquillo				
Vara Santa				
Virola				
Chinlale				
Verdecito				
Molinillo	\$22.400	\$44.800	\$74.624	\$104.448
Parte Machete				

3.2.2. ARBOLES POTENCIALMENTE MADERABLES DE SEGUNDA

Especie	Perímetro a la altura del pecho > 31 cm y < 94 cm	Perímetro a la altura del pecho > 94 y < 157 cm	Perímetro a la altura del pecho > 157 cm y < 314 cm	Perímetro a la altura del pecho > 314 cm
Frijolito	\$29.952	\$59.776	\$119.424	\$179.200
Orejillo				
Samán				
Coco Picho				
Maquí				
Balso de Lana				
Arrayán				
Almendro	\$44.800	\$74.624	\$149.248	\$224.000



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

Especie	Perímetro a la altura del pecho > 31 cm y < 94 cm	Perímetro a la altura del pecho > 94 y < 157 cm	Perímetro a la altura del pecho > 157 cm y < 314 cm	Perímetro a la altura del pecho > 314 cm
Ceiba				
Gallinero				
Higuerón				
Hobo				

3.2.3. ARBOLES DE SOMBRÍO

Especie	Perímetro a la altura del pecho 12 cm y 25 cm	Perímetro a la altura del pecho entre 26 y 40 cm	Perímetro a la altura del pecho entre 41 cm y 60 cm	Perímetro a la altura del pecho mayor de 61 cm
Caucho de sombrío	\$14.976	\$37.376	\$74.624	\$119.424
Cantagallo				
Pajarito-Peralejo				
Patevaca				
Guamillo				
Rayo				
Pomarroso de Monte				

3.2.4. ESPECIES VARIAS

Especie	Pequeña	Mediana	Grande
Otis Ticos	\$ 8.960	\$ 34.304	\$ 44.800
Árbol del pan	\$ 17.920	\$ 55.040	\$ 74.624
Yarumo	\$ 7.680		\$ 14.976
Guadua	\$12,000 por vara		
Bambú	\$4.500 por vara		
Árbol grande: aquel que por su edad y porte ha alcanzado su total desarrollo vegetativo y que generalmente tiene más de 5 metros de altura.			
Árbol mediano: aquel que por su edad ha alcanzado su total desarrollo vegetativo, pero que por condiciones del lugar donde se encuentra, no ha desarrollado totalmente su porte; generalmente tiene entre 1 y 5 metros de altura.			



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

Árbol pequeño: aquel en etapa de desarrollo y crecimiento, generalmente tiene menos de 1 metros de altura con excepción del yarumo para el cual se considera hasta 5 metros.

3.2.5. ARBOLES DE FORRAJE

Especie	Pequeña	Mediana	Grande
Leucaéna	\$37.376	\$74.624	\$119.424
Guasimo			
Matarratón forrajero			
Aro			
Búcaro			
Matarratón de cerca viva	\$14.976	\$44.800	\$74.624

Árbol grande: aquel que por su edad ha alcanzado su total desarrollo vegetativo y que por tanto tiene más de 10 ramificaciones totalmente desarrolladas

Árbol mediano: aquel que por su edad ha alcanzado su total desarrollo vegetativo, pero que por condiciones del lugar donde se encuentra, no ha desarrollado totalmente su porte. Generalmente tiene entre 6 y 10 ramificaciones

Árbol pequeño: aquel en etapa de desarrollo y crecimiento y aquellos que a pesar de haber alcanzado su desarrollo vegetativo, no han desarrollado su porte; generalmente tiene entre 2 y 5 ramas.

Para el caso del Matarratón Forrajero:

Árbol grande: aquel que por su edad y porte ha alcanzado su total desarrollo vegetativo y cuyo perímetro medido a la altura del pecho es mayor de 36 centímetros.

Árbol mediano: aquel que por su edad ha alcanzado su total desarrollo vegetativo, pero que por condiciones del lugar donde se encuentra, no ha desarrollado totalmente su porte y cuyo perímetro medido a la altura del pecho es de entre 26 y 35 centímetros.

Árbol pequeño: aquel en etapa de desarrollo y crecimiento y aquellos que a pesar de haber alcanzado su desarrollo vegetativo y tienen perímetro medido a la altura del pecho es de entre 12 y 25 ramas.

En caso de encontrarse cultivos de matarratón establecidos como fuente de proteína para alimentación animal, éstos se valoraran de manera independiente.

3.2.6. ARBOLES LEÑOSOS

Especie	Perímetro a la altura del pecho entre 12 y 25 cm	Perímetro a la altura del pecho entre 26 y 40 cm	Perímetro a la altura del pecho entre 41 cm y 60 cm	Perímetro a la altura del pecho mayor de 61 cm
Tachuelo	\$14.976	\$37.376	\$74.624	\$119.040
Manchador				

Carrera 35 No. 46-31
Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299
www.lonjadesantander.com
Bucaramanga - Colombia



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

Malageto	\$14.976	\$37.376	\$74.624	\$119.040
Escobillo				
Copillo				
Pepe Burro				
Guayabo de Pava				
Balso de Rastrojo				
Marfil				
Otros Leñosos				

3.2.7. HERBACEOS

Especie	Valor unitario
PASTO ALEMAN	960/M2
PASTO BRACHIARIA	960/M2
PASTO ANGLETON	960/M2
PASTO COLOSUANA	960/M2
PASTO INDIA	960/M2
PASTO NATURAL	770/M2
PASTO KING GRASS	960/M2
PASTO SOLANA	960/M2
PASTO MEJORADO	960/M2

3.2.8. OTRAS ESPECIES

ESPECIE	CARACTERISTICA	VALOR UNITARIO		
		PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
BARBOSA	ARBOREO	\$96.000	\$160.000	\$236.800
MAJAGUA	ARBOREO	\$64.000	\$96.000	\$160.000
MELCOCHO	ARBOREO	\$16.000	\$32.000	\$47.360
PERAMONTE	ARBOREO	\$79.360		
SIETE CUEROS	ARBOREO	\$128.000	\$192.000	\$281.600
ACHOTE	ARBUSTO	\$32.000	\$57.600	\$115.200
CALIENTAMANOS	ARBUSTO	\$16.000	\$32.000	\$64.000
CHAPARRO	ARBUSTO	\$16.000	\$47.360	\$79.360
CORDONCILLO	ARBUSTO	\$16.000	\$47.360	\$79.360



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

COSTEÑITO	ARBUSTO	\$16.000	\$47.360	\$79.360
FICO	ARBUSTO	\$16.000	\$47.360	\$79.360
HOJA MENUDA	ARBUSTO	\$32.000	\$79.360	\$128.000
HUEVO DE PERRO	ARBUSTO	\$32.000	\$79.360	\$128.000
MIRTO	ARBUSTO	\$8.320	\$25.600	\$47.360
MORTIÑO	ARBUSTO	\$96.000	\$160.000	\$236.800
NIM - CANELO	ARBUSTO	\$16.000	\$47.360	\$79.360
PAYANDE	ARBUSTO	\$32.000	\$79.360	\$128.000
PEPABURRO	ARBUSTO	\$32.000	\$79.360	\$128.000
PEPALORO	ARBUSTO	\$64.000	\$96.000	\$160.000
PINTAO	ARBUSTO	\$64.000	\$128.000	\$192.000
SALVION	ARBUSTO	\$25.600	\$47.360	\$79.360
TUNO	ARBUSTO	\$32.000	\$79.360	\$128.000
VERDENACE	ARBUSTO	\$32.000	\$79.360	\$128.000
ZURRUMBO	ARBUSTO	\$25.600	\$47.360	\$79.360
MORO	COMESTIBLE	\$64.000	\$96.000	\$160.000
CAFÉ	CULTIVO	\$96.000	\$160.000	\$236.800
CAÑA DE AZUCAR	CULTIVO	\$256	\$384	\$512
PIÑA DE GALLO	DE		\$47.360	
GUANDUL	FORRAJERO	\$8.320	\$16.000	\$32.000
YATAGO	FORRAJERO	\$32.000	\$79.360	\$128.000
ALCURUCO	FRUTAL	\$32.000	\$79.360	\$128.000
ANON	FRUTAL	\$128.000	\$192.000	\$288.000
BADEA	FRUTAL	\$96.000	\$160.000	\$236.800
BANANO	FRUTAL	\$96.000	\$160.000	\$236.800
BOROJO	FRUTAL	\$96.000	\$160.000	\$236.800
CARAMBOLO	FRUTAL	\$16.000	\$32.000	\$64.000
CHIRIMOYO	FRUTAL	\$128.000	\$192.000	\$281.600
CHONTADURO	FRUTAL	\$32.000	\$79.360	\$128.000
GUAMO	FRUTAL	\$64.000	\$128.000	\$192.000
GUANABANO	FRUTAL	\$128.000	\$192.000	\$281.600
LIMON DE CASTILLA	FRUTAL	\$128.000	\$192.000	\$281.600
LIMON INGERTO	FRUTAL	\$16.000	\$47.360	\$79.360
LIMON MANDARINO	FRUTAL	\$96.000	\$160.000	\$236.800
LIMA	FRUTAL	\$64.000	\$128.000	\$192.000
PLATANO	FRUTAL	\$25.600	\$47.360	\$79.360
POMELO	FRUTAL	\$128.000	\$192.000	\$281.600
TOMATE	FRUTAL	\$32.000	\$79.360	\$128.000
ARAZA	FRUTAL-ARBUSTO	\$32.000	\$57.600	\$115.200
ARNICA	HERBACEA	\$16.000	\$32.000	\$64.000

Carrera 35 No. 46-31
Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299
www.lonjadesantander.com
Bucaramanga - Colombia



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

BAYO	HERBACEA	\$25.600	\$51.200	\$83.200
BORE	HERBACEA	\$16.000	\$32.000	\$51.200
CAÑABRAVA	HERBACEA	\$8.320	\$16.000	\$32.000
CARTUCHO	HERBACEA	\$8.320	\$16.000	\$32.000
CHONQUE	HERBACEA	\$64.000	\$128.000	\$192.000
COLMILLO DE PUERCO	HERBACEA	\$8.320	\$16.000	\$32.000
CORAZON	HERBACEA	\$8.320	\$16.000	\$32.000
CUCARACHERO	HERBACEA	\$8.320	\$16.000	\$32.000
CURALINA	HERBACEA	\$16.000	\$47.360	\$79.360
ESPINACA	HERBACEA	\$8.320	\$16.000	\$32.000
LENGUA DE SUEGRA	HERBACEA	\$8.320	\$25.600	\$47.360
MARIPOSO	HERBACEA	\$16.000	\$47.360	\$79.360
POPORO	HERBACEA	\$23.680	\$47.360	\$79.360
SABILA	HERBACEA	\$11.520	\$25.600	\$473.600
CAUCHO - PLANTACION	LATEX	\$128.000	\$256.000	\$345.600
CAPOTE	LEÑOSO	\$47.360	\$79.360	\$160.000
ACEITUNO	MADERABLE	\$128.000	\$256.000	\$345.600
ANIME	MADERABLE	\$64.000	\$128.000	\$192.000
ANGARILLO	MADERABLE	\$96.000	\$160.000	\$243.200
ANGELINO	MADERABLE	\$160.000	\$256.000	\$345.600
ARENILLO	MADERABLE	\$96.000	\$160.000	\$236.800
BEJUCO	MADERABLE	\$64.000	\$128.000	\$192.000
BILIBILI	MADERABLE	\$160.000	\$256.000	\$345.600
CAUCHO - FICUS	MADERABLE	\$32.000	\$79.360	\$128.000
CAMPANO	MADERABLE	\$96.000	\$160.000	\$236.800
CANANEO	MADERABLE	\$47.360	\$79.360	\$160.000
CANDELO	MADERABLE	\$47.360	\$79.360	\$160.000
CARACOLI	MADERABLE	\$160.000	\$256.000	\$345.600
CARBONERO	MADERABLE	\$47.360	\$79.360	\$160.000
CARRETO	MADERABLE	\$160.000	\$320.000	\$473.600
CARTAGENO	MADERABLE	\$32.000	\$79.360	\$128.000
CAÑAGUATE	MADERABLE	\$96.000	\$160.000	\$236.800
CAÑAFISTULA	MADERABLE	\$64.000	\$128.000	\$192.000
CAÑANDONGO	MADERABLE	\$16.000	\$47.360	\$79.360
CASTAÑO	MADERABLE	\$96.000	\$160.000	\$236.800
CAMAJON	MADERABLE	\$47.360	\$79.360	\$160.000
CEDRILLO	MADERABLE	\$64.000	\$128.000	\$192.000
CENICERA	MADERABLE	\$64.000	\$128.000	\$192.000
CHARO	MADERABLE	\$32.000	\$79.360	\$128.000

Carrera 35 No. 46-31
Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299
www.lonjadesantander.com
Bucaramanga - Colombia



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

CHICALA	MADERABLE	\$64.000	\$128.000	\$192.000
CHICHARO	MADERABLE	\$32.000	\$79.360	\$128.000
CHINGALE	MADERABLE	\$64.000	\$128.000	\$192.000
CHITATO	MADERABLE	\$32.000	\$79.360	\$128.000
CHURIMO	MADERABLE	\$64.000	\$128.000	\$192.000
COCUYINA	MADERABLE	\$96.000	\$268.800	\$550.400
COCOMONO	MADERABLE	\$96.000	\$160.000	\$236.800
COMINO	MADERABLE	\$96.000	\$268.800	\$550.400
COQUILLO	MADERABLE	\$64.000	\$128.000	\$192.000
COSTILLO	MADERABLE	\$96.000	\$160.000	\$236.800
DINDE	MADERABLE	\$96.000	\$160.000	\$236.800
DORMILON	MADERABLE	\$64.000	\$96.000	\$160.000
EUCALIPTO	MADERABLE	\$128.000	\$192.000	\$281.600
FICUS	MADERABLE	\$32.000	\$79.360	\$128.000
FLORMORADO	MADERABLE	\$125.440	\$192.000	\$281.600
GALAPO	MADERABLE	\$32.000	\$79.360	\$128.000
GARCERO	MADERABLE	\$64.000	\$128.000	\$192.000
GUACHARACO	MADERABLE	\$64.000	\$96.000	\$160.000
GUACARY	MADERABLE	\$128.000	\$192.000	\$281.600
GUAMO MACHO	MADERABLE	\$64.000	\$128.000	\$192.000
GURAMBU	MADERABLE	\$64.000	\$96.000	\$160.000
GUARUMO	MADERABLE	\$32.000	\$79.360	\$128.000
GUAYACAN	MADERABLE	\$160.000	\$320.000	\$473.600
GUSANERO	MADERABLE	\$160.000	\$320.000	\$473.600
GUSANILLO	MADERABLE	\$64.000	\$96.000	\$160.000
HABILLO	MADERABLE	\$64.000	\$128.000	\$192.000
HOJARASCO	MADERABLE	\$32.000	\$79.360	\$128.000
IGUA AMARILLO	MADERABLE	\$160.000	\$320.000	\$473.600
IVOAMARILLO	MADERABLE	\$96.000	\$160.000	\$236.800
JAGUITO	MADERABLE	\$64.000	\$96.000	\$160.000
LANO	MADERABLE	\$32.000	\$79.360	\$128.000
LATIGO	MADERABLE	\$32.000	\$79.360	\$128.000
LAUREL - JAZMIN	MADERABLE	\$96.000	\$160.000	\$236.800
LECHERO	MADERABLE	\$128.000	\$192.000	\$281.600
LECHOLAYA	MADERABLE	\$32.000	\$79.360	\$128.000
MALAGANO	MADERABLE	\$64.000	\$128.000	\$192.000
MELINA	MADERABLE	\$64.000	\$128.000	\$192.000
MONCORO	MADERABLE	\$128.000	\$256.000	\$345.600
MORA - MORAL	MADERABLE	\$64.000	\$128.000	\$192.000
MORADILLO	MADERABLE	\$64.000	\$128.000	\$192.000
MUÑECO	MADERABLE	\$96.000	\$160.000	\$236.800
NACEDERO	MADERABLE	\$32.000	\$79.360	\$128.000

Carrera 35 No. 46-31
Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299
www.lonjadesantander.com
Bucaramanga - Colombia



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

NIGUITO - UVERO	MADERABLE	\$128.000	\$192.000	\$281.600
NISPERO	MADERABLE	\$64.000	\$128.000	\$192.000
NOGAL	MADERABLE	\$64.000	\$128.000	\$192.000
OREJERO	MADERABLE	\$64.000	\$128.000	\$192.000
PARA SIEMPRE	MADERABLE	\$32.000	\$79.360	\$128.000
PATEGALLINA	MADERABLE	\$64.000	\$128.000	\$192.000
PINO	MADERABLE	\$64.000	\$128.000	\$192.000
RESBALAMONOS	MADERABLE	\$64.000	\$128.000	\$192.000
ROBLE	MADERABLE	\$320.000	\$396.800	\$550.400
SAMAN	MADERABLE	\$64.000	\$128.000	\$192.000
SAPAN	MADERABLE	\$64.000	\$128.000	\$192.000
SANGRETORO	MADERABLE	\$64.000	\$128.000	\$160.000
SANTACRUZ	MADERABLE	\$64.000	\$128.000	\$160.000
SOCARRON - PISPARRON	MADERABLE	\$64.000	\$96.000	\$160.000
SOLERA	MADERABLE	\$12.800	\$256.000	\$345.600
SUAN	MADERABLE	\$64.000	\$96.000	\$160.000
TROMPILLO - TAMPILLO	MADERABLE	\$128.000	\$192.000	\$256.000
TARA	MADERABLE	\$64.000	\$128.000	\$192.000
TECA	MADERABLE	\$320.000	\$396.800	\$550.400
TECA 24"	MADERABLE	\$550.400	\$947.200	\$1.337.600
TECA 12"	MADERABLE	\$160.000	\$320.000	\$473.600
TIGRILLO	MADERABLE	\$64.000	\$128.000	\$192.000
TOLÚA	MADERABLE	\$160.000	\$320.000	\$473.600
TREBOL	MADERABLE	\$64.000	\$96.000	\$192.000
VARASANTA- GUACAMAYO	MADERABLE	\$64.000	\$96.000	\$192.000
VARA DE PIEDRA	MADERABLE	\$64.000	\$96.000	\$192.000
VOLANDERO	MADERABLE	\$32.000	\$79.360	\$128.000
YAYA	MADERABLE	\$32.000	\$79.360	\$128.000
ZAPATILLO	MADERABLE	\$23.680	\$47.360	\$79.360
PLATANO	MAFOFO		\$79.360	
BICHOMACHO	MALEZA	\$16.000	\$32.000	\$51.200
GUACA	MEDICINAL		\$8.320	
TORONJIL	MEDICINAL		\$8.320	
ABETO	ORNAMENTAL	\$47.360	\$79.360	\$160.000
ACACIO-CAFEICITO	ORNAMENTAL	\$64.000	\$128.000	\$192.000
ARAUCARIA	ORNAMENTAL	\$47.360	\$79.360	\$160.000
BARBA TURCO	ORNAMENTAL	\$16.000	\$32.000	\$64.000
BONCHE	ORNAMENTAL	\$16.000	\$32.000	\$51.200
BUCARO	ORNAMENTAL	\$32.000	\$79.360	\$128.000

Carrera 35 No. 46-31

Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299

www.lonjadesantander.com

Bucaramanga - Colombia



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

BUCHE GALLINA	ORNAMENTAL	\$16.000	\$32.000	\$64.000
CARRETILO	ORNAMENTAL	\$47.360	\$79.360	\$160.000
CAYENA	ORNAMENTAL	\$16.000	\$47.360	\$79.360
CEBOLLA -LIRIO BLANCO	ORNAMENTAL	\$16.000	\$32.000	\$64.000
CHOCHO	ORNAMENTAL	\$64.000	\$128.000	\$192.000
CHONTA	ORNAMENTAL	\$32.000	\$79.360	\$128.000
CLAVELINO	ORNAMENTAL	\$16.000	\$47.360	\$79.360
COPE - MAMEY	ORNAMENTAL	\$96.000	\$160.000	\$236.800
CORALITO	ORNAMENTAL	\$16.000	\$47.360	\$79.360
CORRALITO	ORNAMENTAL	\$64.000	\$128.000	\$192.000
CRISPIN	ORNAMENTAL	\$16.000	\$47.360	\$79.360
CRUZETO	ORNAMENTAL	\$8.320	\$16.000	\$32.000
CROTO	ORNAMENTAL	\$8.320	\$16.000	\$32.000
CUBO - HIERRO	ORNAMENTAL	\$8.320	\$16.000	\$32.000
DIVIDIVI	ORNAMENTAL	\$64.000	\$128.000	\$192.000
ESPINOSO	ORNAMENTAL	\$32.000	\$79.360	\$128.000
ESTORAQUE	ORNAMENTAL	\$64.000	\$128.000	\$192.000
GUAJARO	ORNAMENTAL	\$16.000	\$47.360	\$79.360
HUESO	ORNAMENTAL	\$64.000	\$128.000	\$192.000
HUEVOBURRO	ORNAMENTAL	\$64.000	\$128.000	\$192.000
JABONCILLO	ORNAMENTAL	\$16.000	\$47.360	\$79.360
LAGUNERO	ORNAMENTAL	\$32.000	\$79.360	\$128.000
LIRIO ORNAMENTAL	ORNAMENTAL	\$16.000		
LIMONCILLO SWINGLIA	ORNAMENTAL	\$ 20.000/ML		
LLOVIZNO	ORNAMENTAL	\$64.000	\$128.000	\$192.000
LLUVIA DE ORO	ORNAMENTAL	\$8.320	\$25.600	\$47.360
MALAMBO	ORNAMENTAL	\$96.000	\$160.000	\$236.800
MASTRE	ORNAMENTAL	\$32.000	\$79.360	\$128.000
MORINGO	ORNAMENTAL	\$128.000	\$192.000	\$281.600
NACUMA	ORNAMENTAL	\$16.000	\$47.360	\$79.360
OITI	ORNAMENTAL	\$16.000	\$32.000	\$47.360
OLIVON	ORNAMENTAL	\$32.000	\$79.360	\$128.000
PARAMOSO	ORNAMENTAL	\$64.000	\$96.000	\$160.000
PATEGALLO - HELECHO	ORNAMENTAL	\$79.360		
PELA	ORNAMENTAL	\$16.000	\$47.360	\$79.360
PLANTA DE JARDIN	ORNAMENTAL	\$11.520	\$25.600	\$47.360
RABO IGUANO	ORNAMENTAL	\$23.680	\$47.360	\$79.360

Carrera 35 No. 46-31
 Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299
www.lonjadesantander.com
 Bucaramanga - Colombia



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

SANGREGADO	ORNAMENTAL	\$64.000	\$128.000	\$160.000
SANQUEMULA	ORNAMENTAL	\$64.000	\$128.000	\$160.000
SAUCO	ORNAMENTAL	\$32.000	\$79.360	\$128.000
SWINGLIA	ORNAMENTAL	\$ 20.000/ML		
SOMBRERA	ORNAMENTAL	\$64.000	\$96.000	\$160.000
TRUPILLO	ORNAMENTAL	\$32.000	\$79.360	\$128.000
TRINITARIOS	ORNAMENTAL	\$25.600	\$47.360	\$79.360
TULIPAN	ORNAMENTAL	\$64.000	\$96.000	\$192.000
TURMEPERRO	ORNAMENTAL	\$32.000	\$79.360	\$128.000
UÑA DE GATO	ORNAMENTAL	\$32.000	\$79.360	\$128.000
VARA BLANCA	ORNAMENTAL	\$32.000	\$79.360	\$128.000
VERANERA	ORNAMENTAL	\$25.600	\$47.360	\$79.360
VIUDITAS	ORNAMENTAL	\$32.000	\$79.360	\$128.000
COROZO	PALMA	\$64.000	\$128.000	\$192.000
MACANILLO	PALMA	\$32.000	\$79.360	\$128.000
MACUNA	PALMA	\$8.320	\$25.600	\$47.360
PALMA JARDIN	PALMA	\$64.000	\$128.000	\$192.000
PALMA ANDI	PALMA	\$160.000	\$217.600	\$281.600
PALMA FUNEBRE	PALMA	\$64.000	\$128.000	\$192.000
PALMA BISMARCKIA	PALMA	\$320.000	\$947.200	\$1.408.000
PALMA AMARGA	PALMA	\$64.000	\$96.000	\$160.000
PALMA BOTELLA	PALMA	\$64.000	\$128.000	\$192.000
PALMA DE VINO	PALMA	\$64.000	\$96.000	\$160.000
PALMA NATIVA	PALMA	\$32.000	\$79.360	\$128.000
PALMA NOLI	PALMA	\$96.000	\$160.000	\$236.800
PALMA REDONDA	PALMA	\$64.000	\$128.000	\$192.000
PALMA SILVESTRE	PALMA	\$64.000	\$128.000	\$192.000
PALMAS RARAS	PALMA	\$64.000	\$128.000	\$192.000
PALMA TAMACO	PALMA	\$64.000	\$96.000	\$160.000
PALMERA	PALMA	\$64.000	\$96.000	\$160.000
UVITA DE PALMA	PALMA	\$32.000	\$79.360	\$128.000
PALMA IRACA	PALMA LATA	\$64.000	\$96.000	\$160.000
PALMA REAL	PALMA MALIBU	\$64.000	\$96.000	\$160.000
PAJA	PUYA	32.000 M2		
MAIZ	TOSTAO	\$16.000	\$47.360	\$79.360
FRUTA	TROPICAL	\$96.000	\$160.000	\$236.800
CACTUS		\$8.320	\$16.000	\$32.000
CAMBOMBO		\$16.000	\$47.360	\$79.360
CAVATE		\$8.320	\$16.000	\$32.000
CULIMBO		\$16.000	\$47.360	\$79.360
GAICARO		\$16.000	\$47.360	\$79.360

Carrera 35 No. 46-31
Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299
www.lonjadesantander.com
Bucaramanga - Colombia



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

GABILLO-JABILLO		\$64.000	\$128.000	\$192.000
GRANADILLO		\$64.000	\$96.000	\$160.000
GUAYACAN DE LEON		\$64.000	\$96.000	\$160.000
GUAYABILLO		\$128.000	\$192.000	\$281.600
GROJO - JUANPERO		\$8.320	\$25.600	\$47.360
GINEO - MANZANO		\$16.000	\$47.360	\$79.360
KARATE - INDIO VIEJO		\$64.000	\$128.000	\$192.000
KUDZU		\$32.000 M2		
LANILLO		\$16.000	\$32.000	\$47.360
LUMBO		\$96.000	\$160.000	\$236.800
MAJUMBO		\$32.000	\$79.360	\$128.000
MANCHOSA		\$16.000	\$47.360	\$79.360
MANCERO		\$64.000	\$96.000	\$160.000
MATA DE PINO		\$16.000	\$47.360	\$79.360
MECANILLO		\$64.000	\$96.000	\$160.000
MOCARILLO		\$16.000	\$47.360	\$79.360
MOLANO		\$64.000	\$128.000	\$192.000
OJO DE BUEY		\$16.000	\$47.360	\$79.360
PATEGALLO		\$8.320	\$12.800	\$19.200
PLATANILLO		\$55.040		
PUYU		\$23.680	\$47.360	\$79.360
QUIJAMACHO		\$64.000	\$96.000	\$160.000
RUDA		\$8.320		
SOMBRILLO		\$11.520	\$25.600	\$47.360
TABACO		\$64.000	\$128.000	\$192.000
TAYELO		\$345.600		
TOTIADERO		\$64.000	\$96.000	\$192.000
BALUASTRE		\$40.960		
CORRAL - VARACANAL		\$32.000	\$79.360	\$128.000

Carrera 35 No. 46-31
Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299
www.lonjadesantander.com
Bucaramanga - Colombia



3.3. FUENTES DE CONSULTA

Para la determinación de los valores indemnizatorios anteriormente relacionados, los profesionales participantes acudieron como fuente de consulta y referencia a diferentes documentos públicos y privados de índole técnico y gremial, consultas puntuales a profesionales en avalúos rurales, agronomía, agricultura y a fines, así como documentos de valores compensatorios adoptados por entidades públicas y privadas para valoraciones compensatorias en el departamento de Santander, entre otras fuentes de apoyo.

Dentro de las fuentes consultadas se relacionan a continuación algunas de ellas:

- Documento "Acuerdos Mesa de Tierras y Vivienda 2012-2013 La Cira - Infantas Santander – Ecopetrol"
- Documento "Manual de Valores Unitarios – Comisión Tripartita Propietarios/Isagen/IGAC – Proyecto Hidroeléctrico Sogamoso – Santander"
- <https://www.centroabastos.com/index.php/es/>
- <https://www.fenalce.org/alfa/index.php>
- <https://www.agronet.gov.co/Paginas/inicio.aspx>
- <https://fedemaderas.org.co/>
- <https://www.dane.gov.co/>
- <https://web.fedepalma.org/>
- UMATTA Santander
- Documentos investigativos privados de profesionales agremiados, entre otros.

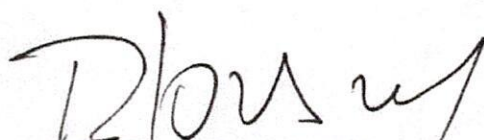


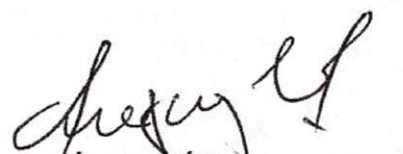
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

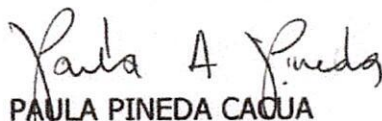
4. CONSIDERACIONES

- Los valores unitarios tasados en el presente documento corresponden a valores indemnizatorios para especies, coberturas vegetales y cultivos dispersos sin connotación productiva de gran escala.
- Este documento es objeto de actualización constante, por lo cual, se irán actualizando valores y adicionando especies que se vayan encontrando durante el desarrollo valuatorio del proyecto.
- Los evaluadores y profesionales que participan en el presente estudio son completamente idóneos para la labor, contando con perfiles profesionales a fines y son valuadores legalmente facultados para realizar valoraciones rurales, así mismo, cuentan con amplia experiencia en valoración rural y sistemas productivos.
- Participaron en el presente estudio y en sus comités de revisión, los siguientes evaluadores:

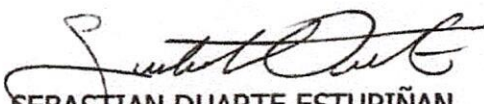

RICARDO LOZANO BOTACHE
RAA. AVAL-14233709


ANGÉLICA GÓMEZ NAVARRO
R.A.A. AVAL-63554680


FERNANDO JAIMES PLATA
R.A.A. AVAL- 91297378


PAULA PINEDA CAOUA
R.A.A. AVAL-63524958


DEXY ALBARRACIN PEREZ
R.A.A. AVAL-60359600


SEBASTIAN DUARTE ESTUPIÑAN
R.A.A. AVAL-1098744049



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

- Dirige el presente estudio el Ingeniero Agrónomo Omar Leon Cañas, avaluador de inmuebles rurales con más de 20 años de experiencia en la labor:

OMAR LEÓN CAÑAS
R.A.A. AVAL - 91237276

Se suscribe el presente documento el día 19 de enero de 2021, con vigencia para el periodo 2021-2022.



PIN de Validación: a63c09d8



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) OMAR LEON CAÑAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91237276, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Enero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-91237276.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OMAR LEON CAÑAS 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
18 Ene 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
13 Oct 2020

Regimen
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
18 Ene 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
13 Oct 2020

Regimen
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
15 Oct 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a63c09d8



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Oct 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
15 Oct 2020

Regimen
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
15 Oct 2020

Regimen
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 de distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso

Fecha de inscripción
12 Abr 2019

Regimen
Régimen Académico

- Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos espaciales 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, cuatrimotos, bicicletas y similares



PIN de Validación: a63c09d8



Fecha de inscripción
15 Oct 2020

Regimen
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
15 Oct 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
15 Oct 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Abr 2019

Regimen
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
15 Oct 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles



PIN de Validación: a63c09d8



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



Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Oct 2020

Regimen
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
15 Oct 2020

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0091, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Julio de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado tiene fecha de renovación el 01 de Agosto de 2019 , y ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Urbanos', vigente desde el 01 de Agosto de 2019 y hasta el 31 de Julio de 2023 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 06 de Septiembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.

NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0069, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Enero de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: FLORIDABLANCA, SANTANDER

Dirección: CRA 8A # 12 87 TORRE 1 APTO 201 CONJUNTO MONTEOLIVETTO



PIN de Validación: a63c09d8



Teléfono: 3167415406

Correo Electrónico: oleon4264@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen
Ingeniero Agronomo - Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) OMAR LEON CAÑAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91237276.

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

a63c09d8

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Julio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal