AVALUO COMERCIAL BABILONIA - VEREDA SANTO DOMINGO - MUNICIPIO DE ARBOLEDAS

PRESENTADO POR

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

ING. JOSE LUIS BAEZ FUENTES

AVALUADOR PROFESIONAL

SOLICITADO POR

SUBSECRETARIA DEL MEDIO AMBIENTE ADSCRITA A LA SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA DEL MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA

SAN JOSE DE CUCUTA, JUNIO 18 DEL 2025

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

AVALUO COMERCIAL

1. INFORMACIÓN BASICA

1.1. Departamento : Norte de Santander

1.2. Municipio : Arboledas

1.3. Vereda : Santo Domingo.

1.4. Nombre del Predio : Babilonia.

1.5. Plancha IGAC : Plano del Suelo según el IGAC. Carta Catastral Vigente.

1.6. Propietario : Ardila Serrano Javier Antonio.

1.7 Número Catastral : 54-051-00-01-0005-0026-000.

1.8. Objeto del Avaluo : Contrato de Consultoria No.2766 del 2025 ELABORACION DE ESTUDIOS Y AVALUOS EN PREDIOS PRIORIZADOS COMO AREAS ESTRATEGICAS PARA LA PRESERVACION DEL RECURSO HIDRICO QUE SURTEN DE AGUA AL MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA.

1.9.Tipo de Avaluo : Avaluo Comercial Rural Predio Babilonia.

1.10. Marco Jurídico : Resolución 620 del 2008 del Igac.

1.11 Matricula Inmobiliaria :

Babilonia 276-1359.

Folio de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Salazar de Las Palmas.

1.12 Título de Adquisición : Escritura No. 82 del 29 de Agosto del 2015 de La Notaria Única de Arboledas.

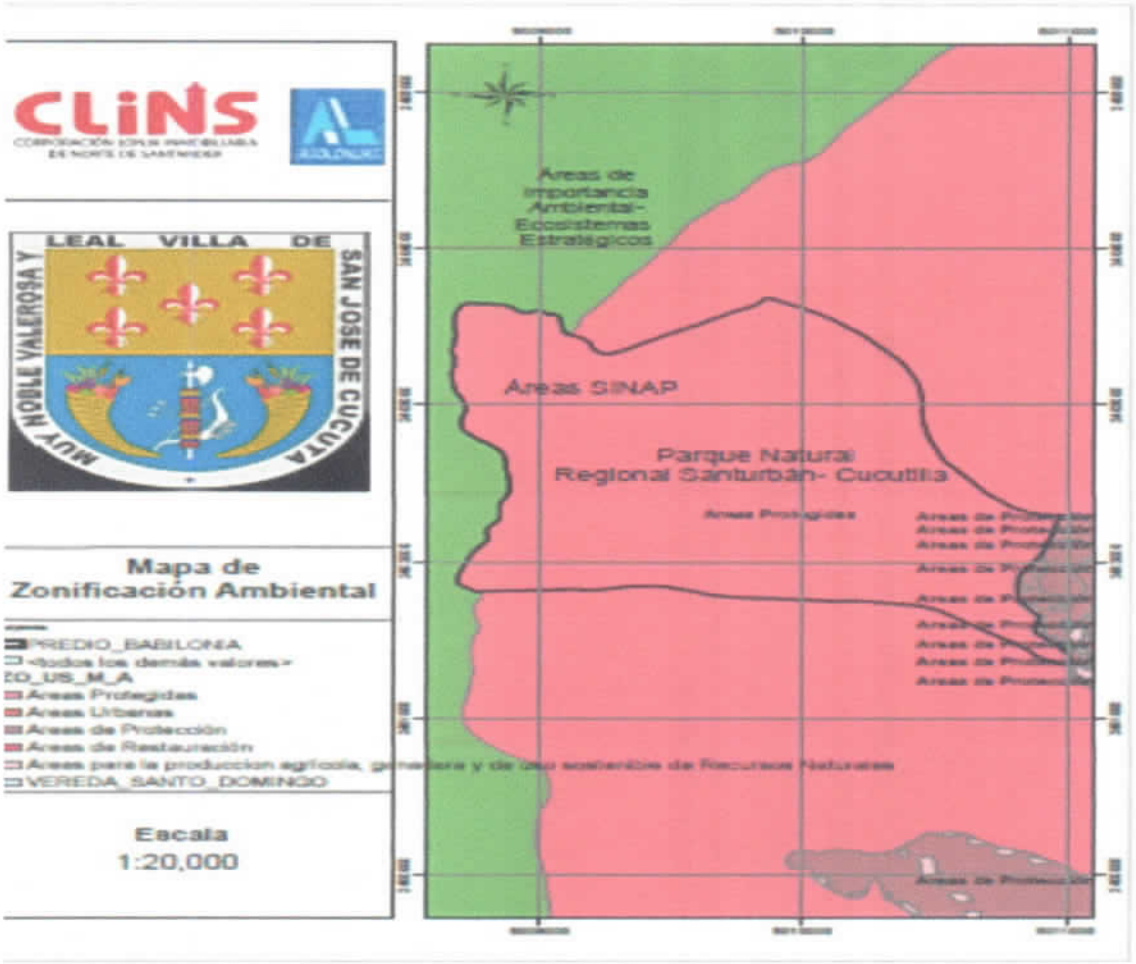
1.13 Fecha de Visita : 21 de Mayo del 2025.

1.14 Fecha del Informe : 18 de Junio del 2025.

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

2. INFORMACIÓN DEL SECTOR

2.1 Desarrollo – Fuente Propia. Mapa de Zonificación.



El municipio de Arboledas se encuentra haciendo parte de la cuenca del río Arboledas en el departamento Norte de Santander, cuenta con un área de 45. 471, compuesto por 49 veredas, es un municipio muy rico en fuentes hídricas, la principal fuente es el rio Arboledas uno de los afluentes más importantes del rio Zulia, la red hidrográfica de este rio está compuesta por cuatro micro cuencas principales que conforman la red hidrográfica del rio Arboledas y una más que drena sobre el rio Salazar, ellas son: Quebrada Ventanas ,La Embarcación, Quebrada Bagueche, Quebrada Castro y Quebrada Lamonar, esta última es la fuente abastecedora del acueducto municipal, la micro cuenca que drena sobre el rio Salazar es la quebrada Agua Blanca fuente importante en la prestación de servicios ambientales a la comunidad de los dos municipios.

En el año 2015 se declaró el Parque Natural Regional Santurbán Arboledas mediante acuerdo N° 015 del 28 de diciembre de 2015 con un área de 20.000 Has, en él se encuentran los nacientes de las cinco micro cuencas descritas anteriormente. El área de este parque hace parte del páramo de Santurbán, y por los bienes y servicios ambientales que ofrece se convierte en patrimonio ambiental de los Norte Santandereanos.

2.2 Nivel Socio – Económico

Según el Eot de Arboledas el predio Babilonia es Un predio Rural ubicado sobre un Area de Estrategica y de Conservacion su nivel socio económico lo condena a ser un predio de Area Forestal Protectora.

2.3 Comercialización

Son Áreas de Paramo, Lagunas y Turberas; Conservación y Protección de los Recursos Naturales Renovables según el Eot de Arboledas.

2.4 Vías de Acceso y Características

Saliendo desde Cucuta por vía pavimentada hacia el Municipio de El Zulia, margen izquierda vía al Corregimiento de Cornejo, Luego el Municipio de Santiago, Luego el Municipio de Salazar de las Palmas, Hasta el Municipio de Arboledas hasta acá en una distancia de 77 km ,sigue por vía destapada y se desplaza por el carreteable que conduce al corregimiento de Castro en una media hora y una distancia de 15 km; luego continuando por el carreteable a mano izquierda por la vía que va desde Castro hacia la escuela Santo Domingo en un tiempo 40 minutos; hasta aquí llega vehículo campero y llega la via ; luego en caballo por un lapso de dos horas y media llega al predio objeto de estudio.

2.5 Servicios Comunales

Según el Programa de Gobierno Arboledas 2024-2027 es adecuar las escuelas rurales, la única escuela que esta sobre la vía es la de San Jacinto pero está funcionamiento.

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

2.6 Servicios Públicos

Acueducto por la empresa : De acuerdo a la investigación realizada, en el Plan de Desarrollo Municipal "el estudio en terreno se identificó que el área rural del municipio de Arboledas no cuenta con un sistema de acueducto con tratamiento de agua para el consumo humano. El agua de consumo en el predio, es de nacimientos propios que alimentan a la quebrada Santo Domingo.

Alcantarillado por la empresa : Por ser un predio Rural con Uso De Area Estrategica y de Conservacion no hay vivienda dentro del predio Por lo tanto, no hay alcantarillado.

Energía eléctrica por la empresa : No Hay.

2.7 SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO

Según consulta a la policía de Arboledas, Oficina del CTI, Oficinas de la Sijin en los últimos cinco años no se han presentado problemas de Orden Público.

2.8 Perspectivas de Valorización

Por el Predio estar ubicado en un área de Conservacion y Proteccion según el EOT de Arboledas y hacer parte del Parque Natural Regional Santurbán Arboledas mediante acuerdo N° 015 del 28 de diciembre de 2015 con un área de 20.000 Has, todos estos predios presentan una comercialización moderada para entidades como Corponor, Ministerio del Medio Ambiente y Alcaldias.

3. GENERALIDADES DEL PREDIO

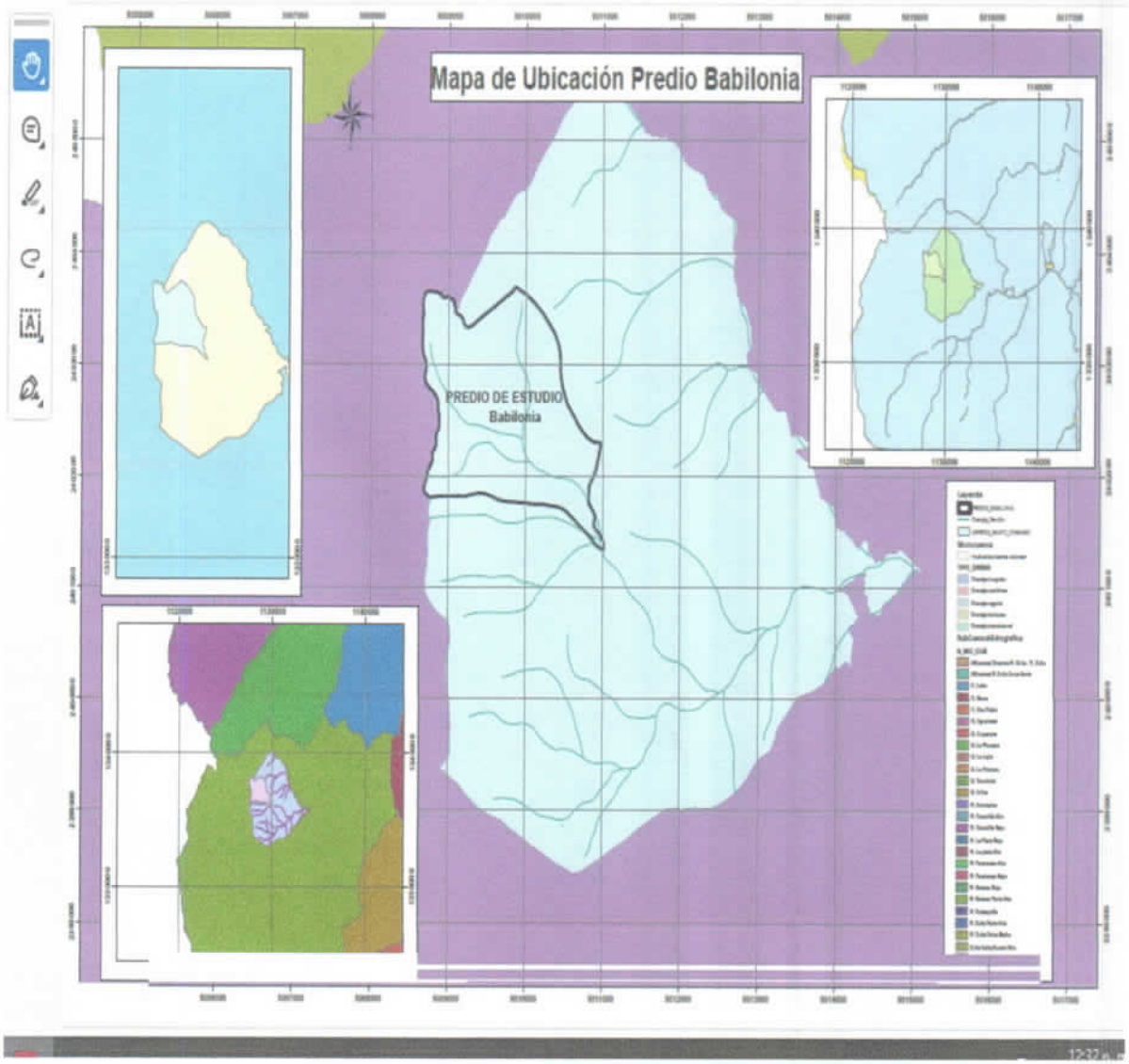
3.1 Linderos del Predio según el folio y escritura :

De acuerdo a lo consignado En la Escritura Publica 82 Del 29 de agosto del 2015 de la Notaria única de Arboledas,

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

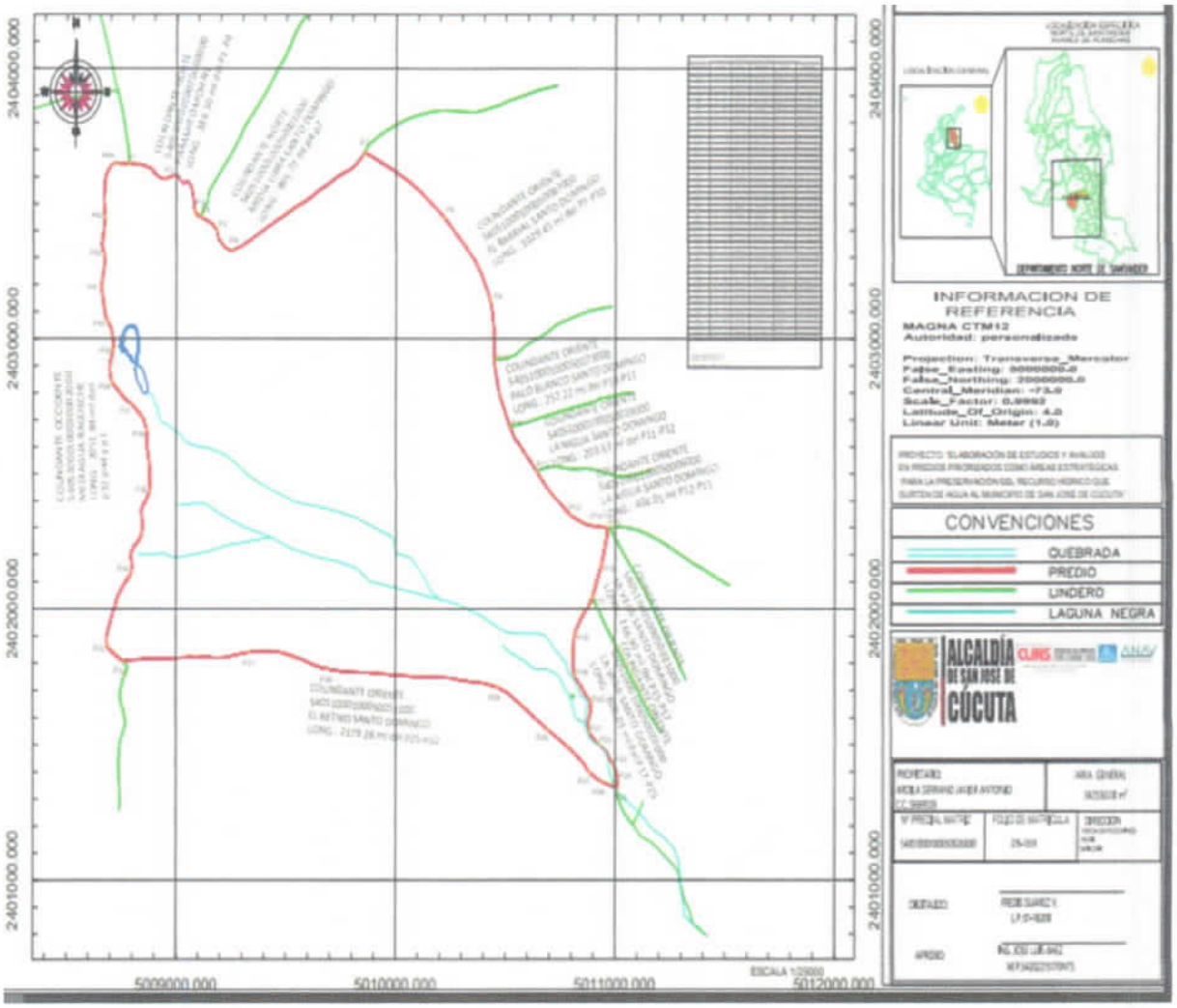
UN PREDIO AGRICOLA DENOMINADO BABILONIA UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE CASTRO DE ESTE JURISDICCION MUNICIPAL CON UNA SUPERFICIE DE 362550 AREAS CLIMA FRIO TOPOGRAFIA ACCIDENTADA DISTANTE DE LA CABECERA MUNICIPAL 7 KILOMETROS ALINDERADO ASI: PARTIENDO DE UN MOJON DE PIEDRAS QUE ENCUENTRA A LA ORILLA DE LA QUEBRADA LA COLORADA SIGUE DE PARA ARRIBA LINDANDO CON MARTIN PARADA HASTA DAR A UN CHORRO QUE DESEMBOCA EN LA MISMA QUEBRADA CHORRO ARRIBA HASTA SU NACIMIENTO SIGUE EN LINEA RECTA LINDANDO CON TERRENOS DE LOS ACEVEDO HASTA UN FILO GRANDE. FILO ARRIBA PASANDO POR UN MOJON DE PIEDRAS HASTA ENCONTRAR UN BORDE EN EL PARAMO VUELVE DE TRAVESIA POR ESTE BORDE A DAR A UNA CHORRERA ALTA QUE HAY EN EL MISMO BORDE QUE DESPRENDE DE LA LAGUNA DE AQUI EN LINEA RECTA POR ENCIMA DEL PRAMO A DAR A UN FILO GRANDE ABAJO A ENCONTRAR LA NOMBRADA QUEBRADA LA COLORADA DE AQUI DE PARA ABAJO A ENCONTRAR EL MOJON DE PIEDRAS QUE SIRVIO DE PUNTO DE PARTIDA.

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA



3.2 Área: Para efecto del presente avaluó se tuvo en cuenta el área del predio con una extensión Según Escritura, Folio de Matrícula y Plano Topográfico es de **362 HA +5550 M2.**

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA



Fuente: Propia. Plano Predial.

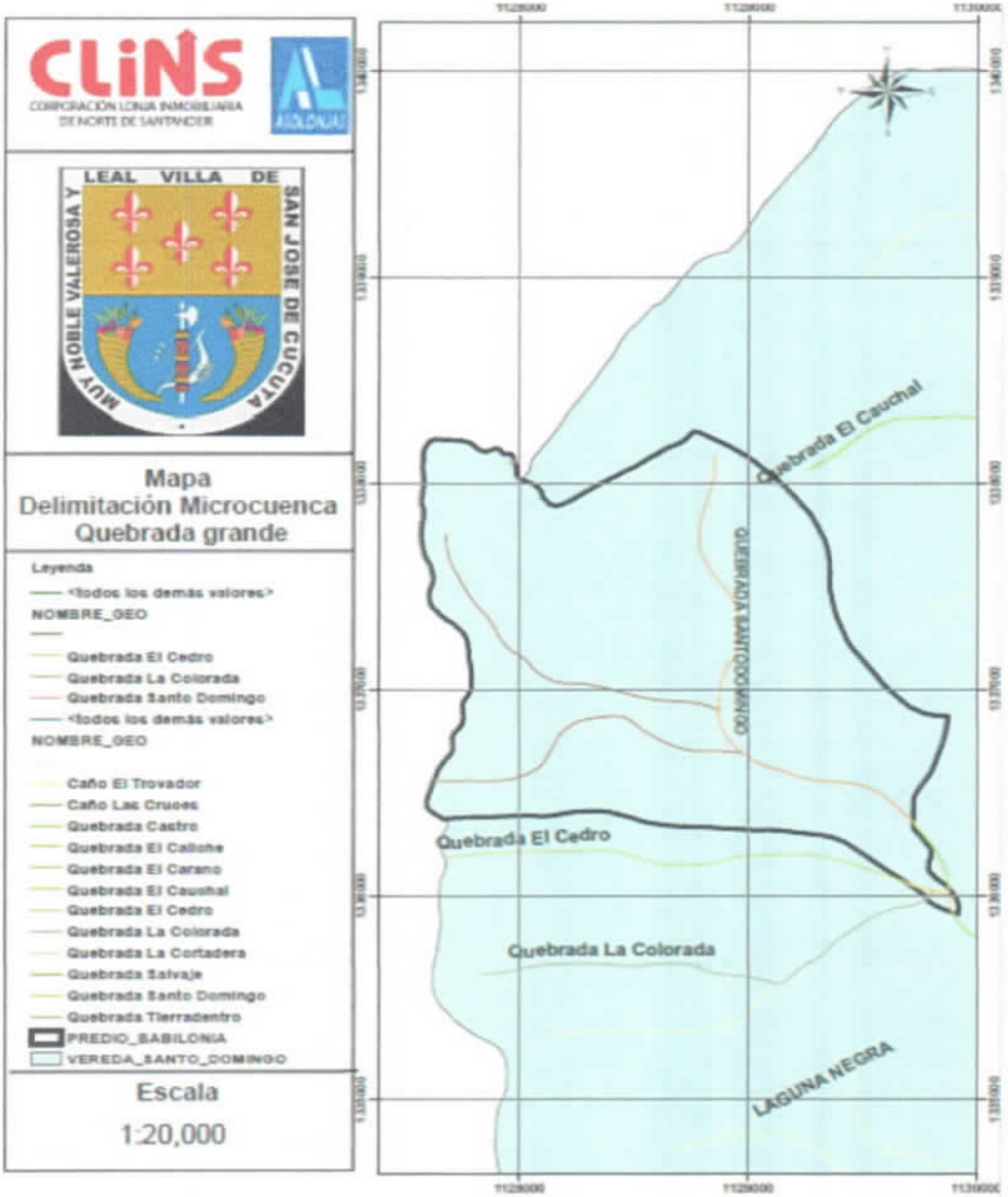
3.3 Ubicación:

El predio Babilonia tiene un área de **362 Ha+ 5500 m2,** y se encuentra ubicado en el departamento de Norte de Santander al sur del municipio de Arboledas en la Vereda San Antonio a una altura comprendida entre los 1800 y los 3700 msnm. El predio San Antonio está localizado dentro de la cuenca del río Zulia y la subcuenta del Río Arboledas y hace parte de la microcuenca San Domingo.

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

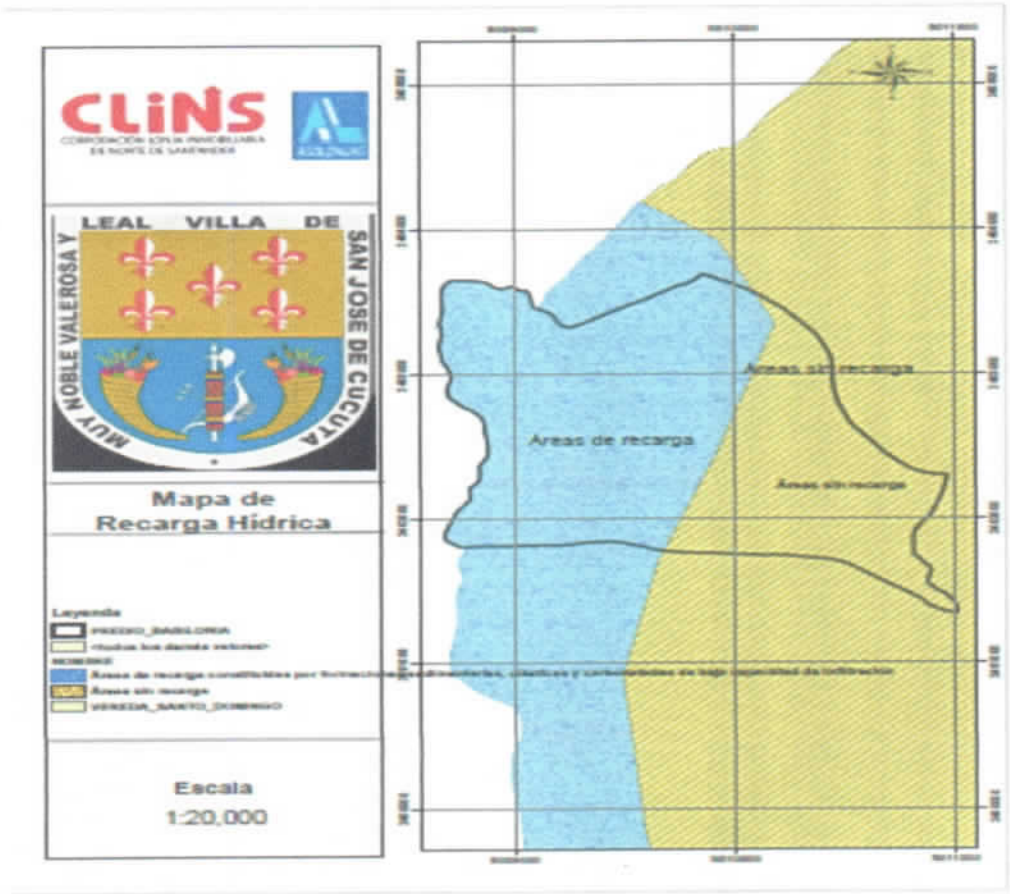
La visita técnica se realizó en el predio Babilonia, identificado con código predial: 54-051-00-01-0005-0026-000 Predio en mayor extensión y matriculas inmobiliarias 276-1359 de la vereda Santo Domingo, Municipio de Arboledas. Durante la visita técnica se tomaron los puntos de coordenadas con Equipos RTK y fotografías del mismo.

3.4 Características Climáticas-Fuente Propia. Plano de delimitación de la micro cuenca.



CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

Fuente Propia. Plano de Recarga Hidrica.



Altura: 3200 – 3900 m.s.n.m

Temperatura: 8 a 13ºC

Precipitación: 1990mma 2200mm.

Piso Térmico: Frio o Paramo.

Distribución de Lluvias: Abril a Junio y Septiembre a Noviembre.

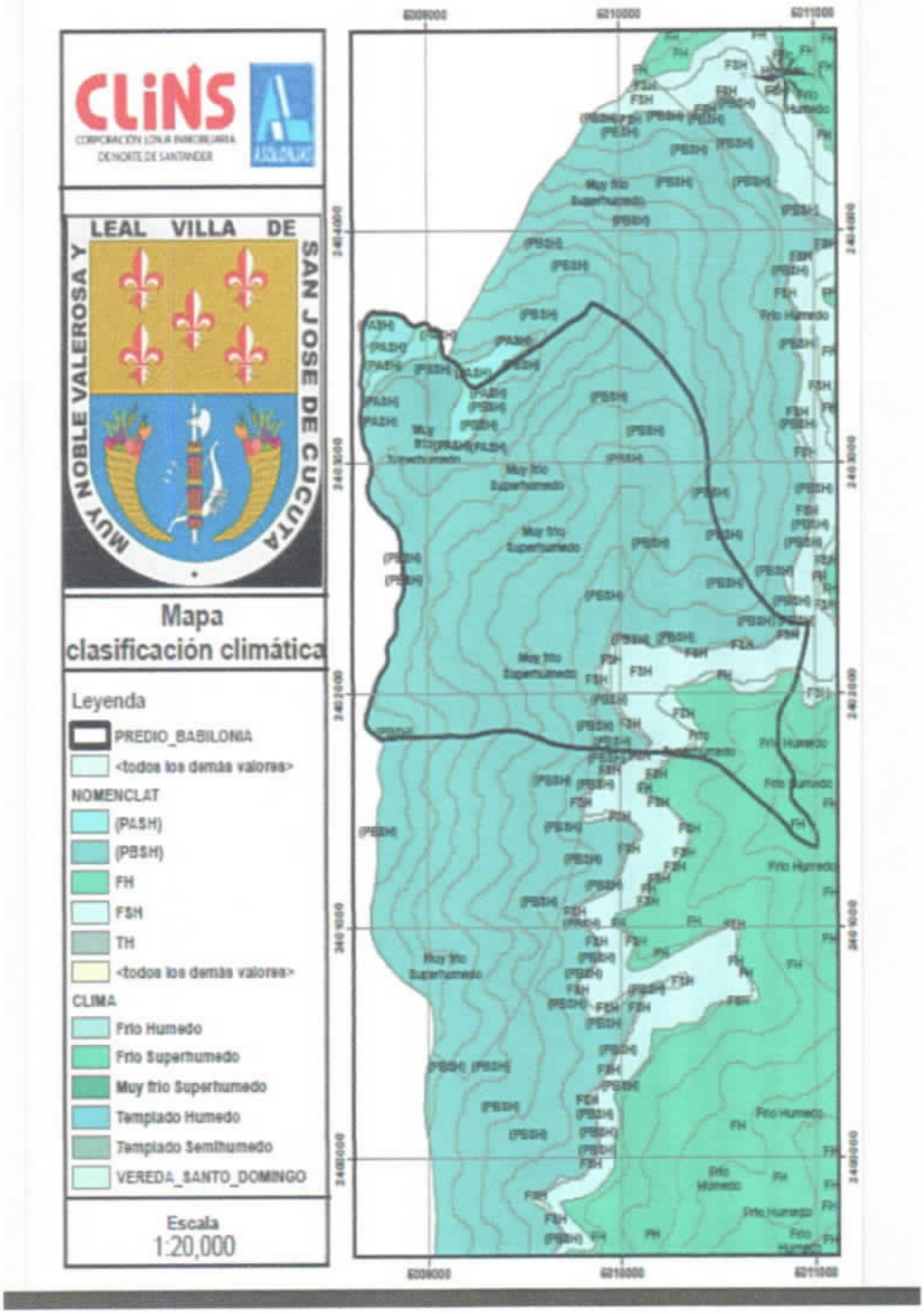
Número de Cosechas: No Hay.

Vegetación Natural: Bosques Especies Nativas del Sector.

Zonas de Vida: Bosque muy húmedo.

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

Fuente Propia. Plano de delimitación de la Clasificación Climática.

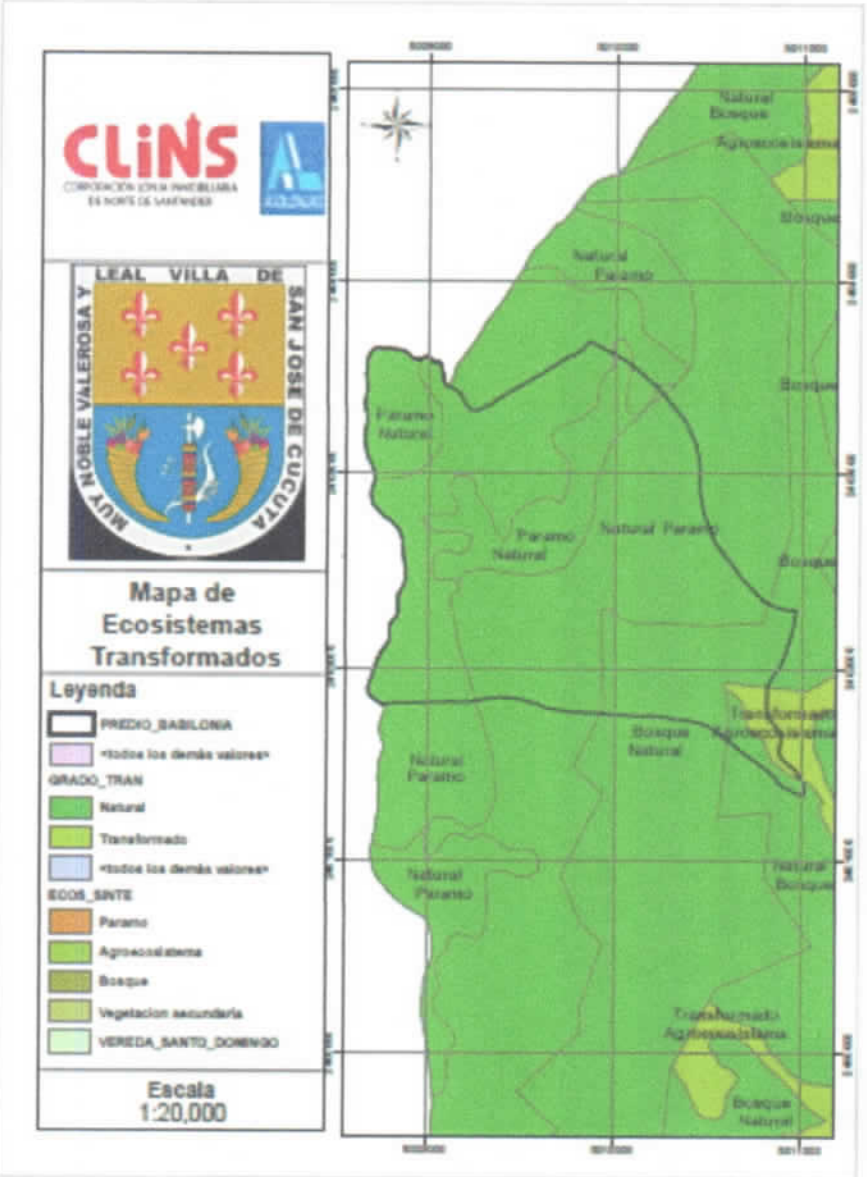


CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA

4. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO

4.1 Capacidad de Uso de Suelos:

Mapa de ecosistemas transformados



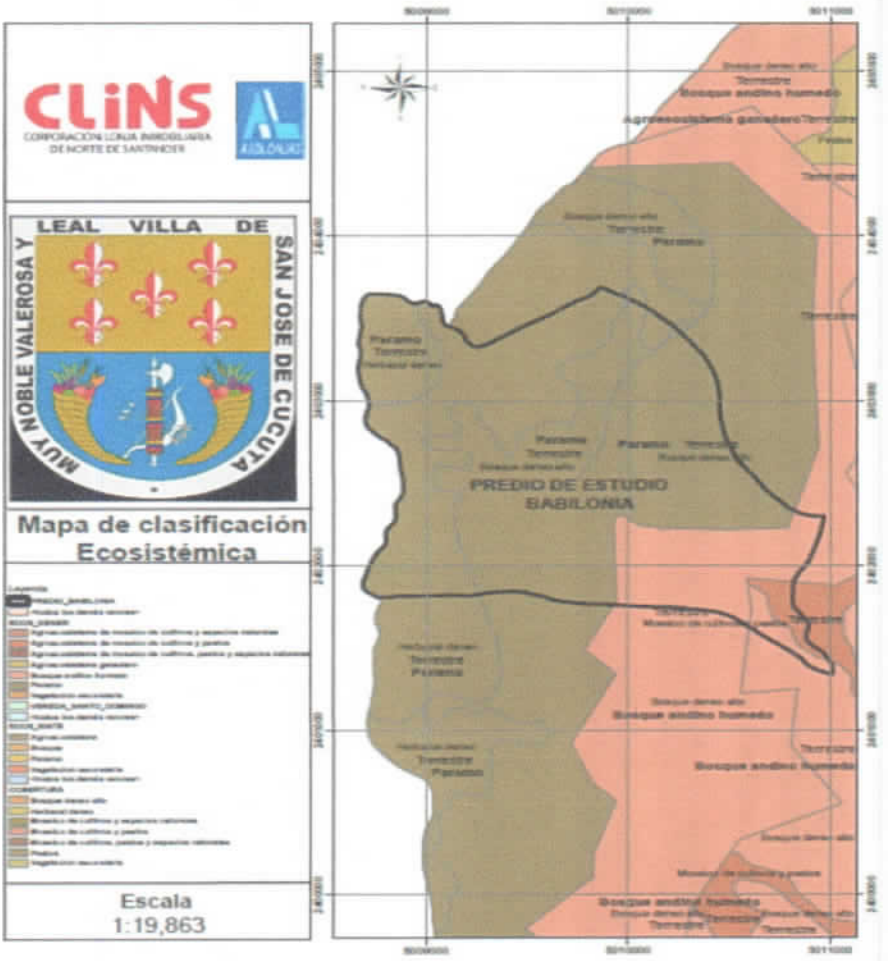
CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

CARACTERÍSTICAS BIOFÍSICAS:

El predio Babilonia, según la zonificación ambiental del EOT del municipio de Arboledas, adoptado mediante el acuerdo No. 011 de 2003, se encuentra ubicado en las áreas de especial significancia ambiental, que son unidades ambientales - territoriales que se caracterizan por ser ecológicamente significativas y por la singularidad de un recurso natural o por el conjunto de ellos, siendo el predio Babilonia clasificado como un área forestal protectora, es decir, un área boscosa que amerita ser protegida y conservada por su diversidad biológica y porque a nivel de cobertura vegetal se caracteriza como bosque natural o con muy bajo grado de intervención, así como también por tener nacientes a lo largo del curso del agua y la recarga hidrica de la quebrada Santo Domingo. El predio presenta topografía de relieve escarpado, con precipitaciones que oscilan entre los 1900 mm hasta los 2200 mm anuales, presenta una distribución de tipo bimodal, donde las mayores precipitaciones se presentan en los meses de abril a junio y el siguiente periodo húmedo en los meses de septiembre - diciembre, la temperatura varía según la condición climática, presentando los picos más altos en los meses de julio - agosto y los más bajos en los meses de diciembre y enero. La composición florística del 100 % del área del predio corresponde a vegetación de bosque alto andino en muy buen estado de conservación y es lo realmente valioso de conservar pues es este territorio el que conserva la información de las especies nativas de la región que van a permitir que la regeneración natural se dé por conservación insitu. Según el EOT del municipio de Arboledas. Según lo establecido en el decreto 953 de 2013 las autoridades Ambientales definirán las áreas a ser adquiridas como áreas estratégicas a fin de promover la conservación y recuperación de las áreas de importancia estratégica para la conservación del recurso hídrico que surten de agua los acueductos municipales mediante la adquisición y mantenimiento de dichas áreas.

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

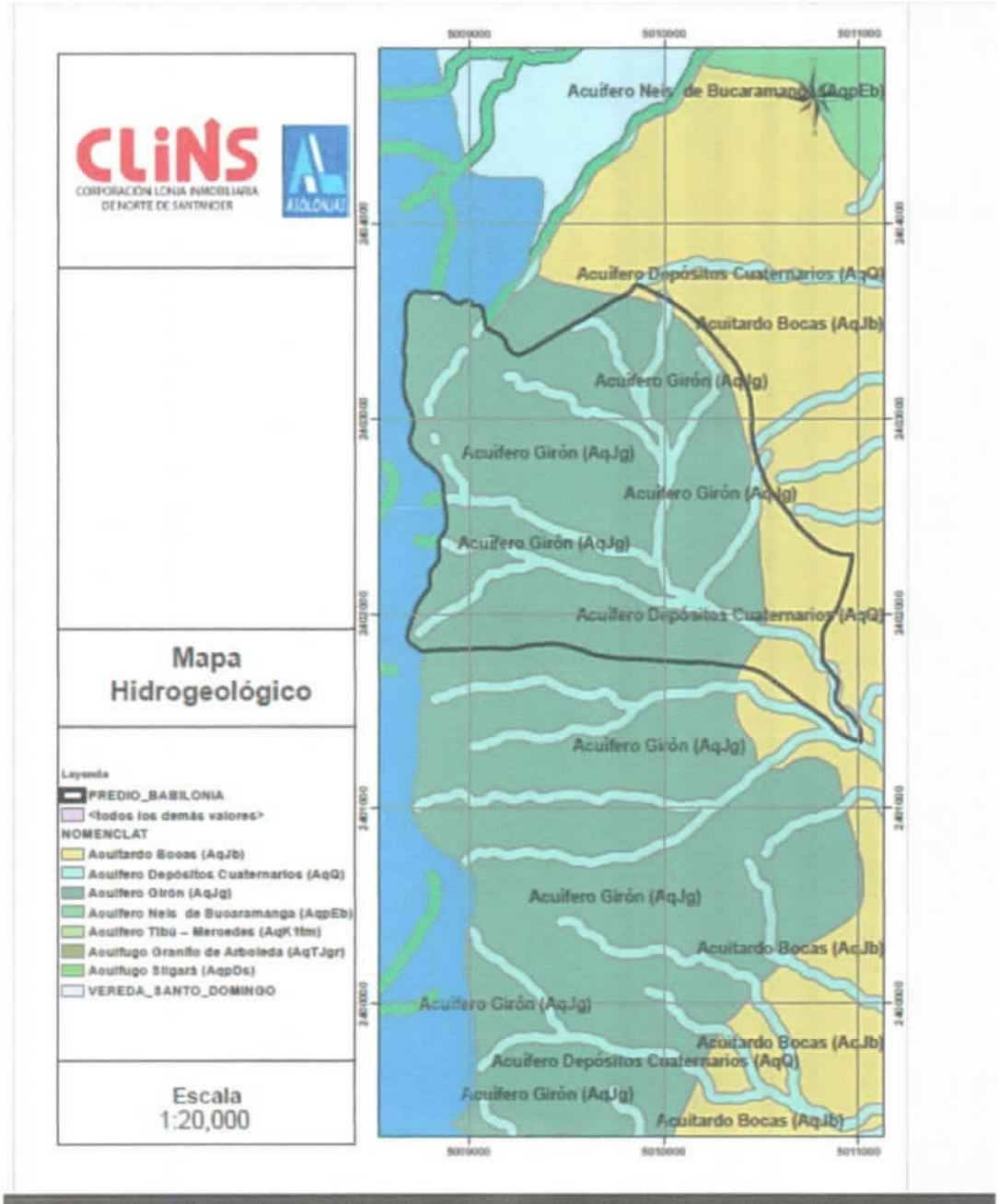
Es importante conservar, esto demanda concretar el compromiso de los integrantes del SINA en el contexto regional, especialmente la administración municipal en la que se encuentra el área, en la estructuración de un mecanismo efectivo para la administración y el manejo de esta área protegida. El predio Babilonia, se encuentra actualmente en cerca del 100% en zona de bosque primario cumpliendo la función de área de recarga hídrica de las quebradas San Antonio la cual es abastecedora de la Río Arboledas y a su vez del Rio Zulia.



Mapa de Clasificación Ecosistema.

4.2 Relieves y Pendientes: Toda el área presenta una **pendiente** del 50 – 75 %.

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA



Mapa Hidrogeologico.

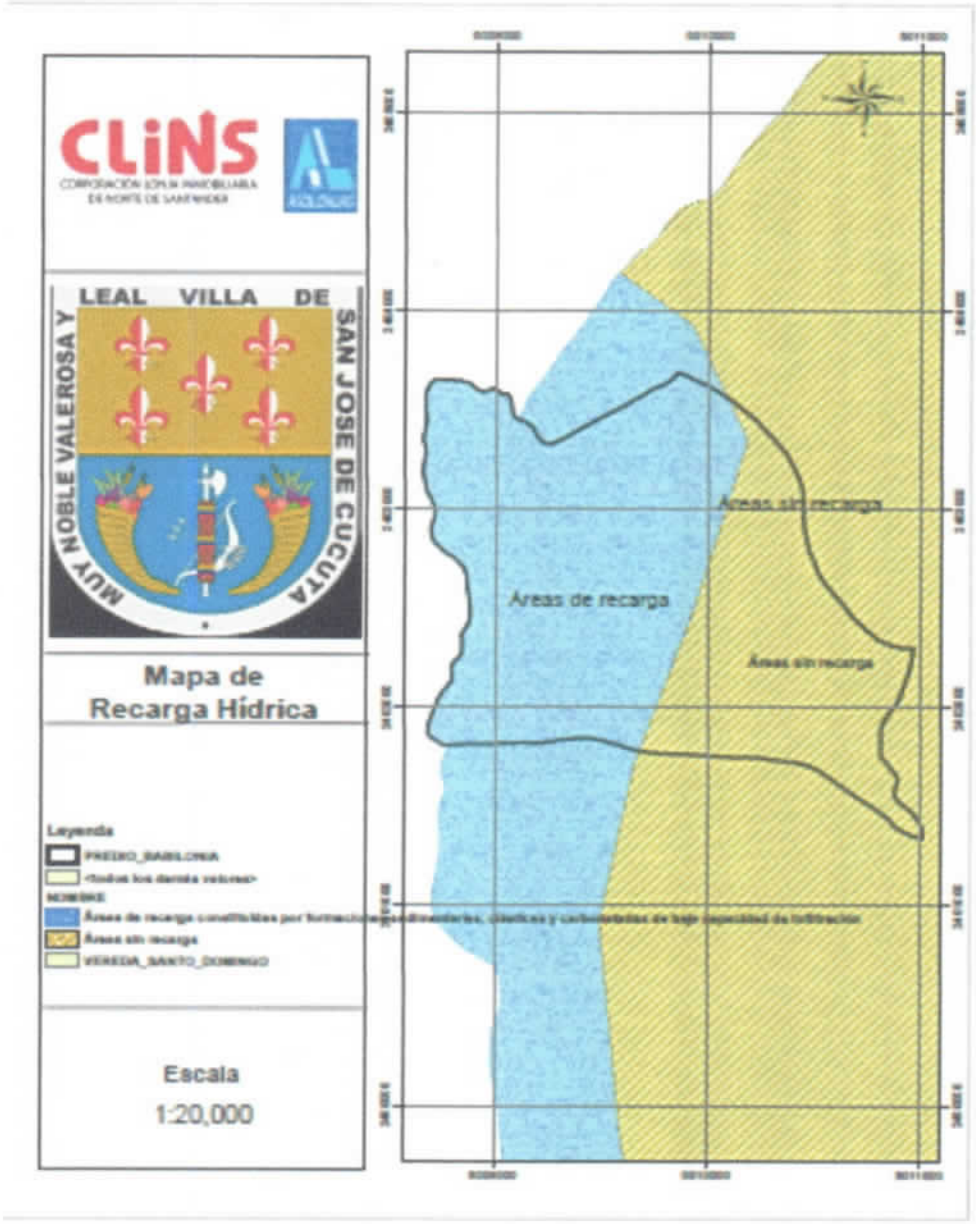
CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

4.3 Recursos Hídricos:

El predio Babilonia se encuentra dentro de una zona de preservación protegida por el Sistema Nacional de Áreas Protegidas - SINAP catalogado como un área forestal protectora y de Especial Significancia Ambiental, haciendo parte del Parque Natural Regional Santurbán arboledas, cuenta con zonas boscosas y con nacientes que abastecen el río Arboledas, considerados como ecosistemas estratégicos y constituyen áreas de importancia ambiental. Esta zona constituye un área de gran importancia ecosistémica que brinda servicios no solo de agua limpia, sino también ayuda a regular el clima, mantenerla biodiversidad y purificar el aire, por lo que se considera una zona con características que ameritan ser protegidas y conservadas.

Plano Fuente Propia. Plano de recarga Hidrica.

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA



Mapa de Recarga Hidrica.

Características morfométricas de la microcuenca

Las características a nivel fisiográfico y morfológico, que describen las características generales con respecto a su forma según la topografía del terreno se realizaron a partir del procesamiento de un DEM STRM con resolución a 1 arco-segundo (~30 metros), que permitió caracterizar las formas de relieve y una

superficie vectorizada de la cuenca. A continuación, se presenta un resumen de los aspectos físicos determinados para la microcuenca San Antonio:

Tabla 1. Características morfométricas de la microcuenca Ventanas

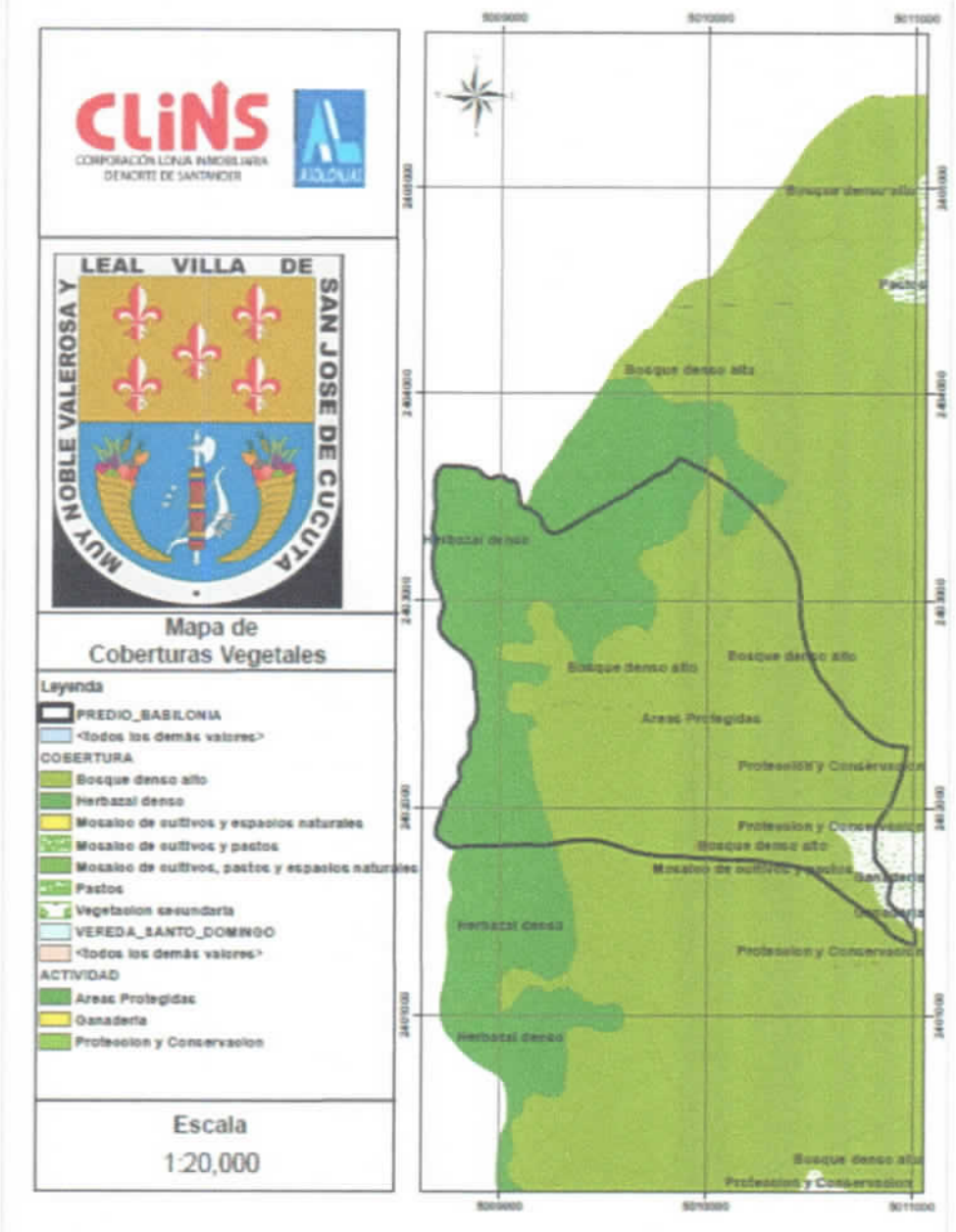
Características de la cuenca		
Geometría		
Área	Km2	10,43
Perímetro	Km	15,96
Ancho	Km	3,24
Largo	Km	6,72
Coordenadas		
Centroide x	m	1127095,04
Centroide y	m	1327091,75
Parámetros geomorfológicos de la cuenca	m	1127095,04
Parámetro	m	1327091,75
Coeficientes Morfométricos		
Parámetro	Valor	Característica
Factor o coeficiente de forma (F)	0,48	Posee una forma alargada y tiene baja susceptibilidad a las avenidas.
Indice de Gravellious (Compacidad)(kc)	1,39	Forma oval a oval oblonga
Indice de Alargamiento (Kf)	0,64	Cuenca Alargada
Pendiente		
Pendiente promedio de la cuenca	71 %	Moderadamente escarpada o moderadamente empinada
De la red Hídrica		
Longitud de cauce principal	Km	6,81

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

Orden	UN	2

Los coeficientes morfométricos indican que la microcuenca ventanas es de forma alargada con baja susceptibilidad a las avenidas. Sumado a un relieve moderadamente empinado con una pendiente promedio de 71%. Los procesos Morfométricos dominantes son la erosión hídrica superficial ligera, moderada y severa, como escurrimiento difuso generalizado y localmente difuso intenso y concentrado, así como diferentes fenómenos de remoción en masa, los cuales se producen debido a las fuertes pendientes (MINAMBIENTE, 2020).

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA



Mapa de Coberturas Vegetales.

Red hídrica

Existen 4 nacimientos importantes dentro de la microcuenca, la quebrada San Antonio, Quebrada El Centro, Quebrada El Cauchal. Son quebradas de drenajes cortos, pero de alta densidad de flujo, y que son afluentes de la quebrada ventanas. En el mapa 10, a continuación, se puede observar cada una de ellas.

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

además del punto de nacimiento de la quebrada ventanas hasta su punto de desfogue en el rio Arboledas.

Mapa 1. Hidrología Predio Babilonia.

Unidades Hidrografías

Se encontraron 3 unidades hidrográficas dentro del predio Babilonia como se muestran en el mapa 11 y que se describen a continuación:

Acuitardo Bocas (AqJb)

Este Acuitardo representa el 80% del área (1030 Ha) y pertenece a la unidad estratigráfica Formación Bocas (Jb), mencionada anteriormente, comprende una litología de alternancia de limolitas, areniscas y arcillolitas calcáreas. Es un complejo de sedimentos y rocas con muy baja productividad, constituidos por depósitos cuaternarios no consolidados de ambientes lacustres, deltaicos y marinos y por rocas sedimentarias terciarias a cretácicas poco consolidadas a muy consolidadas, de origen continental o marino. Almacenan aguas de regular a mala calidad química, aislada en las regiones costeras (ANLA , 2020).

Acuífero Cuaternario Aluvial (AqQal)

Éste Acuífero abarca un área de 181 Ha que representa el 14% dentro del predio Armenia comprendiendo todos los drenajes, sin embargo, gran parte de éste se extiende fuera del área delimitada. Pertenece a la unidad estratigráfica de Depósitos Cuaternarios - Depósitos Aluviales. Éstos depósitos están constituidos por gravas, arenas y cantos redondeados de alta esfericidad.

Acuífero Girón (AqJg)

Se encuentra dentro de la Formación Girón (JRg) y presenta rocas sedimentarias del cretáceo medio. Casi todo el acuífero se encuentra fuera del área en estudio, tan solo comprende 80 Ha que equivalen al 6% del Predio Armenia.

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

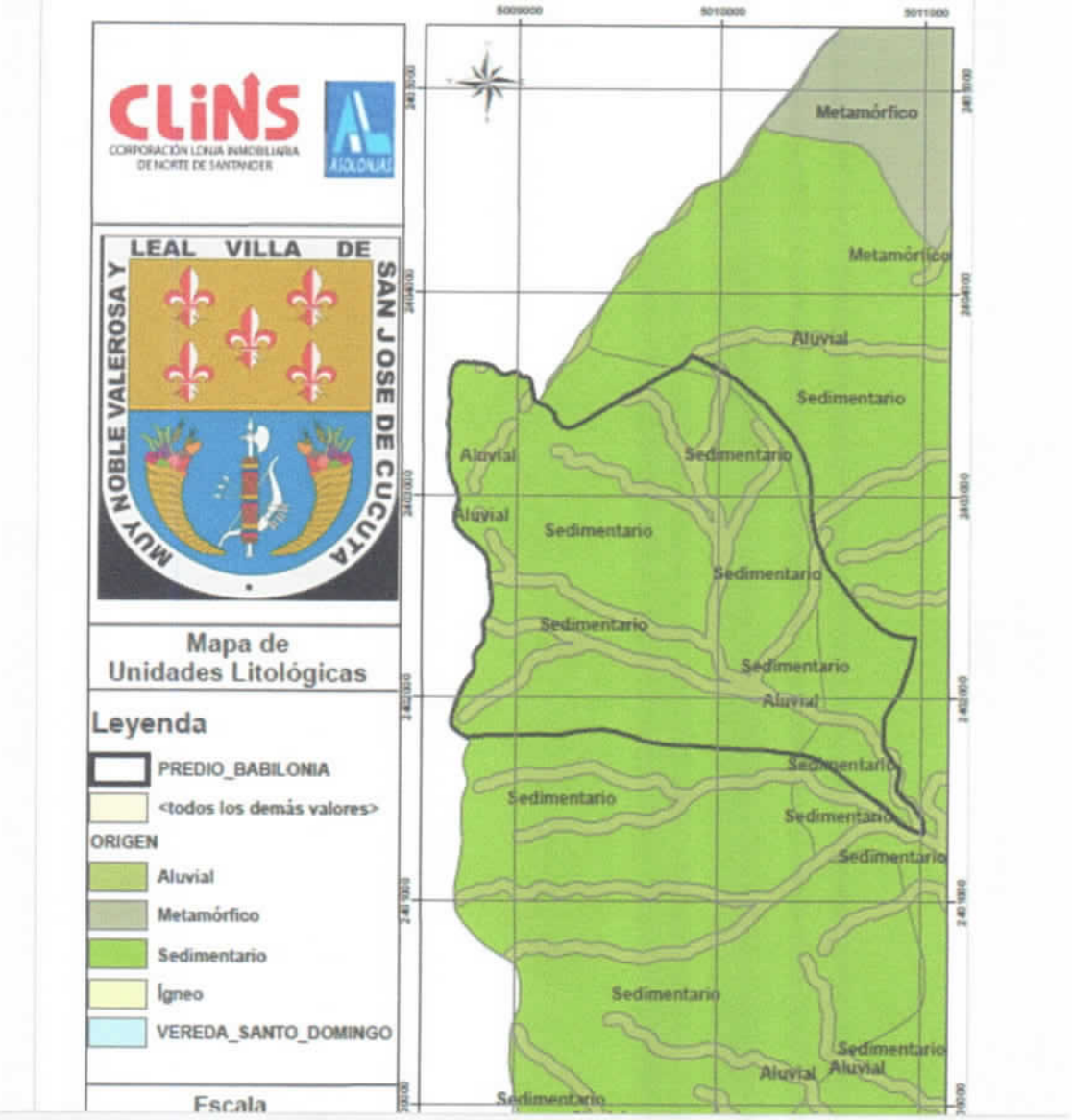
Los dos acuíferos presentes tienen las siguientes características: son acuíferos discontinuos de extensión local de baja productividad, conformados por sedimentos cuaternarios y poco consolidados de ambiente aluvial, lacustre, coluvial, eólico y marino marginal. Son acuíferos libres y confinados con agua de buena calidad química.

4.4 Frentes sobre las Vías: El predio no presenta vía Carreteable.

4.5 Cercas Perimetrales e Internas: Establecidas en el perímetro correspondiente al camino real, ya que los demás linderos son naturales.

4.6 Vías Internas: El predio Babilonia carece de vías internas para el acceso vehicular, los caminos al interior del predio están destinadas principalmente al tránsito peatonal y al paso de animales de carga, como los equinos. En algunas zonas por su condición del topográficas del terreno, el acceso antropico es totalmente nulo.

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA



sistente de IA ¿Por qué es importante esta información?

4.7 Explotación Económica y Posibilidades de Mecanización: No obstante que la certificación de uso de suelo no permite desarrollar actividades diferentes a la Conservación y Protección de Recursos del Ecosistema.

Los suelos de esta clase tienen limitaciones tan extremadamente severas, que los hacen solo aptos para conservación. La importancia de estas tierras radica desde el punto de vista de interés científico, recreativo,

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

turístico y principalmente como refugio de la fauna, protección de la flora silvestre y de los recursos hídricos.

4.8 Forma Geométrica: Polígono Irregular.

4.9 Redes de Servicios: El predio no cuenta con servicios básicos instalados.

4.10 Irrigación:

No presenta.

4.11 Zonas Homogéneas Físicas (Tomadas del IGAC)

ZONA FISICA	VALOR POTENCIAL POR HECTAREA	AREA HECTAREAS
16	$250.000.oo	362 HECTAREAS
ZONA ECONOMICA	VALOR POTENCIAL	AREA HECTAREAS
08	$500.000.oo	362 HECTAREAS

4.13 Unidades Fisiográficas

ITEM	UNIDAD 1
AREA	362HA+ 5550 m2
RELIEVE	QUEBRADO
PENDIENTE	50 – 75%
EROSION	No se aprecia (Eo)

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

INUNDABILIDAD	No se presenta (Io)
PEDREGOSIDAD	Co
SALINIDAD	No hay
FERTILIDAD NAT	Buena
APRECIACIÓN TEXT	Franco Arcilloso
PROFUNDIDAD EFEC	Moderadamente profundo
DRENAJE NATURAL	Bien drenado
NIVEL FREATICO	Superficial
CLASE AGROLOGICA	MPTF1

El predio se encuentra destinado como suelo de Área Estratégica de Conservación y de Producción de Agua.

4.14 Reglamentación Urbanística

El predio Babilonia según la zonificación realizada por el EOT del Municipio de Arboledas se encuentra catalogado como Áreas de Significancia Ambiental Áreas Forestales Protectoras en la Actualización del EOT debe ingresar como área protegida Parque Natural Regional Santurbán Arboledas, la Conservación de este territorio ayuda a Conservar los Nacientes del rio Arboledas y brinda seguridad y previene riesgos por tala e incendios forestales, ayuda a la conservación de la conectividad ecosistémico del área.

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

FUENTE USOS DE SUELO- OFICINA DE PLANEACION DE ARBOLEDAS.

ARBOLEDAS

CERTIFICADO

EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACIÓN DEL MUNICIPIO DE ARBOLEDAS NORTE DE SANTANDER

CERTIFICA

Que, de acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial Vigente, aprobado mediante Acuerdo No. 011 de 2003, el predio identificado catastralmente 00-01-0005-0026-000 Ubicado en la vereda Santo Domingo, finca denominada "BABILONIA" del Municipio de Arboledas, Norte de Santander, el uso de suelo es:

AREA FORESTAL PROTECTORA (AFP). Son aquellas áreas boscosas que ameritan ser protegidas y conservadas por su diversidad biológica y porque a nivel de cobertura vegetal sean caracterizadas como bosque natural o con muy bajo grado de intervención.

Se incorporan a estas áreas las rondas de fuentes hídricas y nacientes a lo largo del curso de agua, ya sea que existan o no, en caso tal deben dejarse intactas para que el proceso de regeneración natural las establezca y así se mantenga regular el cauce de la fuente hídrica.

Uso Principal: Conservación forestal y recursos conexo.
Usos Compatibles: Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación y establecimiento de plantaciones forestales protectoras, en áreas desprovistas de vegetación nativa.
Usos Condicionados: Construcción de vivienda del propietario e infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles, aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios para cuya obtención no se requiera contar los árboles, arbustos o plantas en general.
Usos prohibidos: Agropecuarios Industriales, urbanos institucionales, minería, loteo para fines de construcción de vivienda y otras que causen deterioro ambiental como la quema y tala de vegetación nativa y la caza.

ÁREAS DE PÁRAMO, LAGUNAS Y TURBERAS (PA) Son ecosistemas que por sus condiciones ambientales drásticas presentan un tipo de selección abiótico atípica, cuyas condiciones ambientales generan ecosistemas frágiles con una gran biodiversidad y fácilmente vulnerable por disturbios antrópicos.

Palacio Municipal - Arboledas
Norte de Santander - Colombia
NIT 890504367
www.arboledas-nortedesantander.gov.co

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

ARBOLEDAS
Alcaldía Municipal

CERTIFICADO

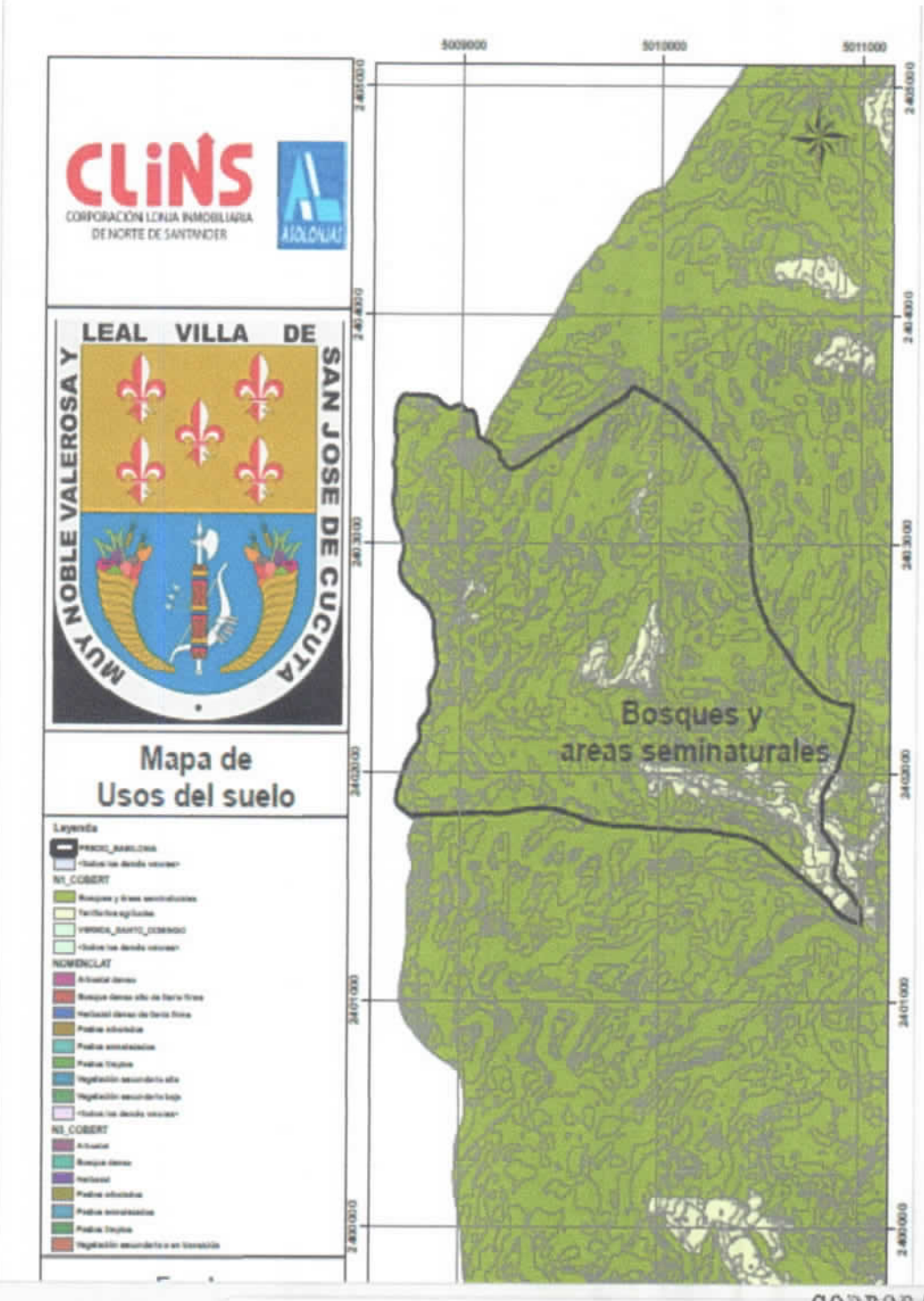
A estas áreas de incorporan las zonas de lagunas y turberas de páramo que representan humedales, los cuales bajo el convenio Ramsart son objeto de protección junto con sus recursos conexos, así mismo cumplen su efecto protector y de reserva de recurso hídrico por el denominado efecto esponja en las quebradas San Antonio y Chorrerita directamente, e indirectamente para toda el área inicial dada la ubicación de la parte alta de la cuenca del rio Arboledas.

Uso Principal: Conservación y protección de los Recursos Naturales Renovables.
Usos Compatibles: Ecoturismo o recreación pasiva – contemplativa, investigación controlada y educación.
Usos Condicionados: Agropecuarios tradicionales, construcción de infraestructura básica para usos compatibles, extracción persistente de productos secundarios del bosque, minería, urbanos y suburbanos.
Usos Prohibidos: Agropecuario intensivo y/o mecanizado, tala o corte de especies forestales y todo aquel que genere deterioro a la cobertura vegetal o procesos de erosivos.

La presente se expide a los dos (02) días del mes de mayo de dos mil veinticinco (2025), en el Municipio de Arboledas, Norte de Santander.

DIXON ORLANDO MONCADA RUBIO
Secretario de Planeación

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA


CLiNS
CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE NORTE DE SANTANDER
ASOLONJAS
LEAL VILLA DE SAN JOSE DE CUCUTA
MUY NOBLE VALEROSA Y
Mapa de Usos del suelo
Leyenda
NIVEL_COBERT
NOMENCLAT
NIVEL_COBERT
5009000
5010000
5011000
Bosques y areas seminaturales

5. INVESTIGACION ECONÓMICA

5.1.1 Investigación Indirecta.

5.1.2 Investigación directa y proceso estadístico

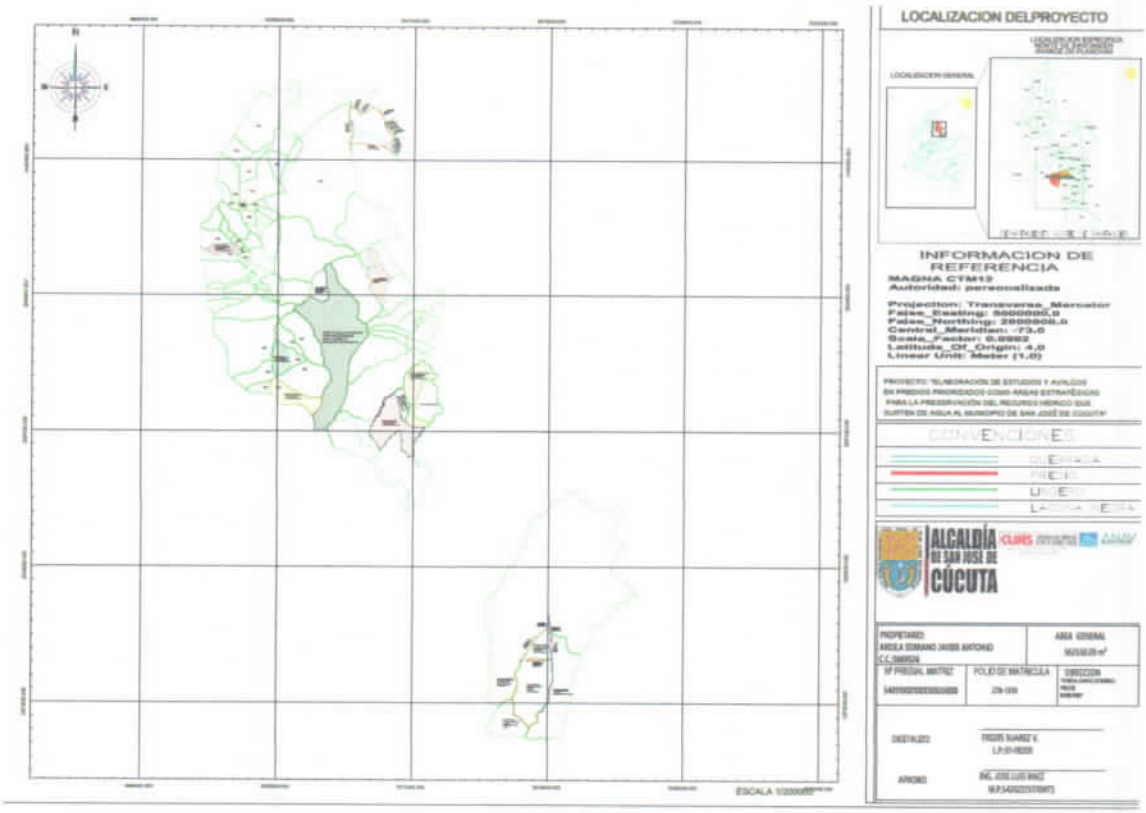
El esquema metodológico propuesto parte del valor comercial del predio en el que se inscribe el área adquirida el cual se determina de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y la Resolución No. 620 del 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, aplicando los siguientes métodos:

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.
Se consideran los siguientes Factores de Influencia:

- **Fondo.**
- **Frente.**
- **Forma.**
- **Regularidad.**
- **Área.**
- **Topografía.**
- **Ubicación en la manzana.**
- **Mayor y mejor uso.**
- **Clase de Cultivo**

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

PLANO DE INVESTIGACION DE MERCADO ARBOLEDAS 2025 PARA PREDIOS CON USO DE AREA ESTRATEGICA Y CONSERVACION- FUENTE PROPIA



CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

INVESTIGACION DE MERCADO PARA EL PREDIO BABILONIA-ARBOLEDAS 2025				
FECHA	TIP. DE INF.	DIRECCION	FUENTE	VR. HA
15/04/2024	AVALÚO-GOBERNACION NUMERO PREDIAL 00-02-0002-0174-000 FOLIO 276-11589	LA ESMERALDA LOTE 02	ANUNCIACION GELVEZ	4,990,000.00
8/03/2024	OFERTA 00-02-0002-0173-000FOLIO 276-11589	LA ESMERALDALOTE 01	ANUNCIACION GELVEZ	4,945,000.00
15/04/2025	OFERTA-ALCALDIA DE VILLA DEL ROSARIO NUMERO PREDIAL 00-01-0003-0033-000 FOLIO 276-1218	LA AGUADITA -ARBOLEDAS	FLORES CHAVES JOSE	5,020,000.00
2/10/2024	AVALUO-GOBERNACION NUMERO CATASTRAL 00-01-0003-0040-000 FOLIO 276-905	CHORRERITAS	DRA. CLAUDIA PEREZ	4,970,000.00
6/08/2024	AVALUO-GOBERNACION NUMERO PREDIAL 00-01-0003-0038-000 FOLIO276-1966	LAS OLAS	DRA.NAREYA ESPITIA	5,010,000.00
5/04/2025	AVALUO SAN ONOFRE -CORPONOR	SAN ONOFRE	INMOBILIARIO	5,020,000.00
6/03/2025	OFERTA-GOBERNACION CON NUMERO CATASTRAL 00-01-0003-0040-000 FOLIO 276-839	EL ENCANTO	ING.GERMAN FUENTES	5,050,000.00
	MEDIA ARITMETICA.		5,000,714.29	
	VARIANZA		1,060,204,081.63	
	DESVIACION ESTANDAR		32,560.78	
	COEFICIENTE DE VARIACION		0.65	< 7.5%

Adicional a las características expuestas en el desarrollo del presente documento, se han analizado y tenido en cuenta para la determinación del valor del predio, las siguientes características especiales:

1. El predio está ubicado en el Parque Natural Regional Santurbán, en caso de ser así, es importante que se tenga en cuenta como una determinación especial.

2.El predio es de importancia hidrica porque en él se identificó el nacimiento de importantes microcuencas y de la quebrada Ventana hasta su punto de desfoque en el río Arboledas.

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

3. El predio de acuerdo a sus servicios ecosistémicos como regulación del clima, calidad del aire, regulación hidrica, control de la erosión, fertilidad del suelo, polinización y mantenimiento de hábitat para especies singulares, disfrute de actividades recreativas y turismo de naturaleza, es de gran importancia para la conservación y preservación del medio ambiente y los recursos naturales que allí están.

Teniendo en cuenta la diversidad de la información obtenida, la irregularidad del mismo, a pesar de estar ubicado en buen sitio y aplicados los análisis y ajustes necesarios; se determina que el Justiprecio para el mismo, es de: **$ 5.000.000.oo por HECTAREA para la unidad fisiográfica1.**

6. CALCULOS

6.1 Valor del Terreno ADOPTADOS

ITEM	AREA HA	VALOR Ha	VALOR TOTAL
UF1	362+5500 M2	$5.000.000.oo	$1.812.750.000.oo

6.2 Cultivos Permanentes y Semipermanentes

No hay presencia de Cultivos permanentes en este predio en particular

6.3 Construcciones y Anexos

No Hay Construcciones dentro del área.

6.4 Elementos Permanentes

No hay.

7. Determinación del Avalúo

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

AVALÚO COMERCIAL FINAL.

DESCRIPCION	HECTAREA	V/R POR HECT	V/R PARCIAL
UF.1	362.00	5,000,000.00	$ 1,810,000,000.00
UF.1	5,500.00	500.00	$ 2,750,000.00
VALOR TOTAL			**$ 1,812,750,000.00**

SON: MIL OCHOCIENTOS DOCE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE ($1.812.750.000, oo)

NOTA: 1. De acuerdo con lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

ING. JOSE LUIS BAEZ FUENTES

RAA-AVAL13505975 DE ARAV

M.P.542020215170 NTS

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA

CLINS

CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

ASOLONJAS

NOMBRE PROYECTO	CONTRATO DE CONSULTORIA No.2766 DEL 2025 ELABORACION DE ESTUDIOS Y AVALUOS EN PREDIOS PRIORIZADOS COMO AREAS ESTRATEGICAS PARA LA PRESERVACION DEL RECURSO HIDRICO QUE SURTEN EL AGUA AL MUNCIPIO DE CUCUTA
PREDIO No.	BABILONIA
Tipo predio	RURAL
ID Predio	BABILONIA

Propietario del Predio	ARDILA SERRANO JAVIER ANTONIO	IDENTIFICACION DEL PREDIO	Municipio: ARBOLEDAS
Cédula	5,669,526		SECTOR: SANTO DOMINGO
Infraestructura	AREA DE RESREVA BOSQUE Y CONSERVACION		Vereda/Barrio: SAN DOMINGO
			Departamento: NORTE DE SANTANDER
			Direccion: BABILONIA
			Telefono:
			Email:

De acuerdo a lo consignado En la Escritura Publica 148 Del 25 de Septiembre de 2012 Notaria única de Arboledas, Partiendo de un mojón de piedras que se encuentra a la orilla de la quebrada la colorada sigue de para arriba lindando con Martin Parada hasta dar a un chorro que desemboca en la misma quebrada chorro arriba hasta su nacimiento sigue en linea recta lindando con terrenos de los Acevedo hasta un filo grande, filo arriba pasando por un mojón de piedras hasta encontrar un borde en el paramo vuelve de travesia por este borde a dar a una chorrera alta que hay en el mismo borde que desprende la laguna de aqui en linea recta por encima del pramo a dar a un filo grande abajo a encontrar la nombrada quebrada la colorada de aqui para abajo a encontrar el mojón de piedras que sirvió de punto de partida vereda castro.

Especie.	Cuantificacion		
	Cantidad	Densidad	Unidad
BOSQUE PROTECTOR	362		HA

Tipo Tenecia	PROPIETARIO	Fecha	29/08/2015	Tomo	
# Matric. Inmob.	276-1359	Ciudad	ARBOLEDAS	Pagina	
N° Escritura	82	N° Catastral	00-01-0005-0026-000	Oficina Registro.	SALAZAR

Area según IGAC	362 HA+ 5500 M2	Interventor	SECRETARIA DEL MEDIO AMBIENTE DE CUCUTA
Area Escritura	362 HA+5500 M2	Análisis Jurídico	CLAUDIA JENNIFER PEREZ RUIZ
Area Requerida		AVALUADOR	JOSE LUIS BAEZ FUENTES
Area Certificado	362 HA+5500 M2	Observaciones	(*) INFORMACIÓN OBTENIDA DE BASE DE DATOS IGAC,REGISTRO Y NOTARIA
Area Reserva			
Abs. Inicial			
Abs. Final		Firma Consultor	REPRESENTANTE DE CLINS
Fecha Envio	JUNIO DEL 2025		



DETALLE DEL MOJON



INSTALACION DEL MOJON



ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO

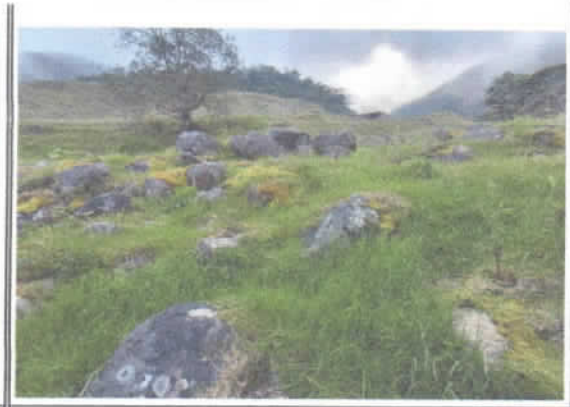


INSTALACION DE MOJON

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA



ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA



ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA



ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO

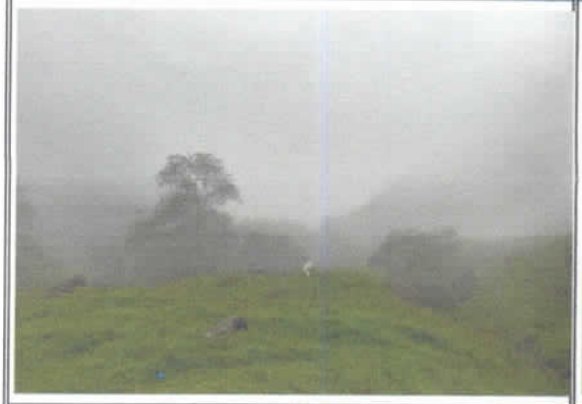
CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA



ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA

REPUBLICA DE COLOMBIA

CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERIA

COPNIA



MATRICULA PROFESIONAL No.

5420221517ONTS

INGENIERO CIVIL

DE FECHA **24/10/2011**

JOSE LUIS
BAEZ FUENTES
C.C. 13505975
UNIVERSIDAD ANTONIO NARIÑO

PRESIDENTE DEL CONSEJO

REPÚBLICA DE COLOMBIA
COPNIA
Consejo Profesional Nacional de Ingeniería

Certificado de vigencia y antecedentes disciplinarios
CVAD-2025-3713206

CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERÍA
COPNIA

EL DIRECTOR GENERAL

CERTIFICA:

1. Que JOSE LUIS BAEZ FUENTES, identificado(a) con CEDULA DE CIUDADANIA 13505975, se encuentra inscrito(a) en el Registro Profesional Nacional que lleva esta entidad, en la profesión de INGENIERIA CIVIL con MATRICULA PROFESIONAL 54202-215170 desde el 24 de Octubre de 2011, otorgado(a) mediante Resolución Nacional 1666.

2. Que el(la) MATRICULA PROFESIONAL es la autorización que expide el Estado para que el titular ejerza su profesión en todo el territorio de la República de Colombia, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 842 de 2003.

3. Que el(la) referido(a) MATRICULA PROFESIONAL se encuentra **VIGENTE**

4. Que el profesional no tiene antecedentes disciplinarios ético-profesionales.

5. Que la presente certificación se expide en Bogotá, D.C., a los veintiseis (26) días del mes de Junio del año dos mil veinticinco (2025).

Rubén Dario Ochoa Arbeláez

Firmal del titular (*)

(*)Con el fin de verificar que el titular autoriza su participación en procesos estatales de selección de contratistas. La falta de firma del titular no invalida el Certificado
El presente es un documento público expedido electrónicamente con firma digital que garantiza su plena validez jurídica y probatoria según lo establecido en la Ley 527 de 1999. Para verificar la firma digital, consulte las propiedades del documento original en formato .pdf.
Para verificar la integridad e inalterabilidad del presente documento consulte en el sitio web https://tramites.copnia.gov.co/Copnia_Microsite/CertificateOfGoodStanding/CertificateOfGoodStandingStart indicado el número del certificado que se encuentra en la esquina superior derecha de este documento.

PIN de Validación: ad650a07

https://www.raa.org.co

Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JOSE LUIS BAEZ FUENTES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13505975, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-13505975.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
11 Mayo 2018	**Régimen de Transición**	**15 Feb 2019**	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
15 Feb 2019	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
22 Ene 2021	**Régimen Académico**

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
15 Feb 2019	**Régimen Académico**

- Puentes, túneles.

Fecha de inscripción	Régimen
22 Ene 2021	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Régimen
01 Feb 2024	**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
15 Feb 2019	**Régimen Académico**

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
15 Feb 2019	**Régimen Académico**

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
15 Feb 2019	**Régimen Académico**

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
01 Feb 2024	**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
15 Feb 2019	**Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
22 Ene 2021	**Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
22 Ene 2021	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
22 Ene 2021	**Régimen Académico**

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 26 de Abril de 2022, 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: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER
Dirección: AVENIDA 3E # 0N-26 QUINTA BOSCH
Teléfono: 3174388775
Correo Electrónico: josbaezf@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico laboral por competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos Rurales y Especiales Tecni-Incas.
Formación complementaria en Avalúos de bienes de interés cultural y patrimonial; obras de arte y joyas - Tecni-incas
Técnico en Avalúos - Incatec

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	29 Ene 2019

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSE LUIS BAEZ FUENTES, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 13505975.

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

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

PIN DE VALIDACIÓN

ad650a07

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 nueve (09) días del mes de Junio del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal