CLINS CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

AVALUOS-CAPACITACIÓN-CONSULTORIAS
CONSTRUCCIÓN-ASESORIAS

ASOLONJAS

ANAV CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

AVALUO COMERCIAL PARAMO DE LA QUEBRADA GRANDE - VEREDA CARRIZAL - MUNICIPIO DE CUCUTILLA

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 19 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 : Cucutilla.

1.3. Vereda : Carrizal.

1.4. Nombre del Predio : Quebrada Grande.

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

1.6. Propietario : Bautista García Alfredo.

1.7 Número Catastral : 54-051-00-03-0003-0080-000.

1.8. Objeto del Avaluó : Contrato de Consultoría 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 Avaluó : Avaluó Comercial Rural Predio La Quebrada Grande.

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

1.11 Matricula Inmobiliaria :

Quebrada Grande 260-190003.

Folio de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San José de Cúcuta.

1.12 Título de Adquisición : Escritura No. 1671 del 28 de Noviembre del 2024 de La Notaria Primera de Cúcuta.

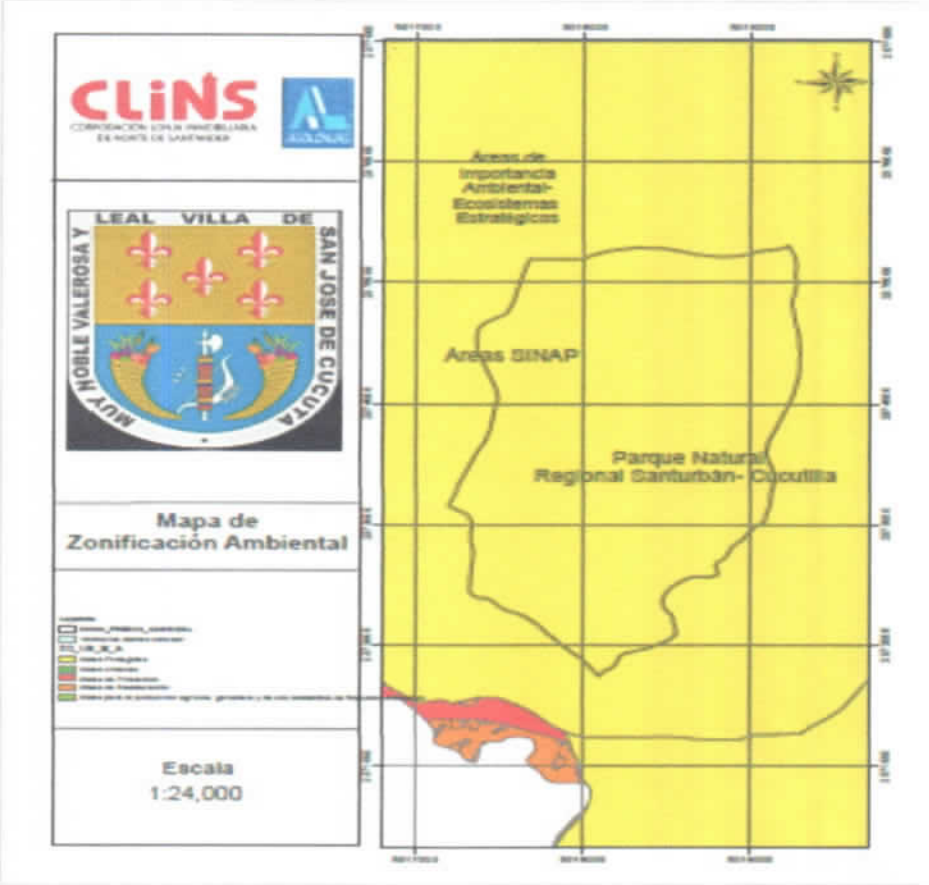
1.13 Fecha de Visita : 22 de Mayo del 2025.

1.14 Fecha del Informe : 19 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 Predio La Quebrada Grande se encuentra ubicado según la zonificación del municipio de Cucutilla como áreas de significancia ambiental áreas forestales protectoras, área amortiguadora del Parque Natural Regional Santurban Cucutilla, en este predio se encuentran varios nacientes que hacen parte de la red hídrica de la quebrada La Cristalina afluente del rio Cucutilla. Esta fuente abastece los acueductos de la vereda Carrizal parte alta y parte baja.

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

2.2 Nivel Socio – Económico

Según el Eot de Cucutilla el predio La Quebrada Grande es Un predio Rural ubicado sobre un Área de Estratégica y de Conservación su nivel socio económico lo condena a ser un predio de Protección de Los Recursos Naturales.

2.3 Comercialización

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

2.4 Vías de Acceso y Características

Saliendo desde Cúcuta por vía pavimentada hacia el Municipio de Pamplona, Luego el Municipio de Mutiscua, Saliendo desde El Centro de Mutiscua hacia Peñoncitos por vía destapada en un lapso de dos horas hasta este sitio llega campero. Luego se desplaza en caballo por un lapso de dos horas y media llega al predio objeto de estudio; parte sur del Municipio de Cucutilla.

2.5 Servicios Comunales

Según el Programa de Gobierno Cucutilla 2024-2027 es adecuar las Escuelas Rurales, la única escuela que está sobre la vía es la de Sisavita, pero ingresando por Cucutilla.

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 Cucutilla 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 grande.

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

Energía eléctrica por la empresa : No Hay.

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

2.7 SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO

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

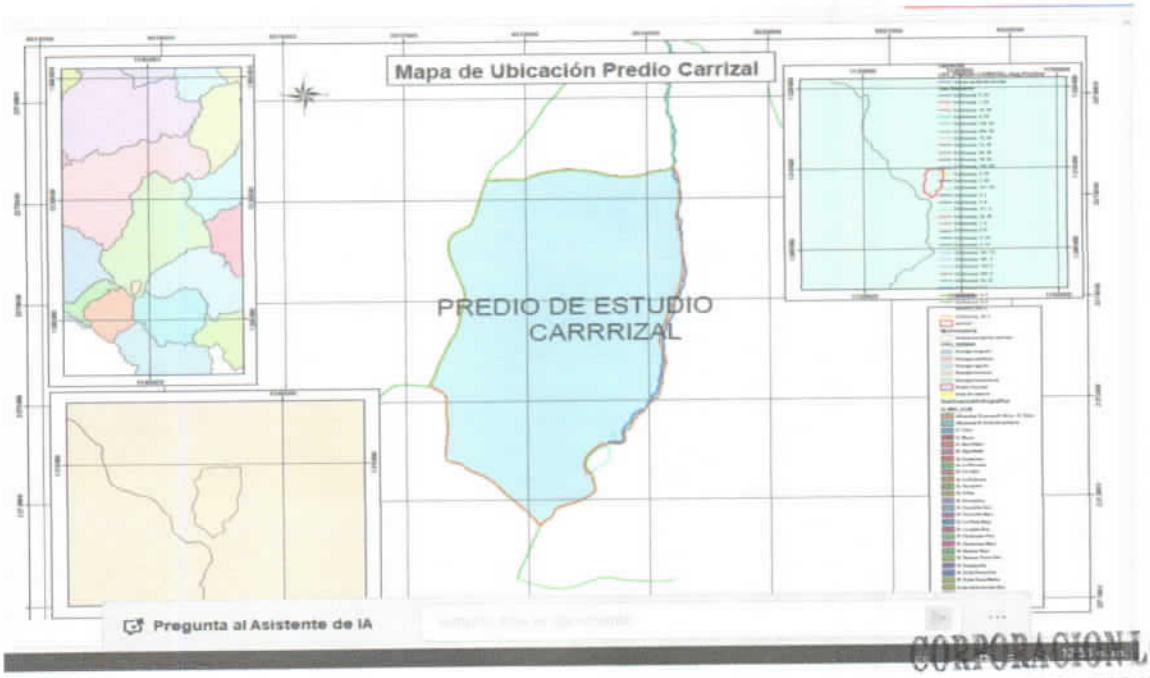
2.8 Perspectivas de Valorización

Por el Predio estar ubicado en un área de Conservación y Protección según el EOT de Cucutilla y hacer parte del Parque Natural Regional Sisavita 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 Alcaldías.

3. GENERALIDADES DEL PREDIO

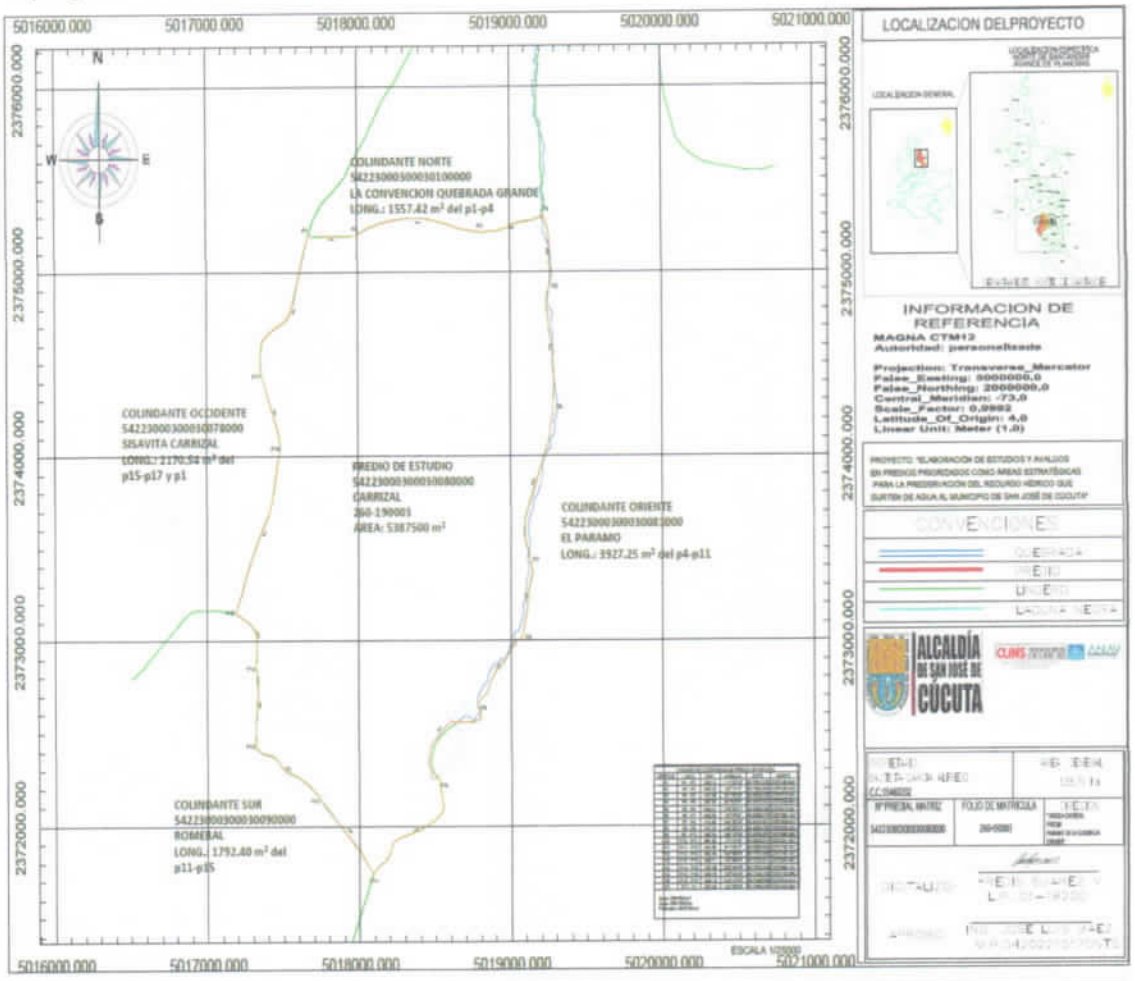
3.1 Linderos del Predio según el folio y escritura:

De acuerdo a lo consignado En la Escritura Publica 1671 Del 28 de Noviembre del 2024 de la Notaria Primera de Cúcuta.



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 538 **HA+ 7500 M2.**



Fuente: Propia. Plano Predial.

3.3 Ubicación:

El predio La Quebrada Grande tiene un área de 38 **Ha+7500 m2** y se encuentra ubicado en el departamento de Norte de Santander al sur del municipio de Cucutilla en la Vereda Carrizal a una altura comprendida entre los 1800 y los 3700 msnm.

La visita técnica se realizó en el predio La Quebrada Grande, identificado con código predial: 54-223-00-03-0003-0080-000 Predio en mayor

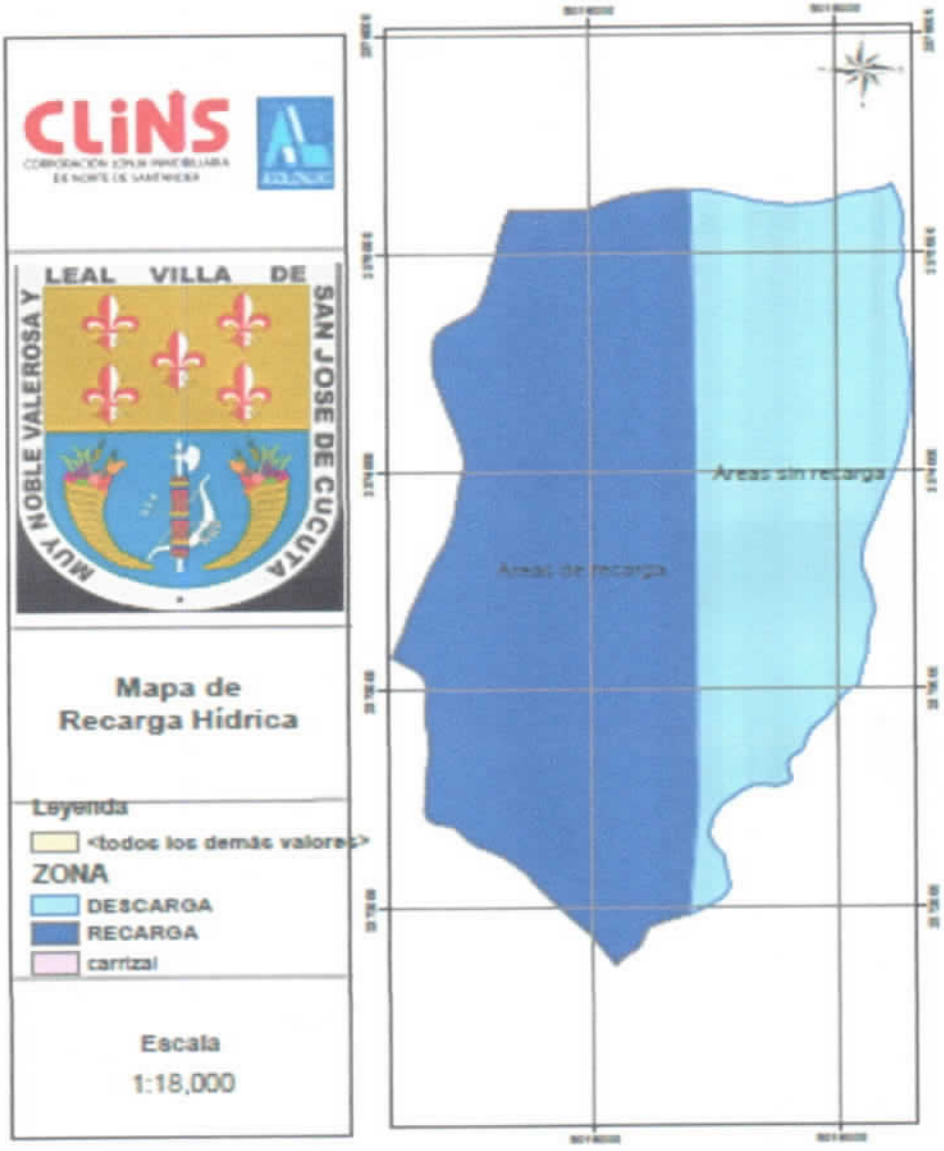
extensión y matriculas inmobiliarias 260-190003 de la Vereda Carrizal, Municipio de Cucutilla. Durante la visita técnica se tomaron los puntos de coordenadas con Equipos RTK y fotografías del mismo.

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 Hídrica.



CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

Altura: 3200 – 3900 m.s.n.m

Temperatura: 8 a 13ºC

Precipitación: 1990mma 2200mm.

Piso Térmico: Frio o Paramo.

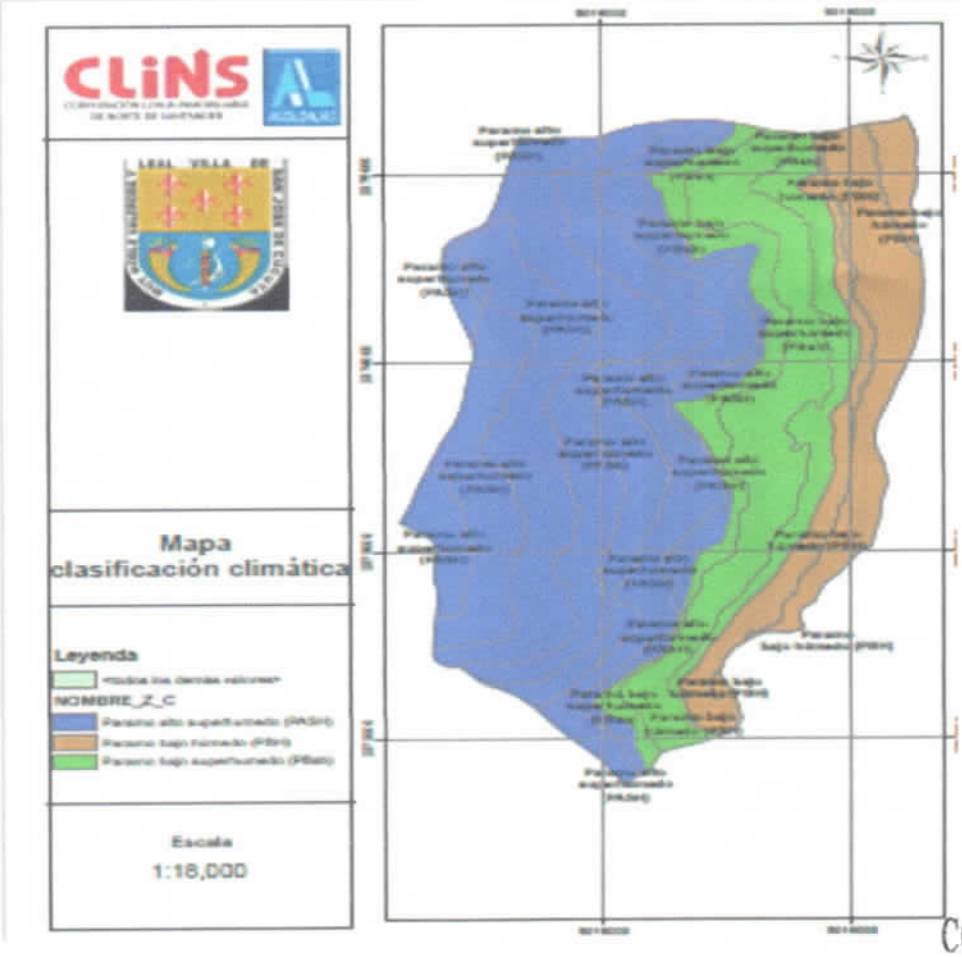
Distribución de Lluvias: Abril a Junio y Septiembre a Noviembre.

Número de Cosechas: No Hay.

Vegetación Natural: Bosques Especies Nativas del Sector.

Zonas de Vida: Bosque muy húmedo.

Fuente Propia. Plano de Delimitación de la Clasificación Climática.



4. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO

4.1 Capacidad de Uso de Suelos:

Mapa de ecosistemas transformados



CARACTERÍSTICAS BIOFÍSICAS:

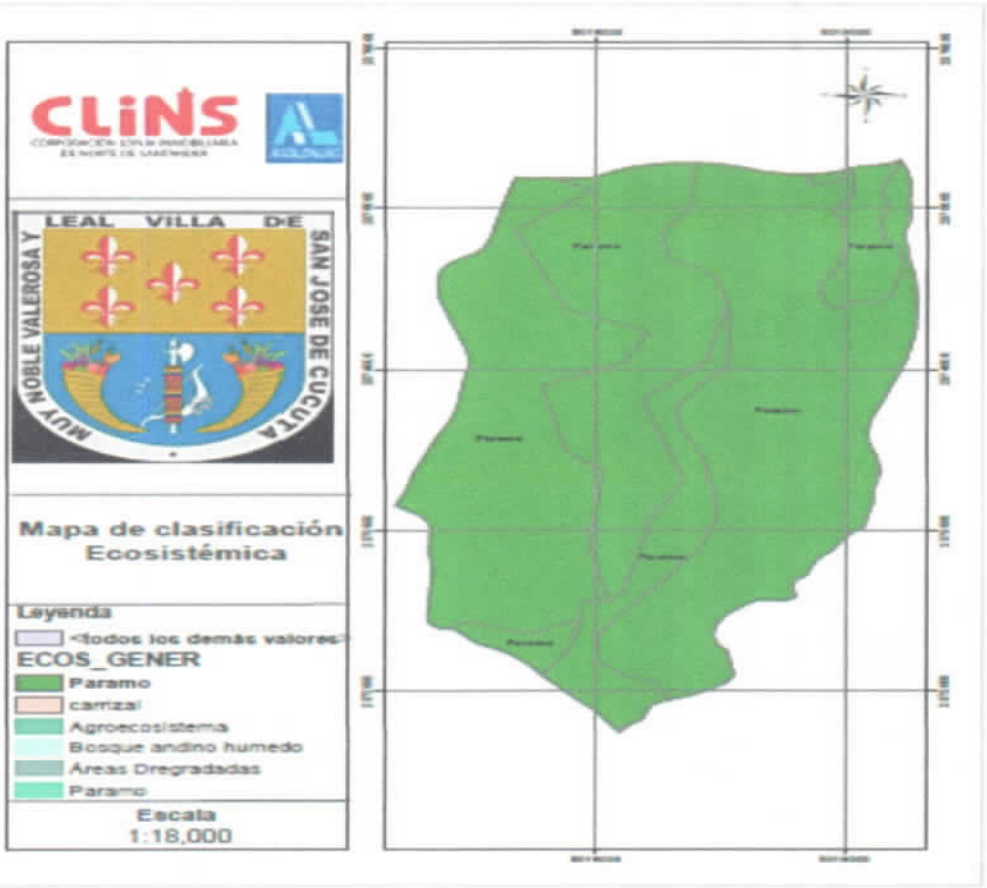
CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

El predio La Quebrada Grande , según la zonificación ambiental del EOT del municipio de Cucutilla, adoptado mediante el acuerdo No. 007 de 2023, 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 La Quebrada Grande 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 hídrica de la quebrada Grande. 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 Cucutilla. 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

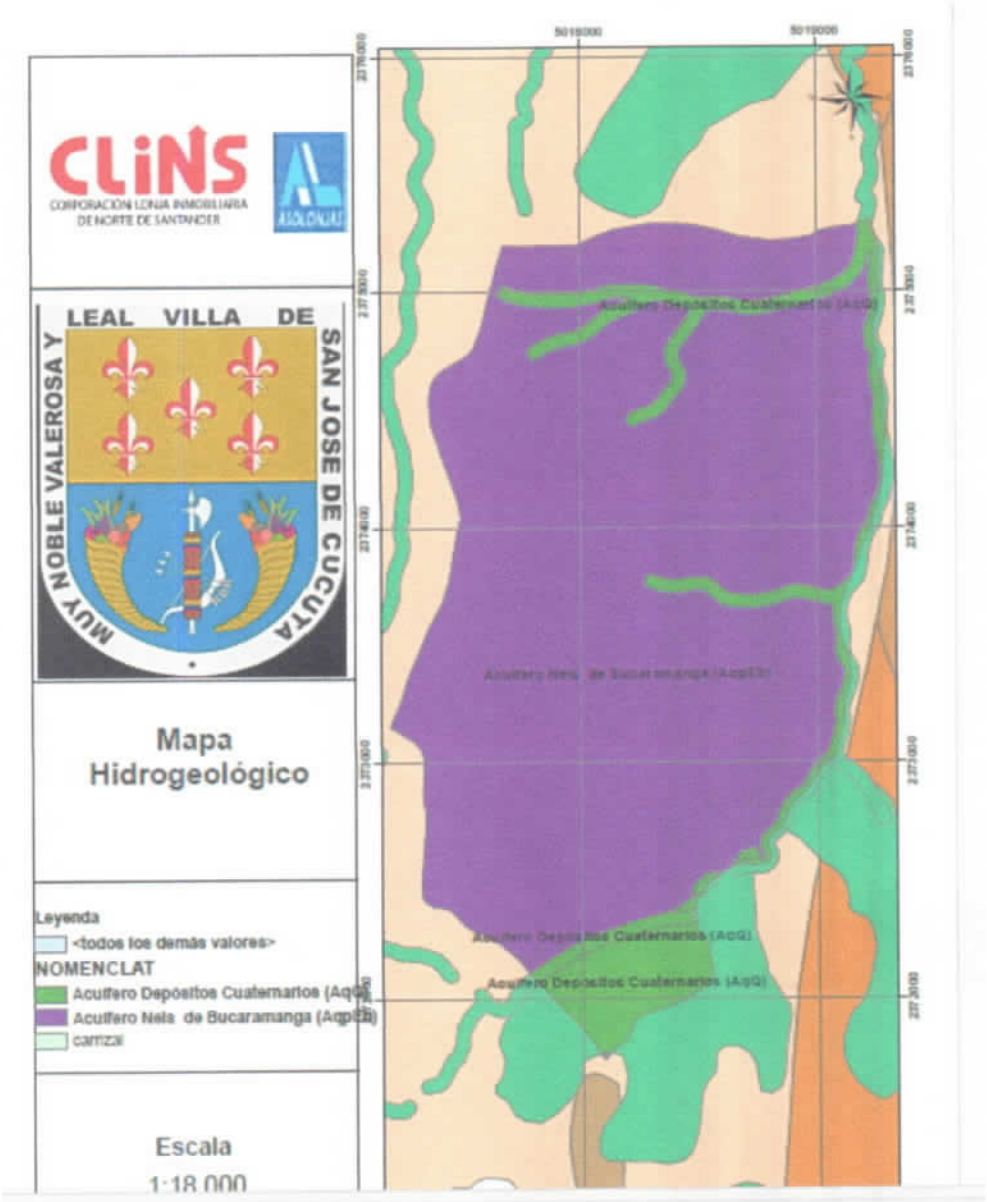
Es importante conservar, esto demanda concretar el compromiso de los integrantes del SINA en el contexto regional, especialmente la administración municipal en la que se encuentra el área, en la estructuración de un mecanismo efectivo para la administración y el manejo de esta área protegida. El predio La Quebrada Grande, se encuentra actualmente en cerca del 100% en zona de bosque primario cumpliendo la función de área de recarga hídrica de las quebradas Grande la cual es abastecedora Los Acueductos de la Vereda Carrizal 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 Hidrogeológico.

4.3 Recursos Hídricos:

El predio La Quebrada Grande 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 Cucutilla, cuenta con zonas boscosas y con nacientes que abastecen el río Arboledas,

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

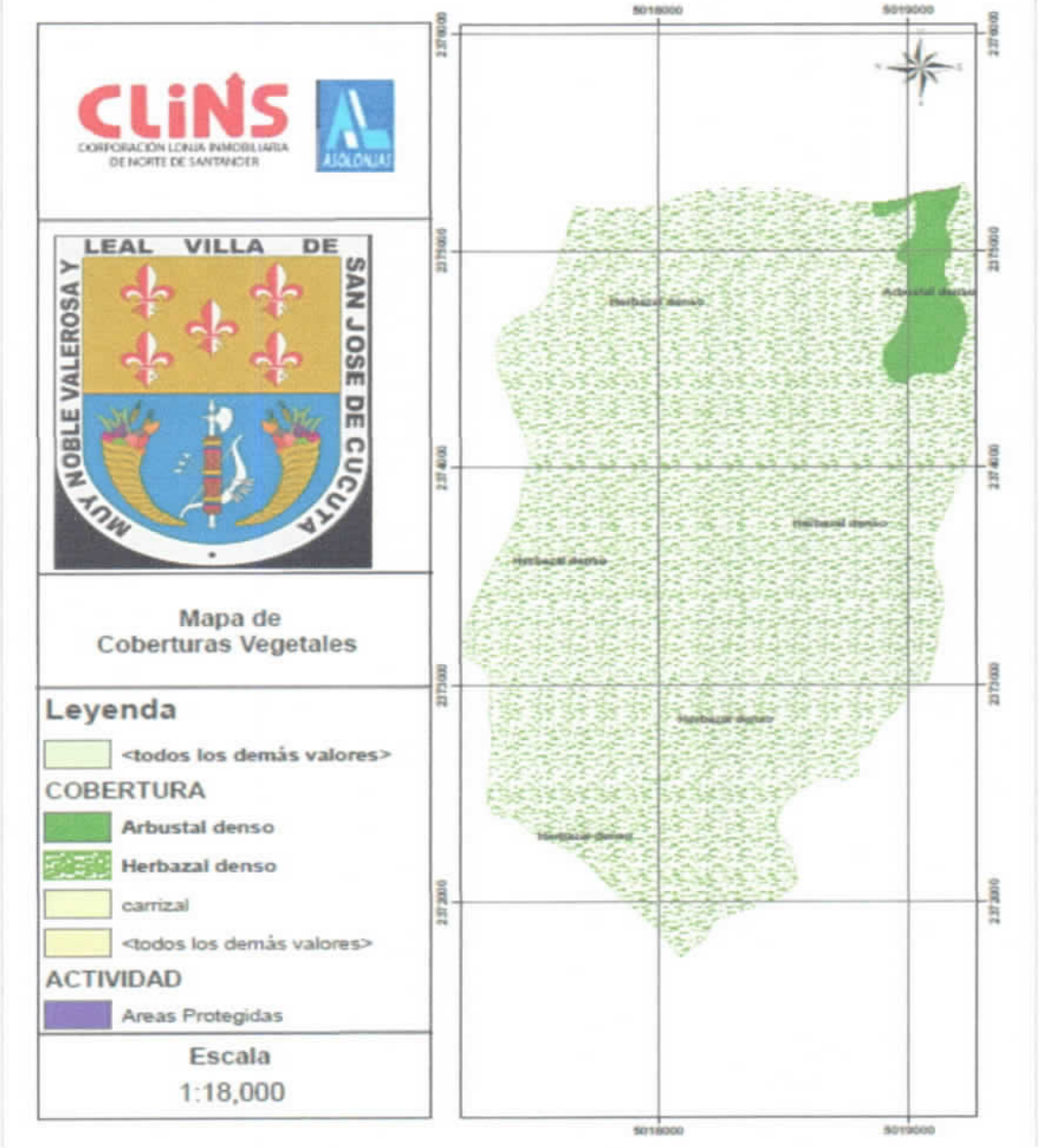
considerados como ecosistemas estratégicos y constituyen áreas de importancia ambiental. Esta zona constituye un área de gran importancia ecosistemita que brinda servicios no solo de agua limpia, sino también ayuda a regular el clima, mantenerla biodiversidad y purificar el aire, por lo que se considera una zona con características que ameritan ser protegidas y conservadas.

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

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

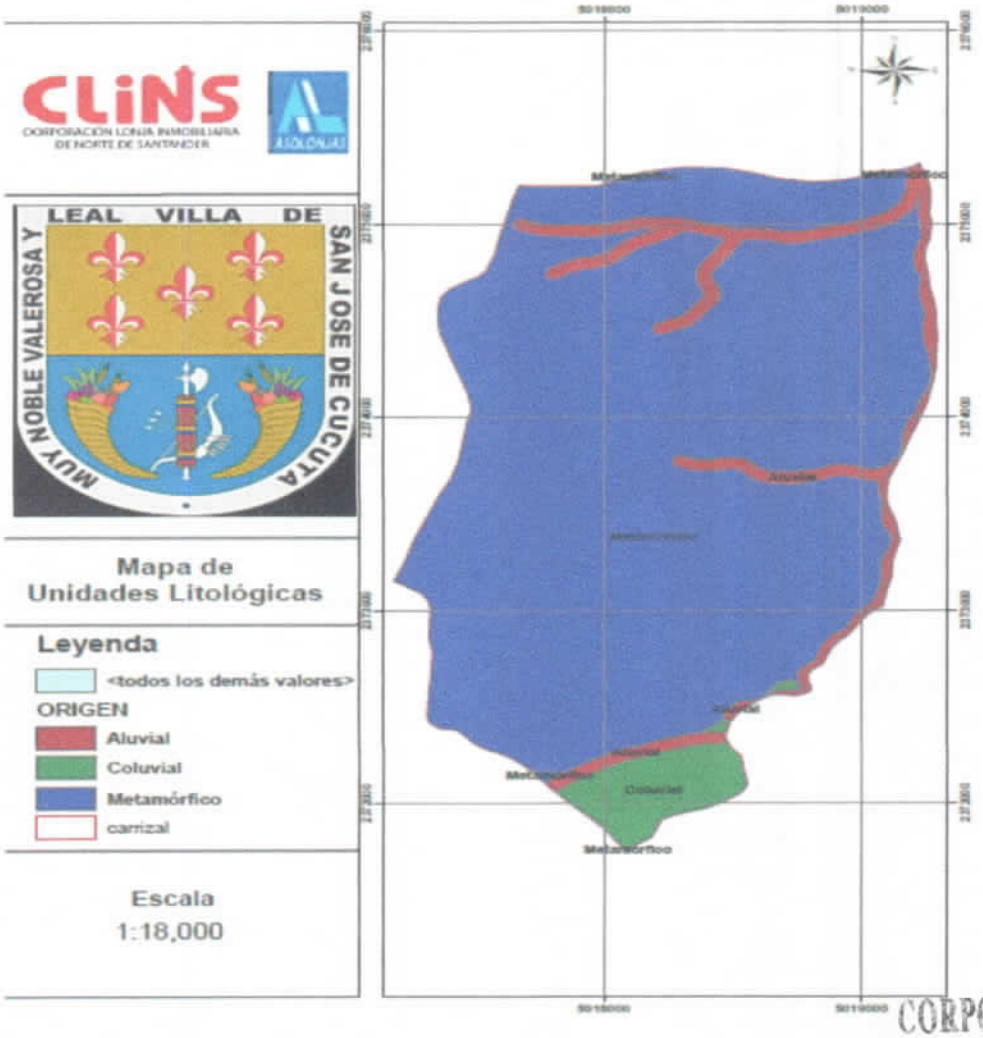
Existen nacimientos importantes dentro de la microcuenca, la quebrada Grande. Son quebradas de drenajes cortos, pero de alta densidad de flujo, y que son afluentes de la misma y del punto de nacimiento de la quebrada Grande hasta su punto de desfogue en el rio Cucutilla.

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

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 La Quebrada Grande 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 antrópico es totalmente nulo.



CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

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, 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	500 HECTAREAS
ZONA ECONOMICA	VALOR POTENCIAL	AREA HECTAREAS
08	$500.000.oo	38 HECTAREAS

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

4.13 Unidades Fisiográficas

ITEM	UNIDAD 1
AREA	538 HA+7500 m2
RELIEVE	QUEBRADO
PENDIENTE	50 – 75%
EROSION	No se aprecia (Eo)
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 Urbanistica

El predio La Quebrada Grande según la zonificación realizada por el EOT del Municipio de Cucutilla 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 Cucutilla, la Conservación de este territorio ayuda a Conservar los Nacientes del rio Cucutilla y brinda seguridad y previene riesgos por tala e incendios forestales, ayuda a la conservación de la conectividad ecosistémico del área.

FUENTE USOS DE SUELO- OFICINA DE PLANEACION DE CUCUTILLA.

NIT 800013237-7	CERTIFICADO				
	Código F.SGN-06	Versión 01	Aprobado 19-02-2020	Página 1 de 1	

CERTIFICADO DE USOS DE SUELO

EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACION DE LA ALCALDIA DE CUCUTILLA-NORTEDE SANTADER
En uso de sus facultades legales,

CERTIFICA:

Que, basado en el esquema de ordenamiento territorial (EOT) del municipio de Cucutilla (Acuerdo N° 007 del 2023 de junio 23) y el plano de uso de suelos del municipio, aportado por el solicitante, el predio ubicado en la vereda **CARRIZAL** del municipio de Cucutilla, designado con código catastral No 00-03-00-00-0003-0080-0-00-00-0000, **matricula inmobiliaria No 260-190003**, pertenece a un tipo de predio **RURAL**, con los siguientes usos de suelos

AREA. COMPLEJOS LAGUNAS Y TURBERAS DE PÁRAMO

Uso principal: Protección de los recursos naturales

Uso compatible: Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica investigación controlada y educación.

Usos condicionados: Agropecuarios tradicionales o aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios que no implique el corte de árboles, infraestructura básica para usos compatibles, vías, captación y uso industrial del agua.

Usos prohibidos: Agropecuarios, intensivos, industriales, minería, urbanización, institucionales y otros usos o actividades como quema, tala, caza, y generar acciones que conlleven al deterioro de la base natural de sustentación.

Color Rojo – AREA. COMPLEJOS LAGUNAS Y TURBERAS DE PÁRAMO

"Alcaldía de Cucutilla"
Calle 3 carrera 3 Barrio Centro
Celular: 3143103479
Código postal: 544520
gestiondelriesgo@cucutilla-nortedesantander.gov.co

mida

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

NIT 800013237-7	CERTIFICADO			
	Código F.SGN-06	Versión 01	Aprobado 19-02-2020	Página 1 de 1

Se expide el presente certificado a petición del interesado(a), en el municipio de Cucutilla Norte de Santander a los 19 días del mes de JUNIO del año 2025

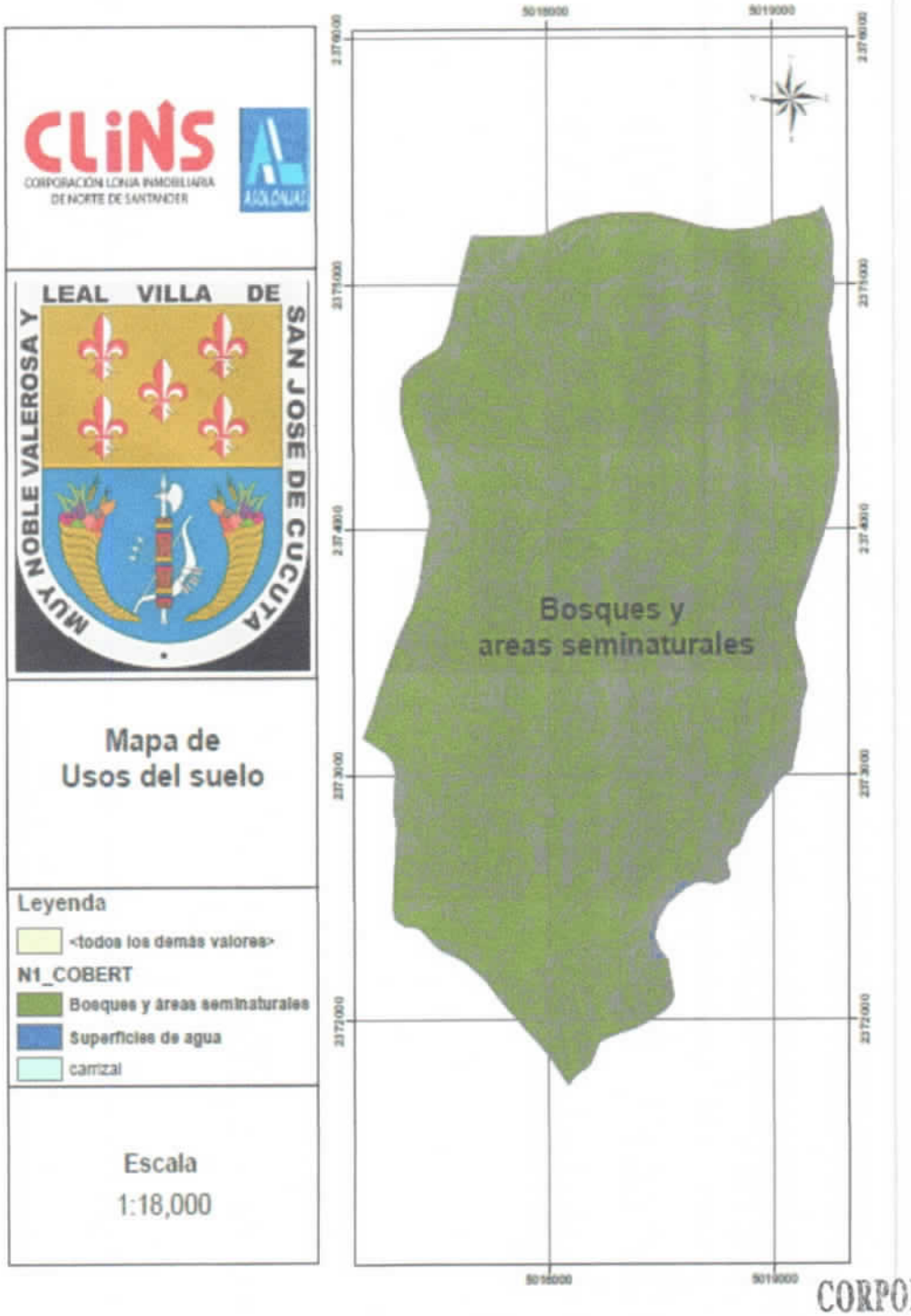
Lo certifico

ANGEL EVELIO ALBARRACIN RUBIO
Secretario de planeación
Alcaldía de Cucutilla – Norte de Santander

"Alcaldía de Cucutilla"
Calle 3 carrera 3 Barrio Centro
Celular: 3143302479
Código postal: 544529
gestiondocumental@cucutilla-nortedesantander.gov.co

CO-SC-CER446756

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA



CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

5. INVESTIGACION ECONÓMICA

5.1.1 Investigación Indirecta.

5.1.2 Investigación directa y proceso estadístico

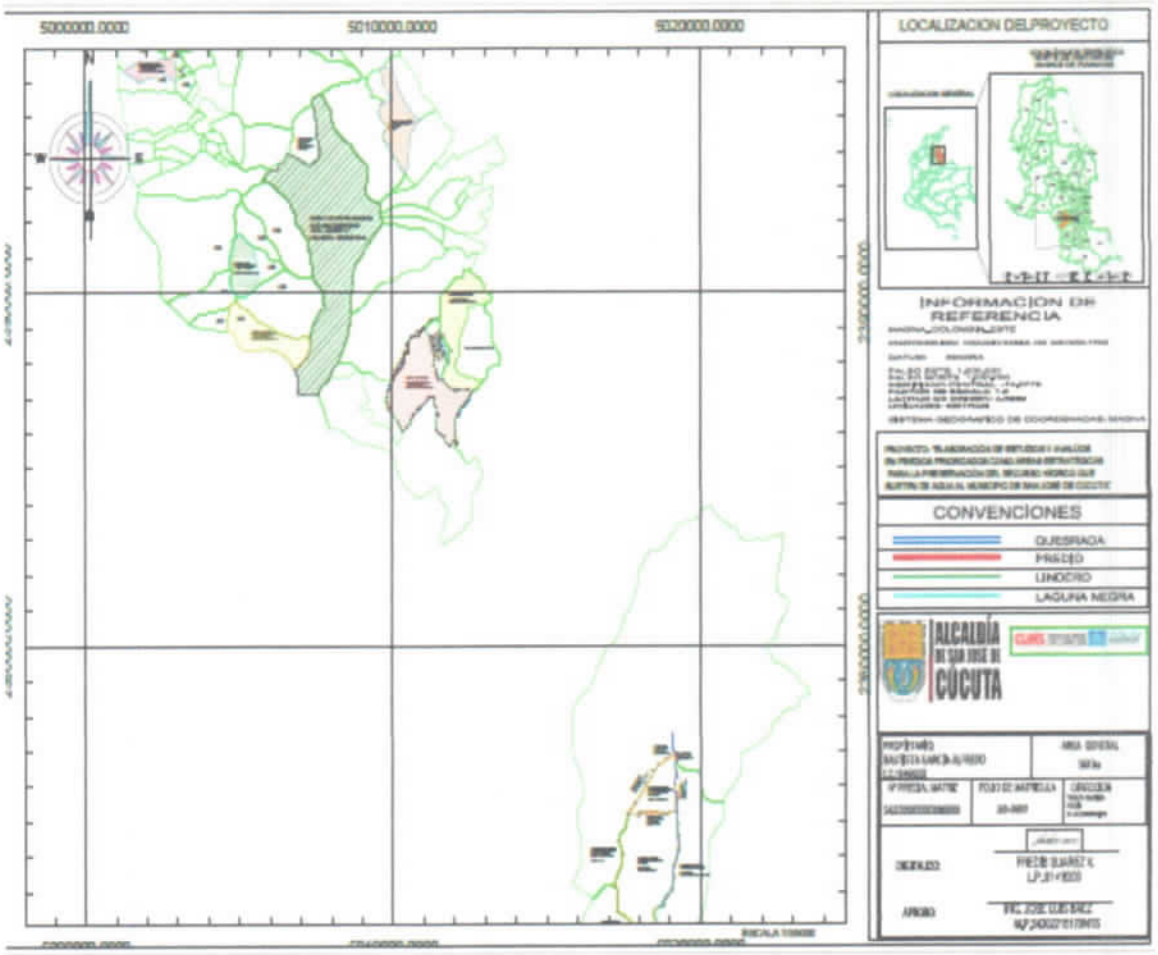
El esquema metodológico propuesto parte del valor comercial del predio en el que se inscribe el área adquirida el cual se determina de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y la Resolución 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 CUCUTILLA 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 LA QUEBARADA GRANDE-ARBOLEDAS 2025				
FECHA	TIP. DE INF.	DIRECCION	FUENTE	VR. HA
15/04/2024	AVALÚO-GOBERNACION NUMERO PREDIAL 00-02-0002-0174-000 FOLIO 276-1689	LA ESMERALDA LOTE 02	ANUNCIACION GELVEZ	4,990,000.00
8/03/2024	OFERTA 00-02-0002-0173-000FOLIO 276-1689	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 276-218	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 Grande hasta su punto de desfoque en el río Cucutilla.

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	538 HA+7500	$5.000.000.oo	$2.690.000.000.oo
	M2	$ 500.oo	$ 3.750.000.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	532.00	5,000,000.00	$ 2,660,000,000.00
UF.1	7,500.00	500.00	$ 3,750,000.00
VALOR TOTAL			**$ 2,663,750,000.00**

SON: DOS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE ($2.663.750.000,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



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

ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA

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
CLINS	CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA
ASOLONJAS	

PREDIO No.	LA QUEBRADA GRANDE
Tipo predio	RURAL
ID Predio	LA CONVENCION

Propietario del Predio	BAUTISTA GARCIA ALFREDO
Cédula	13.460.202
Infraestructura	AREA DE RESREVA BOSQUE Y CONSERVACION

IDENTIFICACION DEL PREDIO

Municipio	CUCUTILLA
SECTOR	CARRIZAL
Vereda/Barrio	CARRIZAL
Departamento	NORTE DE SANTANDER
Direccion	LA QUEBRADA GRANDE
Telefono	
Email	

Lo Consignado en la escritura No.1671 del 28 de Noviembre del 2024 de la Notaria Primera de Cucuta.

Especie.	Cuantificacion		
	Cantidad	Densidad	Unidad
BOSQUE PROTECTOR	532		HA

Tipo Tenecia	PROPIETARIO	Fecha	28/11/2024	Tomo	
# Matric. Inmob.	260-190003	Ciudad	CUCUTA	Pagina	
N° Escritura	82	N° Catastral	00-03-0003-0080-000	Oficina Registro.	CUCUTA

Area según IGAC	532 HA	Interventor	SECRETARIA DEL MEDIO AMBIENTE DE CUCUTA
Area Escritura	532 HA	Análisis Jurídico	CLAUDIA JENNIFER PEREZ RUIZ
Area Requerida		AVALUADOR	JOSE LUIS BAEZ FUENTES
Area Certificado	532 HA	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		

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


REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA
NUMERO 13.505.975
BAEZ FUENTES
APELLIDOS
JOSE LUIS
NOMBRES
FIRMA
REPUBLICA DE COLOMBIA


FECHA DE NACIMIENTO 31-MAR-1971
CUCUTA
(NORTE DE SANTANDER)
LUGAR DE NACIMIENTO
1.70 O+ M
ESTATURA G.S. RH SEXO
12-MAY-1989 CUCUTA
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES
INDICE DERECHO
A-2510000-00202703-M-0013505975-20091210
0018862768A 1
26298269

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.