



Bogotá D.C. **28 ENE. 2025**

ATMM-25-00097

Al contestar favor citar número de esta comunicación

NOTIFICACIÓN POR AVISO – FICHA PREDIAL AMM-3-007A

Como es de conocimiento general, mediante el Decreto 4165 del 03 de noviembre de 2011, se cambió la naturaleza jurídica del Instituto Nacional de Concesiones – INCO, de Establecimiento Público a Agencia Nacional Estatal de Naturaleza Especial del sector descentralizado de la Rama Ejecutiva del Orden Nacional, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, financiera y técnica, pasando a denominarse **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, adscrita al Ministerio de Transporte; quien, en cumplimiento de los objetivos y fines señalados por la ley a esta entidad, y como uno de los proyectos prioritarios dentro de las obras viales de la actual Administración, suscribió con sociedad **AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.**, el Contrato de Concesión bajo esquema de APP 002 de 2022 del 16 de junio de 2022, el cual tiene por objeto la financiación, elaboración de estudios y diseños definitivos, gestión ambiental, gestión predial, gestión social, construcción, rehabilitación, mejoramiento, y la operación y mantenimiento del corredor “**PUERTO SALGAR – BARRANCABERMEJA**”, como parte de la modernización de la Red Vial Nacional y en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, el literal e) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 19 de la Ley 1682 de 2013.

En consecuencia, **AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.** ha sido facultada por la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** para que actúe en su nombre y representación en todo el proceso de la Gestión Predial de los inmuebles requeridos por el Proyecto, para llevar a cabo el procedimiento de enajenación voluntaria conforme a los preceptos legales, en la modalidad de delegación de funciones, de acuerdo con lo dispuesto en las Secciones 7.1 (a) de la Parte General y 3.1 (q) del Apéndice Técnico 7, del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP 002 de 2022 del 16 de junio de 2022, conforme a lo establecido en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, atendiendo en un todo la distribución de obligaciones y responsabilidades establecidas en el Contrato de Concesión, de conformidad con las disposiciones legales vigentes en la materia.

En virtud de lo anterior, y con el objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo), el Representante Legal de **AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.**

HACE SABER

Que, por ser requerido para la ejecución del Proyecto, mediante el oficio **ATMM-24-03015** de fecha **21 de noviembre de 2024**, se formuló Oficio por el cual se dispone la adquisición de un Predio Rural, denominado **LOTE VDA LA TERRAZA (Según IGAC), LOTE DE TERRENO (Según Último Título), LOTE RURAL # (Según FMI)**, ubicado en la Vereda **LA TERRAZA (Según IGAC, PBOT y FMI)**, municipio de **Cimitarra**, Departamento de **Santander**, identificado con el Número Predial Nacional **6819000010000 00110250000000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **324-55723**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez.

Que en cumplimiento de la obligación contenida en las Secciones 7.1 (a) de la Parte General y 3.1 (r) del Apéndice Técnico 7, del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 002 del 16 de junio de 2022 se elaboró Estudio de títulos de fecha 26 de agosto de 2024, identificando como titular inscrito a **JAIME ARIZA ARIZA**, identificado con cédula de ciudadanía número **6.707.165**. Que en el Registro Civil de Defunción con Indicativo serial No. **09547161** de la Registraduría Nacional del Estado Civil, se pudo evidenciar que el señor

Página 1 de 11



JAIME ARIZA ARIZA, falleció el día 17 de enero de 2021. Situación que implica la carencia absoluta de capacidad contractual.

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 67 de la Ley 1437 de 2011, AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S. se remitió oficio de citación para notificación personal de la Oferta Formal de Compra No. ATMM-24-03015 de fecha 21 de noviembre de 2024, a los señores JAIME ARIZA ARIZA – HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS, identificado con cédula de ciudadanía número 6.707.165, sin que a la fecha el (los) titulares del derecho de dominio se acercan a las oficinas del Concesionario.

Que ante la imposibilidad de notificar personalmente el oficio ATMM-24-03015 de fecha 21 de noviembre de 2024, a todos los herederos determinados e indeterminados del causante y titular inscrito JAIME ARIZA ARIZA, se procederá a con la notificación por aviso, conforme a lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

Se adjunta copia íntegra de Oferta Formal de Compra del inmueble requerido para la ejecución del Proyecto "Concesión Vial Troncal del Magdalena Tramo Puerto Salgar - Barrancabermeja", contenida en el oficio número ATMM-24-03015 de fecha 21 de noviembre de 2024, de AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S., frente al cual no procede recurso.

Una vez notificada la oferta se entenderá iniciada la etapa de negociación directa, en la cual el propietario o poseedor inscrito tendrá un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola de conformidad al artículo 25 de la Ley 1682 de 2013.

Que, en consecuencia, la presente notificación por aviso se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Que, en cumplimiento de la Ley Estatutaria 1581 de 2012 de Protección de Datos y sus normas reglamentarias, se hace saber que:

- AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S. efectúa el Tratamiento de sus Datos Personales para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP 002 de 2022 del 16 de junio de 2022; específicamente, para adelantar la adquisición en favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, de los Predios requeridos para la construcción del Proyecto vial Puerto Salgar - Barrancabermeja.
- Según lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 1581 de 2012, no se requiere autorización previa, expresa e informada para el uso de sus Datos Personales, toda vez que se trata de información requerida por una entidad pública o administrativa en ejercicio de sus funciones legales.
- Podrá ejercer los derechos de conocer, actualizar, rectificar y suprimir la información personal, cuando sea procedente, observando la Política de Tratamiento de Datos Personales disponible en www.autopistamagdalenamedio.com.co, a través de los números de contacto: 01 8000 931043 y 317-4298906 o mediante escrito dirigido a correspondencia@autopistamagdalenamedio.com.co o radicado en la oficina Centro de Control de Operaciones – CCO La Lizama, Barrancabermeja – Santander, ubicada en el PR 4+200 de la Ruta Nacional 4513.
- AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S. garantiza la confidencialidad, libertad, seguridad, veracidad, transparencia, acceso y circulación restringida a los datos y se reserva el derecho de modificar su Política de



Tratamiento de Datos Personales en cualquier momento. Cualquier cambio será informado y publicado oportunamente.



Bogotá D.C. 21 de noviembre de 2024

ATMM-24-03015

Al contestar favor citar número de esta comunicación

Señores:

JAIME ARIZA ARIZA – HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
Predio denominado: LOTE VDA LA TERRAZA (Según IGAC), LOTE DE TERRENO (Según Último Título),
LOTE RURAL # (Según FMI)
Vereda: LA TERRAZA (Según IGAC, PBOT y FMI),
Municipio: Cimitarra
Departamento: Santander.

Referencia: Contrato de Concesión Bajo el Esquema de APP No. 002 DE 2022, Proyecto Vial "AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO" corredor "PUERTO SALGAR – BARRANCABERMEJA".

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición Total y se formula Oferta Formal de Compra del Predio Rural, denominado LOTE VDA LA TERRAZA (Según IGAC), LOTE DE TERRENO (Según Último Título), LOTE RURAL # (Según FMI), ubicado en la Vereda LA TERRAZA (Según IGAC, PBOT y FMI), municipio de Cimitarra, Departamento de Santander, identificado con el Número Predial Nacional 681900001000000110250000000000 y la Matricula Inmobiliaria número 324-55723, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez. - ficha predial AMM-3-007A.

Cordial saludo,

Como es de conocimiento general, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI, agencia nacional estatal de naturaleza especial creada por el Decreto 4165 de 03 de noviembre de 2011, mediante el cual se cambió la naturaleza jurídica y denominación del antes Instituto Nacional de Concesiones – INCO, suscribió con la AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S., identificada con NIT No. 901.602.085-8, el Contrato de Concesión APP No. 002 del 16 de junio de 2022, cuyo objeto es la financiación, elaboración de estudios y diseños definitivos, gestión ambiental, gestión predial, gestión social, construcción, rehabilitación, mejoramiento, y la operación y mantenimiento del corredor "PUERTO SALGAR - BARRANCABERMEJA". El Corredor del Proyecto corresponde, en parte, a las vías que en el pasado formaron la Concesión Ruta del Sol, Sector 2.

Es importante aclarar que el Contrato de Concesión bajo esquema de APP No. 002 del 16 de junio de 2022, se derivó de la terminación anticipada y liquidación según Laudo Arbitral del 6 de agosto de 2019 proferido por la Cámara de Comercio de Bogotá del Contrato de Concesión No. 001 de 2010 suscrito entre el INCO (hoy ANI) y la Concesionaria Ruta del Sol S.A.S., para la cual por delegación contractual de la Agencia, tuvo a cargo el proceso

Página 1 de 7

Autopista Magdalena Medio S.A.S
NIT:901.602.085-8
Calle 93b # 19-21 piso 5
Bogotá



GP-F-008-V1-27/09/2024

Página 3 de 11

Autopista Magdalena Medio S.A.S
Nit:901.602.085-8
Calle 93b # 19-21 piso 5
Bogotá



GP-F-008- V1-27/09/2024



de gestión y adquisición de las áreas prediales requeridas para la ejecución del Proyecto Ruta del Sol Sector 2. Celebrado bajo el esquema de Asociación Público Privada conforme lo dispuesto en la Ley 1508 de 2012, reglamentada por el Decreto 1467 de 2012, este último modificado por el Decreto 2043 de 2014, en concordancia con lo dispuesto por la Ley 1955 de 2019 y el documento integrante de dicha Ley "Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2018 - 2022: Pacto por Colombia, pacto por la equidad", donde se determinó el esquema de Asociaciones Público Privadas, en virtud del cual se desarrollará el proyecto en mención, como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

El MINISTERIO DE TRANSPORTE y la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, a través de la Resolución No. 20217020013455 de fecha 19 de agosto de 2021, y en virtud del Artículo 19 de la Ley 1682 de 2013, declaró de utilidad pública e interés social el Proyecto "Concesión Vial Troncal del Magdalena tramo Puerto Salgar - Barrancabermeja".

Una de las actividades necesarias para la ejecución del proyecto, consiste en la adquisición de áreas requeridas para la construcción de la vía; labor que, de conformidad con lo establecido en el capítulo 7, numeral 7.1, literal (a), del Contrato de Concesión, parte General, debe ser adelantada por la Concesionaria a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI, a través de la figura de delegación de la gestión predial contemplada en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, mediante el proceso de enajenación voluntaria directa y/o expropiación vía judicial, respecto de los inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública, a la luz, de lo contemplado en el Capítulo III, Ley 9 de 1989; Capítulo VII, Ley 388 de 1997; Título IV, Ley 1682 de 2013; Ley 1882 de 2018 y decretos reglamentarios, en concordancia con las demás normas que regulan la materia.

En virtud de lo anterior y en cumplimiento de los objetivos y fines señalados por la ley el Proyecto de Infraestructura denominado corredor "PUERTO SALGAR - BARRANCABERMEJA", se encuentra priorizado e incluido dentro de las obras viales de la actual administración y declarado de utilidad pública e interés social, a través de la Resolución No. 20217020013455 de fecha 19 de agosto de 2021, por lo cual, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI, y en virtud de lo dispuesto por el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, través de la CONCESIÓN AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S., requiere realizar la adquisición predial de los inmuebles incluidos dentro del corredor,

Que dentro de los estudios y diseños del Corredor Vial se identificó que el inmueble de la referencia se debe adquirir en forma total, un área de DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (286 m²), todo debidamente delimitado y alindado entre la Abscisa Inicial K64+065,62(I) y la Abscisa Final K64+086,78(I), del mencionado trayecto, conforme a la afectación establecida en la Ficha Predial AMM-3-007A, de fecha 26 de agosto de 2024, cuya copia se anexa.

Que el presente oficio por el cual se dispone la adquisición TOTAL y a su vez se formula Oferta Formal de Compra del predio denominado LOTE VDA LA TERRAZA (Según IGAC), LOTE DE TERRENO (Según Último Título), LOTE RURAL # (Según FMI), ubicado en la Vereda LA TERRAZA (Según IGAC, PBOT y FMI) del Municipio de Cimitarra, Departamento de Santander, se dirige al titular del derecho real de dominio inscrito, el señor JAIME ARIZA

Página 2 de 7

Autopista Magdalena Medio S.A.S.
NIT:901.602.085-8
Calle 93b # 19-21 piso 5
Bogotá



GP-F-008-V1-27/09/2024





de gestión y adquisición de las áreas prediales requeridas para la ejecución del Proyecto Ruta del Sol Sector 2. Celebrado bajo el esquema de Asociación Público Privada conforme lo dispuesto en la Ley 1508 de 2012, reglamentada por el Decreto 1467 de 2012, este último modificado por el Decreto 2043 de 2014, en concordancia con lo dispuesto por la Ley 1955 de 2010 y el documento integrante de dicha Ley "Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2018 - 2022: Pacto por Colombia, pacto por la equidad", donde se determinó el esquema de Asociaciones Público Privadas, en virtud del cual se desarrollará el proyecto en mención, como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

El MINISTERIO DE TRANSPORTE y la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, a través de la Resolución No. 20217020013455 de fecha 19 de agosto de 2021, y en virtud del Artículo 19 de la Ley 1682 de 2013, declaró de utilidad pública e interés social el Proyecto "Concesión Vial Troncal del Magdalena tramo Puerto Salgar - Barrancabermeja",

Una de las actividades necesarias para la ejecución del proyecto, consiste en la adquisición de áreas requeridas para la construcción de la vía: labor que, de conformidad con lo establecido en el capítulo 7, numeral 7.1, literal (e), del Contrato de Concesión, parte General, debe ser adelantada por la Concesionaria a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI, a través de la figura de delegación de la gestión predial contemplada en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, mediante el proceso de enajenación voluntaria directa y/o expropiación vía judicial, respecto de los inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública, a la luz, de lo contemplado en el Capítulo III, Ley 9 de 1989; Capítulo VII, Ley 388 de 1997; Título IV, Ley 1682 de 2013; Ley 1882 de 2018 y decretos reglamentarios, en concordancia con las demás normas que regulan la materia.

En virtud de lo anterior y en cumplimiento de los objetivos y fines señalados por la Ley el Proyecto de Infraestructura denominado corredor "PUERTO SALGAR - BARRANCABERMEJA", se encuentra priorizado e incluido dentro de las obras viales de la actual administración y declarado de utilidad pública e interés social, a través de la Resolución No. 20217020013455 de fecha 19 de agosto de 2021; por lo cual, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI, y en virtud de lo dispuesto por el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, través de la CONCESIÓN AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S., requiere realizar la adquisición predial de los inmuebles incluidos dentro del corredor.

Que dentro de los estudios y diseños del Corredor Vial se identificó que el inmueble de la referencia se debe adquirir en forma total, un área de DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (286 m²), todo debidamente delimitado y alindado entre la Abscisa Inicial K64+065,62(l) y la Abscisa Final K64+086,78(l), del mencionado trayecto, conforme a la afectación establecida en la Ficha Predial AMM-3-007A, de fecha 26 de agosto de 2024, cuya copia se anexa.

Que el presente oficio por el cual se dispone la adquisición TOTAL y a su vez se formula Oferta Formal de Compra del predio denominado LOTE VDA LA TERRAZA (Según IGAC), LOTE DE TERRENO (Según Último Título), LOTE RURAL # (Según FMI), ubicado en la Vereda LA TERRAZA (Según IGAC, PBOT y FMI) del Municipio de Cimitarra, Departamento de Santander, se dirige al titular del derecho real de dominio inscrito, el señor JAIME ARIZA

Página 2 de 7

Autopista Magdalena Medio S.A.S
NIT:901.602.085-8
Calle 93b # 19-21 piso 5
Bogotá



GP-F-008-V1-27/09/2024

Página 5 de 11

Autopista Magdalena Medio S.A.S
Nit:901.602.085-8
Calle 93b # 19-21 piso 5
Bogotá



GP-F-008-V1-27/09/2024



ARIZA-HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS, quien en vida se identificaba con cédula de ciudadanía No. 6.707.165, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria número 324-55723, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez y cédula catastral No. 661900001000000110250000000000.

Que el valor establecido en la presente Oferta Formal de Compra es la suma TREINTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS SETENTA MIL OCHOCIENTOS NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$36.970.809,00), conforme a lo establecido en el Informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo de fecha 04 de octubre de 2024, aprobado por la Interventoría del Proyecto mediante el comunicado C.1563/SB2138/24/5.6 del 20 de noviembre 2024, elaborado por la Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C., conforme a lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, el citado valor corresponde:

a) La suma de TREINTA Y CINCO MILLONES CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS ONCE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$35.139.911,00), por concepto del área total requerida, construcciones, construcciones anexas, cultivos y/o especies, el anterior valor será el único tenido en cuenta para el pago de gastos de Notariado y Registro de la escritura pública de compraventa a favor de la ANI.

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m ²	179,01	\$ 1.072,00	\$ 191.838,72
TERRENO U.F.2	m ²	106,99	\$ 64.875,00	\$ 6.940.975,25
TOTAL TERRENO				\$ 7.132.874,97
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m ²	32,64	\$ 364.800,00	\$ 11.907.672,00
C2	m ²	8,17	\$ 1.313.500,00	\$ 10.731.285,00
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 22.638.957,00
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA1	m	11,00	\$ 48.500,00	\$ 533.500,00
CA2	m ²	0,60	\$ 41.800,00	\$ 24.960,00
CA3	m ²	0,90	\$ 222.500,00	\$ 200.250,00
CA4	m ²	1,00	\$ 2.127.100,00	\$ 2.127.100,00
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 2.885.810,00
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				
TOTAL AVALUO				\$ 2.482.358,88
TOTAL AVALUO ADOPTADO				\$ 35.139.911,00

b) La suma de UN MILLÓN OCHOCIENTOS TREINTA MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.830.898,00), por concepto de Daño Emergente, el anterior valor NO será tenido en

Autopista Magdalena Medio S.A.S.
NIT:901.602.085-8
Calle 93b # 19-21 piso 5
Bogotá

Página 2 de 7



GP-F-008-V1-27/09/2024

Página 6 de 11

Autopista Magdalena Medio S.A.S
Nit:901.602.085-8
Calle 93b # 19-21 piso 5
Bogotá



GP-F-008-V1-27/09/2024



cuenta para el pago de gastos de Notariado y Registro de la escritura pública de compraventa a favor de la ANI.

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0,00	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0,00	
3. Descontación de servicios públicos	\$ 1.330.838,00	
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0,00	
5. Impuesto Predial	\$ 0,00	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$ 0,00	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0,00	
LUCCO CESANTE		
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0,00	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	
MONTO TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCCO CESANTE	\$ 1.330.838,00	

Fuente: Avelúo de la Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C. de fecha de 04 octubre de 2024.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y el capítulo 3 del título 2 del Decreto 1170 del 28 de mayo de 2015, (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998), se anexa el avelúo elaborado por la Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C., según Informe de Avelúo Comercial Predio AMM-3-007^a de la Unidad Funcional Tres (UF3), de fecha 04 de octubre de 2024, en su parte pertinente, el cual fue elaborado teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente y la destinación económica del inmueble objeto de la presente oferta, siguiendo las directrices dadas en las normas en mención, así como los procedimientos establecidos en las Resoluciones 620 de 2008, 0898 de 2014 y 1044 de 2014, todas proferidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Nos permitimos comunicarle, que en caso de que se adelante la adquisición por la vía de enajenación voluntaria, lo correspondiente a los derechos notariales y de registro, contemplados en el artículo 5 de la Resolución 2684 del 6 agosto de 2015, expedida por el Ministerio de Transporte, serán asumidos por la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, y pagados directamente a las entidades correspondientes a través del concesionario, tales como gastos notariales y los inherentes al registro de la escritura pública ante la Oficinas de Registros de Instrumentos Públicos competente; como parte de la indemnización por daño emergente que se reconoce dentro del trámite del proceso de adquisición predial, en caso de ser procedente, esto con la finalidad de dar agilidad a los procesos de adquisición de predios y preservar los recursos públicos. Adicionalmente el ingreso derivado no constituye para fines tributarios, renta gravable, ni ganancia ocasional, de conformidad con lo preceptuado en el inciso 4 del artículo 15 de la Ley 9 de 1989, concordante con el parágrafo 2 del artículo 67 de la Ley 388 de 1997.

Que mediante la ley 1682 de 2013 "Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias" a través de los artículos 23 y 37, se estableció la procedencia de indemnizaciones o compensaciones para afectar el patrimonio de los particulares,

Página 4 de 7

Autopista Magdalena Medio S.A.S
NIT: 901.602.085-8
Calle 93b # 19-21 piso 5
Bogotá



GP-F-008-V1-27/09/2024



Indicando que el valor comercial del predio debe hacerse de manera íntegra, debiéndose incluir en este el lucro cesante y el daño emergente, cuando haya lugar a su reconocimiento.

Según el estudio de títulos de fecha 26 de agosto de 2024, el (los) propietario (s) de la zona de terreno total que se requiere es el señor: JAME ARIZA ARIZA- HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS, identificado con cédula de ciudadanía número 8707165.

Que sobre el inmueble objeto de adquisición total existen medidas cautelares y/o gravámenes y limitaciones al dominio, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria 324-55723 del Círculo de Vélez, las cuales se describen a continuación:

- **SERVIDUMBRE DE ENERGÍA ELÉCTRICA**, constituida por la señora ZOILA ROSA ARIZA DE QUIROGA a favor de INTERCONEXIÓN ELÉCTRICA, mediante la Escritura Pública No. 279 de fecha 21 de junio del 2000 otorgada en la Notaría de Puerto Berrio, registrada en la anotación No. 1 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 324-55723 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez.

Dada la importancia del proyecto que se adelanta, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ha facultado a AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S. (ATMM) para que actúe en su nombre y representación en todo el proceso de la Gestión Predial de los inmuebles afectados por el mismo, para llevar a cabo el procedimiento de enajenación voluntaria conforme a los preceptos legales, en la modalidad de delegación de funciones, de acuerdo con lo dispuesto en las Secciones 7.1 (a) de la Parte General y 3.1 (r) del Apéndice Técnico 7, del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 002 del 16 de junio de 2022, conforme a lo establecido en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, atendiendo en un todo la distribución de obligaciones y responsabilidades establecidas en el Contrato de Concesión, de conformidad con las disposiciones legales vigentes en la materia.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 1682 de 2013, de manera atenta se solicita que de forma libre y espontánea, con el ánimo de colaborar con la ejecución del Proyecto, otorguen a la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA un Permiso de Intervención Voluntario sobre el área de total del terreno objeto de la presente oferta formal de compra, de tal forma que ésta, a través del Concesionario, pueda iniciar las actividades del Proyecto, constituyéndose en entrega anticipada que se hace efectiva con la firma del correspondiente Acuerdo y la entrega material del Predio. Lo anterior, sin perjuicio de los eventuales derechos que puedan tener terceros sobre el inmueble, los cuales no surtirán afectación o detrimento alguno con el permiso aquí solicitado.

A partir de la comunicación de la presente Oferta Formal de Compra se inicia la etapa de enajenación voluntaria directa, en la cual, según lo dispuesto por el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, cuentan con un plazo máximo de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola o rechazándola.

Aceptada la oferta, deberá suscribirse escritura pública de compraventa o promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes e inscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos

Autopista Magdalena Medio S.A.S.
NIT:901.602.085-8
Calle 93b # 19-21 piso 5
Bogotá

Página 8 de 7



GP-F-008-VI-27/09/2024





correspondiente.

Por otra parte, se entenderá que renuncian a la negociación cuando: a) guarden silencio sobre la oferta de negociación directa; b) dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo; c) no suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la legislación vigente, por causas a ustedes imputables.

Asimismo, se informa que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la Oferta de Compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.

En caso de no llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria durante el término establecido, la entidad iniciará el proceso de expropiación por vía judicial, conforme a los procedimientos y directrices establecidos en las Leyes 9 de 1989, 388 de 1997, 1682 de 2013 y 1564 de 2012, Código General del Proceso; en aquellas que las adicionen, modifiquen o sustituyan y en las demás que sean aplicables. Igualmente, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, el pago del predio será cancelado de forma previa teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial o administrativa. El valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar para el Proyecto.

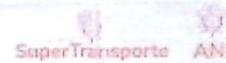
Adicionalmente se indica que el parágrafo primero del artículo 10 de la Ley 1882 del 15 de enero de 2018, el cual modificó el artículo 25 de la ley 1682 de 2013, faculta a la entidad adquirente a preferir resolución de expropiación en cualquier momento, aunque se haya proferido oferta de compra si en el devenir de la negociación concurren los siguientes eventos:

1. Cuando se verifique que el titular inscrito del derecho real de dominio falleció y no es posible determinar sus herederos.
2. En el evento en el que alguno de los titulares del derecho real de dominio inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble de adquisición o el respectivo poseedor regular inscrito se encuentren reportados en alguna de las listas de control de prevención de lavado de activos o financiación del terrorismo.

Si durante el proceso de adquisición del Área Requerida o posterior a éste, se determina que no es posible consolidar el derecho real de dominio a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, por existir circunstancias que lo impidan, como, por ejemplo, la transferencia imperfecta del dominio por el vendedor o la existencia de limitaciones, gravámenes, afectaciones o medidas cautelares que impidan el uso, goce y disposición plena del Predio para el Proyecto, la Entidad podrá recurrir a la figura del **Saneamiento Automático**, definida en el artículo 12 de la Ley 1682 de 2013 y regulada de conformidad con lo establecido en los artículos 21 y 22 de la Ley en comento, reglamentados en la Parte 4 del Título 2 del Decreto 1079 del 26 de mayo de 2015 (que compiló las

Página 6 de 7

Autopista Magdalena Medio S.A.S
Nit:901.602.085-8
Calle 93b # 19-21 piso 5
Bogotá



GP-F-008-V1-27/09/2024

Página 9 de 11

Autopista Magdalena Medio S.A.S
Nit:901.602.085-8
Calle 93b # 19-21 piso 5
Bogotá



GP-F-008-V1-27/09/2024



disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 737 del 10 de abril de 2014), de tal forma que adquiera el pleno dominio de la propiedad del inmueble, quedando resueltas a su favor todas las disputas o litigios relativos a la propiedad. Lo anterior, sin perjuicio de los conflictos que puedan existir entre terceros sobre el inmueble, los cuales se resolverán a través de las diferentes formas de resolución de conflictos.

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, inciso 4 de la Ley 388 de 1997 y 75 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

La enajenación voluntaria y la expropiación se encuentran reglamentadas dentro del Capítulo III de la Ley 9 de 1989, el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997, el Capítulo 1 del Título IV de la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014 y la Ley 1882 de 2018, y en el capítulo I del Título III de la Ley 1564 de 2012, Código General del Proceso y Ley 1437 de 2011; en aquellas que las adicionen, modifiquen o sustituyan y en las demás que sean aplicables.

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrá dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial de AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S., quien es la delegada de para la gestión predial, ubicada en la calle 93B No. 19 – 21 piso 5 oficina 503 en Bogotá D.C.; en la oficina Centro de Control de Operaciones – CCO La Lizama, Barrancabermeja – Santander, ubicada en el PR 4+200 de la Ruta Nacional 4513, PR 42+600 de la Ruta Nacional 4511, en la carrera 2 No. 51 – 132 piso 2 Puerto Berrio Antioquia, o contactarse con el número telefónico 318-6211365, o electrónicamente al correo correspondencia@autopistamagdalenamedio.com.co.

Se anexa para su conocimiento, copias de la Ficha y Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Certificado del Uso del Suelo. Así mismo, le indicamos en el cuerpo de este oficio las normas relativas a la enajenación voluntaria y a la expropiación por vía judicial.

Agradezco la atención que le brinden a la presente.

Cordialmente,

ING. MENZEL AMIN AVENDAÑO

Representante Legal

AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI.

E: P&V – Abogado Predial

R: MMR – Coordinador Predial

A: AKCA – Directora Predial

Copias: ARCHIVO

Autopista Magdalena Medio S.A.S
Nit:901.602.085-8
Calle 93b # 19-21 piso 5
Bogotá

Página 7 de 7



GP-F-008-V1-27/09/2024

Página 10 de 11

Autopista Magdalena Medio S.A.S
Nit:901.602.085-8
Calle 93b # 19-21 piso 5
Bogotá



GP-F-008-V1-27/09/2024



Que de no ser posible la entrega del presente aviso y teniendo en cuenta que se hace necesario la notificación de los herederos determinados e indeterminados, el presente se publicará en un lugar visible de las oficinas de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, ubicadas en la Calle 24 A No. 59 – 42, Edificio T3, Torre 4, Piso 2, de la ciudad de Bogotá D.C. , y de las oficinas de AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S., ubicadas en la Calle 93 B N° 19-21 Piso 5 de Bogotá D.C.; así como en la página web www.ani.gov.co, por el término de cinco (5) días, entendiéndose que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

El presente aviso, también se fijará en un lugar público de las oficinas de la Concesión ubicada en la Carrera 2 No. 51 – 132 Piso 2, Barrio Centro Puerto Berrío - Antioquia; y en las página web de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA y **CONCESION AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S** a fin de que los herederos determinados e indeterminados del causante y titular **JAIME ARIZA ARIZA**, aporten la documentación que acredite su parentesco y reciban notificación personal de la oferta de compra contenida en el oficio número ATMM-24-03015 de fecha 21 de noviembre de 2024.

AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S..

FIJADO EL **28 ENE. 2025** A LAS 7:00 A.M.

DESIJADO EL **03 FEB. 2025** A LAS 6:00 P.M.

ING. MENZEL AMIN AVENDAÑO

Representante Legal

AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI.

E: PMV – Abogado Predial

R: MMR - Coordinador Predial

A: AKCA - Directora Predial

Copia: ARCHIVO



Bogotá D.C. 21 de noviembre de 2024

ATMM-24-03015

Al contestar favor citar número de esta comunicación

Señores:

JAIME ARIZA ARIZA – HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

Predio denominado: LOTE VDA LA TERRAZA (Según IGAC), LOTE DE TERRENO (Según Último Título),
LOTE RURAL # (Según FMI)

Vereda: LA TERRAZA (Según IGAC, PBOT y FMI),

Municipio: Cimitarra

Departamento: Santander.

Referencia: Contrato de Concesión Bajo el Esquema de APP No. 002 DE 2022, Proyecto Vial “AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO” corredor “PUERTO SALGAR – BARRANCABERMEJA”.

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición Total y se formula Oferta Formal de Compra del Predio Rural, denominado LOTE VDA LA TERRAZA (Según IGAC), LOTE DE TERRENO (Según Último Título), LOTE RURAL # (Según FMI), ubicado en la Vereda LA TERRAZA (Según IGAC, PBOT y FMI), municipio de Cimitarra, Departamento de Santander, identificado con el Número Predial Nacional 681900001000000110250000000000 y la Matrícula Inmobiliaria número 324-55723, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez. - ficha predial AMM-3-007A.

Cordial saludo.

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, agencia nacional estatal de naturaleza especial creada por el Decreto 4165 de 03 de noviembre de 2011, mediante el cual se cambió la naturaleza jurídica y denominación del antes Instituto Nacional de Concesiones – INCO, suscribió con la **AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.**, identificada con NIT No. 901.602.085-8, el Contrato de Concesión APP No. 002 del 16 de junio de 2022, cuyo objeto es la financiación, elaboración de estudios y diseños definitivos, gestión ambiental, gestión predial, gestión social, construcción, rehabilitación, mejoramiento, y la operación y mantenimiento del corredor “PUERTO SALGAR - BARRANCABERMEJA”. El Corredor del Proyecto corresponde, en parte, a las vías que en el pasado formaron la Concesión Ruta del Sol, Sector 2.

Es importante aclarar que el Contrato de Concesión bajo esquema de APP No. 002 del 16 de junio de 2022, se derivó de la terminación anticipada y liquidación según Laudo Arbitral del 6 de agosto de 2019 proferido por la Cámara de Comercio de Bogotá del Contrato de Concesión No. 001 de 2010 suscrito entre el INCO (hoy ANI) y la Concesionaria Ruta del Sol S.A.S., para la cual por delegación contractual de la Agencia, tuvo a cargo el proceso

Autopista Magdalena Medio S.A.S
Nit:901.602.085-8
Calle 93b # 19-21 piso 5
Bogotá

Página 1 de 7



GP-F-006-V1-27/09/2024



de gestión y adquisición de las áreas prediales requeridas para la ejecución del Proyecto Ruta del Sol Sector 2. Celebrado bajo el esquema de Asociación Público Privada conforme lo dispuesto en la Ley 1508 de 2012, reglamentada por el Decreto 1467 de 2012, este último modificado por el Decreto 2043 de 2014, en concordancia con lo dispuesto por la Ley 1955 de 2019 y el documento integrante de dicha Ley "Basés del Plan Nacional de Desarrollo 2018 - 2022: Pacto por Colombia, pacto por la equidad", donde se determinó el esquema de Asociaciones Público Privadas, en virtud del cual se desarrollará el proyecto en mención, como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

El MINISTERIO DE TRANSPORTE y la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, a través de la Resolución No. 20217020013455 de fecha 19 de agosto de 2021, y en virtud del Artículo 19 de la Ley 1682 de 2013, declaró de utilidad pública e interés social el Proyecto "Concesión Vial Troncal del Magdalena tramo Puerto Salgar - Barrancabermeja",

Una de las actividades necesarias para la ejecución del proyecto, consiste en la adquisición de áreas requeridas para la construcción de la vía; labor que, de conformidad con lo establecido en el capítulo 7, numeral 7.1, literal (a), del Contrato de Concesión, parte General, debe ser adelantada por la Concesionaria a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, a través de la figura de delegación de la gestión predial contemplada en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, mediante el proceso de enajenación voluntaria directa y/o expropiación vía judicial, respecto de los inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública, a la luz, de lo contemplado en el Capítulo III, Ley 9 de 1989; Capítulo VII, Ley 388 de 1997; Título IV, Ley 1682 de 2013; Ley 1882 de 2018 y decretos reglamentarios, en concordancia con las demás normas que regulan la materia.

En virtud de lo anterior y en cumplimiento de los objetivos y fines señalados por la ley el Proyecto de Infraestructura denominado corredor "PUERTO SALGAR - BARRANCABERMEJA", se encuentra priorizado e incluido dentro de las obras viales de la actual administración y declarado de utilidad pública e interés social, a través de la Resolución No. 20217020013455 de fecha 19 de agosto de 2021; por lo cual, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, y en virtud de lo dispuesto por el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, través de la **CONCESIÓN AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.**, requiere realizar la adquisición predial de los inmuebles incluidos dentro del corredor.

Que dentro de los estudios y diseños del Corredor Vial se identificó que el inmueble de la referencia se debe adquirir en forma total, un área de **DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (286 m²)**, todo debidamente delimitado y alinderado entre la Abcisa Inicial **K64+065,62(I)** y la Abcisa Final **K64+086,78(I)**, del mencionado trayecto, conforme a la afectación establecida en la Ficha Predial **AMM-3-007A**, de fecha 26 de agosto de 2024, cuya copia se anexa.

Que el presente oficio por el cual se dispone la adquisición **TOTAL** y a su vez se formula Oferta Formal de Compra del predio denominado **LOTE VDA LA TERRAZA (Según IGAC)**, **LOTE DE TERRENO (Según Último Título)**, **LOTE RURAL # (Según FMI)**, ubicado en la Vereda **LA TERRAZA (Según IGAC, PBOT y FMI)** del Municipio de Cimitarra, Departamento de Santander, se dirige al titular del derecho real de domino inscrito, el señor **JAIME ARIZA**



ARIZA-HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS, quien en vida se identificaba con cédula de ciudadanía No. **6.707.165**, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria número **324-55723**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez y cédula catastral No. 681900001000000110250000000000.

Que el valor establecido en la presente Oferta Formal de Compra es la suma **TREINTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS SETENTA MIL OCHOCIENTOS NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$36.970.809,00)**, conforme a lo establecido en el Informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo de fecha 04 de octubre de 2024, aprobado por la Interventoría del Proyecto mediante el comunicado C.1563/SB2138/24/5.6 del 20 de noviembre 2024, elaborado por la Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C., conforme a lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, el citado valor corresponde:

a) La suma de **TREINTA Y CINCO MILLONES CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS ONCE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$35.139.911,00)**, por concepto del área total requerida, construcciones, construcciones anexas, cultivos y/o especies, el anterior valor será el único tenido en cuenta para el pago de gastos de Notariado y Registro de la escritura pública de compraventa a favor de la ANI.

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m ²	179,01	\$ 1.072,00	\$ 191.898,72
TERRENO U.F.2	m ²	106,99	\$ 64.875,00	\$ 6.940.976,25
TOTAL TERRENO				\$ 7.132.874,97
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m ²	32,64	\$ 364.800,00	\$ 11.907.072,00
C2	m ²	8,17	\$ 1.313.500,00	\$ 10.731.295,00
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 22.638.367,00
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA1	m	11,00	\$ 48.500,00	\$ 533.500,00
CA2	m ²	0,60	\$ 41.600,00	\$ 24.960,00
CA3	m ²	0,90	\$ 222.500,00	\$ 200.250,00
CA4	m ²	1,00	\$ 2.127.100,00	\$ 2.127.100,00
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 2.885.810,00
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 2.482.858,88
TOTAL AVALÚO				\$ 35.139.910,85
TOTAL AVALÚO ADOPTADO				\$ 35.139.911,00

b) La suma de **UN MILLÓN OCHOCIENTOS TREINTA MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.830.898,00)**, por concepto de Daño Emergente, *el anterior valor NO será tenido en*

cuenta para el pago de gastos de Notariado y Registro de la escritura pública de compraventa a favor de la ANI.

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0,00	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0,00	
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 1.830.898,44	
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0,00	
5. Impuesto Predial	\$ 0,00	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$ 0,00	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0,00	
LUCRO CESANTE		
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0,00	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE	\$ 1.830.898,00	

Fuente: Avalúo de la Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C. de fecha de 04 octubre de 2024.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y el capítulo 3 del título 2 del Decreto 1170 del 28 de mayo de 2015, (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998), se anexa el avalúo elaborado por la Lonja **Inmobiliaria de Bogotá D.C.**, según **Informe de Avalúo Comercial Predio AMM-3-007^a de la Unidad Funcional Tres (UF3)**, de fecha **04 de octubre de 2024**, en su parte pertinente, el cual fue elaborado teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente y la destinación económica del inmueble objeto de la presente oferta, siguiendo las directrices dadas en las normas en mención, así como los procedimientos establecidos en las Resoluciones 620 de 2008, 0898 de 2014 y 1044 de 2014, todas proferidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Nos permitimos comunicarle, que en caso de que se adelante la adquisición por la vía de enajenación voluntaria, lo correspondiente a los derechos notariales y de registro, contemplados en el artículo 5 de la Resolución 2684 del 6 agosto de 2015, expedida por el Ministerio de Transporte, serán asumidos por la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, y pagados directamente a las entidades correspondientes a través del concesionario, tales como gastos notariales y los inherentes al registro de la escritura pública ante la Oficinas de Registros de Instrumentos Públicos competente; como parte de la indemnización por daño emergente que se reconoce dentro del trámite del proceso de adquisición predial, en caso de ser procedente, esto con la finalidad de dar agilidad a los procesos de adquisición de predios y preservar los recursos públicos. Adicionalmente el ingreso derivado no constituye para fines tributarios, renta gravable, ni ganancia ocasional, de conformidad con lo preceptuado en el inciso 4 del artículo 15 de la Ley 9 de 1989, concordante con el parágrafo 2 del artículo 67 de la Ley 388 de 1997,

Que mediante la ley 1682 de 2013 "Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias" a través de los artículos 23 y 37, se estableció la procedencia de indemnizaciones o compensaciones para afectar el patrimonio de los particulares,



indicando que el valor comercial del predio debe hacerse de manera íntegra, debiéndose incluir en este el lucro cesante y el daño emergente, cuando haya lugar a su reconocimiento.

Según el estudio de títulos de fecha **26 de agosto de 2024**, el (los) propietario (s) de la zona de terreno total que se requiere es el señor: **JAIME ARIZA ARIZA- HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, identificado con cédula de ciudadanía número 6707165.

Que sobre el inmueble objeto de adquisición total existen medidas cautelares y/o gravámenes y limitaciones al dominio, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria 324-55723 del Círculo de Vélez, las cuales se describen a continuación:

- **SERVIDUMBRE DE ENERGÍA ELÉCTRICA**, constituida por la señora **ZOILA ROSA ARIZA DE QUIROGA** a favor de **INTERCONEXIÓN ELÉCTRICA**, mediante la Escritura Pública No. 279 de fecha 21 de junio del 2000 otorgada en la Notaría de Puerto Berrío, registrada en la anotación No. 1 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 324-55723 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez.

Dada la importancia del proyecto que se adelanta, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** ha facultado a **AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S. (ATMM)** para que actúe en su nombre y representación en todo el proceso de la Gestión Predial de los inmuebles afectados por el mismo, para llevar a cabo el procedimiento de enajenación voluntaria conforme a los preceptos legales, en la modalidad de delegación de funciones, de acuerdo con lo dispuesto en las Secciones 7.1 (a) de la Parte General y 3.1 (r) del Apéndice Técnico 7, del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 002 del 16 de junio de 2022, conforme a lo establecido en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, atendiendo en un todo la distribución de obligaciones y responsabilidades establecidas en el Contrato de Concesión, de conformidad con las disposiciones legales vigentes en la materia.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 1682 de 2013, de manera atenta se solicita que de forma libre y espontánea, con el ánimo de colaborar con la ejecución del Proyecto, otorguen a la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** un **Permiso de Intervención Voluntario** sobre el área de total del terreno objeto de la presente oferta formal de compra, de tal forma que ésta, a través del Concesionario, pueda iniciar las actividades del Proyecto, constituyéndose en entrega anticipada que se hace efectiva con la firma del correspondiente Acuerdo y la entrega material del Predio. Lo anterior, sin perjuicio de los eventuales derechos que puedan tener terceros sobre el inmueble, los cuales no surtirán afectación o detrimento alguno con el permiso aquí solicitado.

A partir de la comunicación de la presente Oferta Formal de Compra se inicia la etapa de enajenación voluntaria directa, en la cual, según lo dispuesto por el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, cuentan con un plazo máximo de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola o rechazándola.

Aceptada la oferta, deberá suscribirse escritura pública de compraventa o promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes e inscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos



correspondiente.

Por otra parte, se entenderá que renuncian a la negociación cuando: **a)** guarden silencio sobre la oferta de negociación directa; **b)** dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo; **c)** no suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la legislación vigente, por causas a ustedes imputables.

Asimismo, se informa que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la Oferta de Compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.

En caso de no llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria durante el término establecido, la entidad iniciará el proceso de expropiación por vía judicial, conforme a los procedimientos y directrices establecidos en las Leyes 9 de 1989, 388 de 1997, 1682 de 2013 y 1564 de 2012, Código General del Proceso; en aquellas que las adicionen, modifiquen o sustituyan y en las demás que sean aplicables. Igualmente, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, el pago del predio será cancelado de forma previa teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial o administrativa. El valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar para el Proyecto.

Adicionalmente se indica que el parágrafo primero del artículo 10 de la Ley 1882 del 15 de enero de 2018, el cual modificó el artículo 25 de la ley 1682 de 2013, faculta a la entidad adquiriente a proferir resolución de expropiación en cualquier momento, aunque se haya proferido oferta de compra si en el devenir de la negociación concurrieren los siguientes eventos:

1. Cuando se verifique que el titular inscrito del derecho real de dominio falleció y no es posible determinar sus herederos.
2. En el evento en el que alguno de los titulares del derecho real de dominio inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble de adquisición o el respectivo poseedor regular inscrito se encuentren reportados en alguna de las listas de control de prevención de lavado de activos o financiación del terrorismo.

Si durante el proceso de adquisición del Área Requerida o posterior a éste, se determina que no es posible consolidar el derecho real de dominio a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, por existir circunstancias que lo impidan, como, por ejemplo, la transferencia imperfecta del dominio por el vendedor o la existencia de limitaciones, gravámenes, afectaciones o medidas cautelares que impidan el uso, goce y disposición plena del Predio para el Proyecto, la Entidad podrá recurrir a la figura del **Saneamiento Automático**, definida en el artículo 12 de la Ley 1682 de 2013 y regulada de conformidad con lo establecido en los artículos 21 y 22 de la Ley en comento, reglamentados en la Parte 4 del Título 2 del Decreto 1079 del 26 de mayo de 2015 (que compiló las



disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 737 del 10 de abril de 2014), de tal forma que adquiriera el pleno dominio de la propiedad del inmueble, quedando resueltas a su favor todas las disputas o litigios relativos a la propiedad. Lo anterior, sin perjuicio de los conflictos que puedan existir entre terceros sobre el inmueble, los cuales se resolverán a través de las diferentes formas de resolución de conflictos.

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, inciso 4 de la Ley 388 de 1997 y 75 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

La enajenación voluntaria y la expropiación se encuentran reglamentadas dentro del Capítulo III de la Ley 9 de 1989, el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997, el Capítulo 1 del Título IV de la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014 y la Ley 1882 de 2018, y en el capítulo I del Título III de la Ley 1564 de 2012, Código General del Proceso y Ley 1437 de 2011; en aquellas que las adicionen, modifiquen o sustituyan y en las demás que sean aplicables.

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrá dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial de **AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.**, quien es la delegada de para la gestión predial, ubicada en la calle 93B No. 19 – 21 piso 5 oficina 503 en Bogotá D.C.; en la oficina Centro de Control de Operaciones – CCO La Lizama, Barrancabermeja – Santander, ubicada en el PR 4+200 de la Ruta Nacional 4513, PR 42+600 de la Ruta Nacional 4511 , en la carrera 2 No. 51 – 132 piso 2 Puerto Berrio Antioquia, o contactarse con el número telefónico 318-5211365, o electrónicamente al correo correspondencia@autopistamagdalenamedio.com.co.

Se anexa para su conocimiento, copias de la Ficha y Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Certificado del Uso del Suelo. Así mismo, le indicamos en el cuerpo de este oficio las normas relativas a la enajenación voluntaria y a la expropiación por vía judicial.

Agradezco la atención que le brinden a la presente.

Cordialmente,

ING. MENZEL AMIN AVENDAÑO

Representante Legal

AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI.

E: PMV – Abogado Predial

R: MMR - Coordinador Predial

A: AKCA - Directora Predial

Copia: ARCHIVO



SISTEMA INTEGRADO ESTIÓN

CÓDIGO

GCSP-F-185

PROCESO

GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

VERSIÓN

002

FORMATO

FICHA PREDIAL

FECHA

6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN

TRONCAL DEL MAGDALENA 1

UNIDAD FUNCIONAL

3

CONTRATO No.:

002 DE 2022

PREDIO No.

AMM-3-007A

SECTOR O TRAMO

PR 52-PUERTO ARAUJO

ABSC. INICIAL

K 64+065,62

ABSC. FINAL

K 64+086,78

MARGEN

Izquierda

LONGITUD EFECTIVA

21,16

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

CEDULA

6.707.165

MATRICULA INMOBILIARIA

JAIME ARIZA ARIZA – HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

DIRECCION / EMAIL

[Sin Informacion](#)

324-55723

DIRECCION DEL PREDIO

LOTE-VDA LA TERRAZA

CEDULA CATASTRAL

681900001000000110250000000000

VEREDA:

LA TERRAZA

CLASIFICACION DEL SUELO

RURAL

LINDEROS

LONGITUD

COLINDANTES

MUNICIPIO:

CIMITARRA

DPTO:

SANTANDER

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

HABITACIONAL

NORTE

21,52 m

MARIA CONSUELO GONZALEZ MALAVER (4 AL 1)

SUR

21,05 m

VIA PUERTO ARAUJO-BARRANCABERMEJA (2 AL 3)

ORIENTE

14,83 m

ARNULFO MOSQUERA (1 AL 2)

OCCIDENTE

12,68 m

MARIA CONSUELO GONZALEZ MALAVER (3 AL 4)

Predio requerido para:

CONSTRUCCIÓN

TOPOGRAFIA

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Mata Palo (Dap=1,20m)	1		Un
Mata Palo (Dap=0,50m)	2		Un
Mata Palo (Dap=0,20m)	3		Un
Limón (Dap=0,10m)	4		Un
Mango Pequeño (Dap=0,10m)	3		Un
Mango Grande (Dap=0,30m)	1		Un
Platano Grande (Dap=0,25m)	16		Un
Platano Pequeño(Dap=0,10m)	7		Un
Plama de Coco (Dap=0,05m)	3		Un
Pecueco (Dap=0,30m)	1		Un
Cascarillo (Dap=0,80m)	1		Un

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
C1	Construcción con estructura en madera de 3,00 m de alto, cubierta en teja de zinc a dos aguas, la construcción cuenta con piso en madera soportado sobre pilotes de madera de 0,10 m x 0,10 m, cuenta con hall de acceso con pasamanos en madera en tablonés de 0,30 m y alto 0,80 m, la construcción cuenta con dos habitaciones en madera, la carpintería de la construcción se encuentra sin pintar.	32,64	m2
C-2	Zona de baños, de 2.15m de frente x 3.80 m de fondo, la construcción cuenta con dos niveles, el primero cuenta con 4 columnas de concreto de 0,25 m x 0,25 m, altura de 1,90 m que soportan una placa de concreto aligerada con bloquelón de 0,20 m de espesor, el segundo nivel tiene cubierta en teja de zinc, cuenta con muros en bloque a la vista en el exterior y pañetados en el interior con una altura de 2,20 m, cuenta con una placas de concreto rústico de 0,20 m de espesor, sobre la que se encuentra: orinal con un muro bajo de 0,30 m alto, 0,25 m de ancho y 0,60 m de largo, cuenta con divisiones en muro pañetado de 0,25 m de ancho y 1,00 m de largo y 2,20 m de alto para el inodoro y zona de ducha, Lavadero con estructura en bloque y concreto de 0,90 m de ancho, 1,00 m de largo y 0,85 de alto, la construcción cuenta con recubrimiento lateral en tabillanas de madera sin pintura de 0,10 m de ancho y largo de 1,50 m altura de 1,90 m, cuenta con una puerta con estructura en madera y cubrimiento en lámina de zinc medidas de 0,67 m x 2,00 m.	8,17	m2

TOTAL AREA CONSTRUIDA

40,81

m2

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
CA-1	Vigas y columnas, 5 columnas de concreto de (0,20 m x 0,20 m) de 1,30 m de alto, con una viga superior de 0,20 m x 0,20 m y largo de 11,00 m.	11,00	m
CA-2	Zona dura en concreto rústico de 0.50m de ancho y largo de 1.20m, con un espesor de 0.15m.	0,60	m2
CA-3	Puente en 4 tablonés de madera de 0.50m de ancho y largo de 1.80m, soportado en perflería metálica.	0,90	m2
CA-4	Pozo séptico de 1,00 m x 1,00 m profundidad estimada de 3,00 m, volumen de 3,00 m3 en boque.	1,00	m2

SI/NO

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?

NO

Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?

NO

Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?

NO

Aplica Informe de análisis de Área Remanente?

NO

Tiene el área requerida afectación por servidumbres?

NO

Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hídrica?

SI

FECHA DE ELABORACIÓN:

26-ago.-24

Elaboró:

E.A.B.
 AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO
 ING. FREDY ALEXANDER BARCENAS BARBOSA
 M.P.25222-321162 CND.

Revisó y aprobó:

J. Ariza Ariza

M.P. 25 22247660CND

ÁREA TOTAL PREDIO 286,00 m2

ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO 286,00 m2

ÁREA REMANENTE 0,000 m2

TOTAL ÁREA REQUERIDA 286,00 m2

ÁREA SOBRANTE 0,00 m2

OBSERVACIONES:

1) Sobre el predio no se observan servidumbres de afectación física en el Área requerida.

2) El absciso pertenece a la ruta nacional 4511 Río Ermitaño - La Lianza.

3) El predio cuenta con contador de agua y de luz la cual será objeto de cancelación.

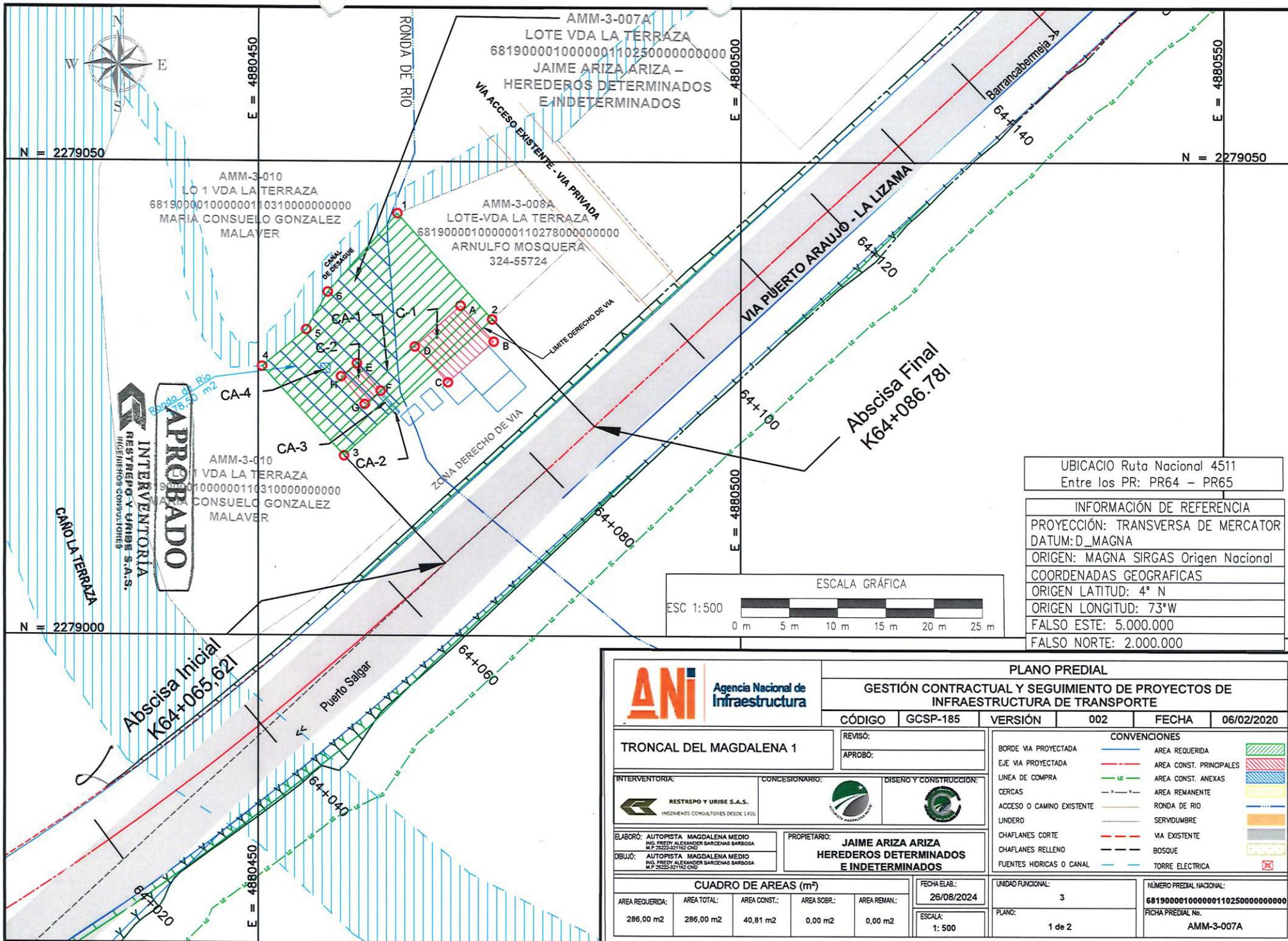
4) La estructura de la Escritura Pública 432 de fecha 19 de septiembre de 2002 otorgada en la Notaría Primera de Vélez, se redactó en términos generales, dejando un amplio margen para la interpretación, ya que no se establecieron longitudes definidas para los linderos. Sin embargo, sí se relaciona el predio con sus cardinalidades respecto a otros predios colindantes. La escritura tampoco menciona la existencia ni la protocolización de un plano o referencias anexas. En este contexto, la interpretación de la escritura debe realizarse en conjunto con el trabajo de campo, con los linderos físicos como se explicó en el informe de Confrontación (Ver informe).

De acuerdo, la Interpretación de la Escritura Pública antes mencionada, se hace con el apoyo del trabajo de campo. Con la información disponible del área del predio (286 m²) en conjunto con el lindero mencionado como desajuste. Siendo este lindero reconstruible en campo, partir de este se determina la cabida de la totalidad del predio respetando las colindancias que se menciona en el título de dominio."

5) El predio cuenta con un área de 179,01 m2 en ronda de protección del caño La Terraza.

6) El predio cuenta con servidumbre de energía eléctrica sin embargo esta no afecta el área requerida teniendo en cuenta la visita de campo y que la misma es traída del predio de ME FMI 324-10941 registrada en la Escritura Pública 279 del 21 de junio del 2000 de la Notaría de Puerto Berrio, Servidumbre energía eléctrica.

APROBADO
 INTERVENTORIA
 RESTREPO Y URIBE S.A.S.
 INGENIEROS CONSULTORES



APPROBADO
INTERVENTORIA
 RESTREPO Y URIBE S.A.S.
 INGENIEROS CONSULTORES

UBICACION Ruta Nacional 4511 Entre los PR: PR64 - PR65
INFORMACION DE REFERENCIA
PROYECCION: TRANSVERSA DE MERCATOR DATUM: D_MAGNA
ORIGEN: MAGNA SIRGAS Origen Nacional
COORDENADAS GEOGRAFICAS
ORIGEN LATITUD: 4° N
ORIGEN LONGITUD: 73°W
FALSO ESTE: 5.000.000
FALSO NORTE: 2.000.000



Agencia Nacional de Infraestructura	PLANO PREDIAL					
	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE					
	CÓDIGO	GCSP-185	VERSIÓN	002	FECHA	06/02/2020
TRONCAL DEL MAGDALENA 1		REVISÓ:				
		APROBÓ:				
INTERVENTORIA:	CONCESIONARIO:	DISEÑO Y CONSTRUCCION:				
RESTREPO Y URIBE S.A.S. INGENIEROS CONSULTORES DESDE 1955						
ELABORÓ: AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO ING. FREDY ALEXANDER BARCENAS BARBOSA M.P. 2555-35175-010	PROPIETARIO: JAIME ARIZA ARIZA HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS	FECHA ELAB.:	26/08/2024			
DIBUJÓ: AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO ING. FREDY ALEXANDER BARCENAS BARBOSA M.P. 2555-35175-010		ESCALA:	1: 500			
CUADRO DE AREAS (m²)		UNIDAD FUNCIONAL:	3			
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST.:	AREA SOBR.:	AREA REMAN.:	PLANO:	1 de 2
286,00 m²	286,00 m²	40,81 m²	0,00 m²	0,00 m²	NÚMERO PREDIAL NACIONAL:	68190000100000011025000000000
					FECHA ELAB.:	26/08/2024
					ESCALA:	1: 500
					FECHA ELAB.:	26/08/2024
					ESCALA:	1: 500
					UNIDAD FUNCIONAL:	3
					PLANO:	1 de 2
					NÚMERO PREDIAL NACIONAL:	68190000100000011025000000000
					FECHA ELAB.:	26/08/2024
					ESCALA:	1: 500
					UNIDAD FUNCIONAL:	3
					PLANO:	1 de 2
					NÚMERO PREDIAL NACIONAL:	68190000100000011025000000000
					FECHA ELAB.:	26/08/2024
					ESCALA:	1: 500
					UNIDAD FUNCIONAL:	3
					PLANO:	1 de 2
					NÚMERO PREDIAL NACIONAL:	68190000100000011025000000000
					FECHA ELAB.:	26/08/2024
					ESCALA:	1: 500
					UNIDAD FUNCIONAL:	3
					PLANO:	1 de 2
					NÚMERO PREDIAL NACIONAL:	68190000100000011025000000000
					FECHA ELAB.:	26/08/2024
					ESCALA:	1: 500
					UNIDAD FUNCIONAL:	3
					PLANO:	1 de 2
					NÚMERO PREDIAL NACIONAL:	68190000100000011025000000000
					FECHA ELAB.:	26/08/2024
					ESCALA:	1: 500
					UNIDAD FUNCIONAL:	3
					PLANO:	1 de 2
					NÚMERO PREDIAL NACIONAL:	68190000100000011025000000000
					FECHA ELAB.:	26/08/2024
					ESCALA:	1: 500
					UNIDAD FUNCIONAL:	3
					PLANO:	1 de 2
					NÚMERO PREDIAL NACIONAL:	68190000100000011025000000000
					FECHA ELAB.:	26/08/2024
					ESCALA:	1: 500
					UNIDAD FUNCIONAL:	3
					PLANO:	1 de 2
					NÚMERO PREDIAL NACIONAL:	68190000100000011025000000000
					FECHA ELAB.:	26/08/2024
					ESCALA:	1: 500
					UNIDAD FUNCIONAL:	3
					PLANO:	1 de 2
					NÚMERO PREDIAL NACIONAL:	68190000100000011025000000000
					FECHA ELAB.:	26/08/2024
					ESCALA:	1: 500
					UNIDAD FUNCIONAL:	3
					PLANO:	1 de 2
					NÚMERO PREDIAL NACIONAL:	68190000100000011025000000000
					FECHA ELAB.:	26/08/2024
					ESCALA:	1: 500
					UNIDAD FUNCIONAL:	3
					PLANO:	1 de 2
					NÚMERO PREDIAL NACIONAL:	68190000100000011025000000000
					FECHA ELAB.:	26/08/2024
					ESCALA:	1: 500
					UNIDAD FUNCIONAL:	3
					PLANO:	1 de 2
					NÚMERO PREDIAL NACIONAL:	68190000100000011025000000000
					FECHA ELAB.:	26/08/2024
					ESCALA:	1: 500
					UNIDAD FUNCIONAL:	3
					PLANO:	1 de 2
					NÚMERO PREDIAL NACIONAL:	68190000100000011025000000000
					FECHA ELAB.:	26/08/2024
					ESCALA:	1: 500
					UNIDAD FUNCIONAL:	3
					PLANO:	1 de 2
					NÚMERO PREDIAL NACIONAL:	68190000100000011025000000000
					FECHA ELAB.:	26/08/2024
					ESCALA:	1: 500
					UNIDAD FUNCIONAL:	3
					PLANO:	1 de 2
					NÚMERO PREDIAL NACIONAL:	68190000100000011025000000000
					FECHA ELAB.:	26/08/2024
					ESCALA:	1: 500
					UNIDAD FUNCIONAL:	3
					PLANO:	1 de 2
					NÚMERO PREDIAL NACIONAL:	68190000100000011025000000000
					FECHA ELAB.:	26/08/2024
					ESCALA:	1: 500
					UNIDAD FUNCIONAL:	3
					PLANO:	1 de 2
					NÚMERO PREDIAL NACIONAL:	68190000100000011025000000000
					FECHA ELAB.:	26/08/2024
					ESCALA:	1: 500
					UNIDAD FUNCIONAL:	3
					PLANO:	1 de 2
					NÚMERO PREDIAL NACIONAL:	68190000100000011025000000000
					FECHA ELAB.:	26/08/2024
					ESCALA:	1: 500
					UNIDAD FUNCIONAL:	3
					PLANO:	1 de 2
					NÚMERO PREDIAL NACIONAL:	68190000100000011025000000000
					FECHA ELAB.:	26/08/2024
					ESCALA:	1: 500
					UNIDAD FUNCIONAL:	3
					PLANO:	1 de 2
					NÚMERO PREDIAL NACIONAL:	68190000100000011025000000000
					FECHA ELAB.:	26/08/2024
					ESCALA:	1: 500
					UNIDAD FUNCIONAL:	3
					PLANO:	1 de 2
					NÚMERO PREDIAL NACIONAL:	68190000100000011025000000000
					FECHA ELAB.:	26/08/2024
					ESCALA:	1: 500
					UNIDAD FUNCIONAL:	3
					PLANO:	1 de 2
					NÚMERO PREDIAL NACIONAL:	68190000100000011025000000000
					FECHA ELAB.:	26/08/2024
					ESCALA:	1: 500
					UNIDAD FUNCIONAL:	3
					PLANO:	1 de 2
					NÚMERO PREDIAL NACIONAL:	68190000100000011025000000000
					FECHA ELAB.:	26/08/2024
					ESCALA:	1: 500
					UNIDAD FUNCIONAL:	3
					PLANO:	1 de 2
					NÚMERO PREDIAL NACIONAL:	68190000100000011025000000000
					FECHA ELAB.:	26/08/2024
					ESCALA:	1: 500
					UNIDAD FUNCIONAL:	3
					PLANO:	1 de 2
					NÚMERO PREDIAL NACIONAL:	68190000100000011025000000000
					FECHA ELAB.:	26/08/2024
					ESCALA:	1: 500
					UNIDAD FUNCIONAL:	3
					PLANO:	1 de 2
					NÚMERO PREDIAL NACIONAL:	68190000100000011025000000000
					FECHA ELAB.:	26/08/2024
					ESCALA:	1: 500
					UNIDAD FUNCIONAL:	3
					PLANO:	1 de 2
					NÚMERO PREDIAL NACIONAL:	68190000100000011025000000000
					FECHA ELAB.:	26/08/2024
					ESCALA:	1: 500
					UNIDAD FUNCIONAL:	3
					PLANO:	1 de 2
					NÚMERO PREDIAL NACIONAL:	68190000100000011025000000000
					FECHA ELAB.:	26/08/2024
					ESCALA:	1: 500
					UNIDAD FUNCIONAL:	3
					PLANO:	1 de 2
					NÚMERO PREDIAL NACIONAL:	68190000100000011025000000000
					FECHA ELAB.:	26/08/2024
					ESCALA:	1: 500
					UNIDAD FUNCIONAL:	3
					PLANO:	1 de 2
					NÚMERO PREDIAL NACIONAL:	68190000100000011025000000000
					FECHA ELAB.:	26/08/2024
					ESCALA:	1: 500
					UNIDAD FUNCIONAL:	3
					PLANO:	1 de 2
					NÚMERO PREDIAL NACIONAL:	68190000100000011025000000000
					FECHA ELAB.:	26/08/2024
					ESCALA:	1: 500
					UNIDAD FUNCIONAL:	3
					PLANO:	1 de 2
					NÚMERO PREDIAL NACIONAL:	68190000100000011025000000000
					FECHA ELAB.:	26/08/2024
					ESCALA:	1: 500
					UNIDAD FUNCIONAL:	3
					PLANO:	1 de 2
					NÚMERO PREDIAL NACIONAL:	68190000100000011025000000000
					FECHA ELAB.:	26/08/2024
					ESCALA:	1: 500
					UNIDAD FUNCIONAL:	3
					PLANO:	1 de 2
					NÚMERO PREDIAL NACIONAL:	68190000100000011025000000000
					FECHA ELAB.:	26/08/2024
					ESCALA:	1: 500
					UNIDAD FUNCIONAL:	3
					PLANO:	1 de 2
					NÚMERO PREDIAL NACIONAL:	68190000100000011025000000000
					FECHA ELAB.:	26/08/2024
					ESCALA:	1: 500
					UNIDAD FUNCIONAL:	3
					PLANO:	1 de 2
					NÚMERO PREDIAL NACIONAL:	68190000100000011025000000000
					FECHA ELAB.:	26/08/2024
					ESCALA:	1: 500
					UNIDAD FUNCIONAL:	3
					PLANO:	1 de 2
					NÚMERO PREDIAL NACIONAL:	68190000100000011025000000

CUADRO DE COORDENADAS			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m,)
1	2279044,45	4880464,42	14,83
2	2279033,34	4880474,24	
3	2279018,91	4880458,92	21,05
4	2279028,33	4880450,42	12,68
5	2279032,23	4880454,99	6,01
6	2279036,19	4880457,21	4,55
1	2279044,45	4880464,42	10,96
AREA REQUERIDA (m2):			286,00

CUADRO DE COORDENADAS CONSTRUCCIÓN			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m,)
A	2279034,76	4880470,96	5,10
B	2279031,00	4880474,40	
C	2279026,68	4880469,68	6,40
D	2279030,45	4880466,24	5,10
A	2279034,76	4880470,96	6,40
AREA CONSTRUIDA C-1 (m2):			32,64

CUADRO DE COORDENADAS CONSTRUCCIÓN			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m,)
E	2279028,66	4880460,25	3,80
F	2279025,76	4880462,71	
G	2279024,37	4880461,07	2,15
H	2279027,27	4880458,61	3,80
E	2279028,66	4880460,25	2,15
AREA CONSTRUIDA C-2 (m2):			8,17


INTERVENTORIA
RESTREPO Y URIBE S.A.S.
 INGENIEROS CONSULTORES

APROBADO

 Agencia Nacional de Infraestructura	PLANO PREDIAL			
	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE			
CÓDIGO	GCSP-185	VERSIÓN	002	FECHA 06/02/2020
TRONCAL DEL MAGDALENA 1		REVISÓ:	CONVENCIONES	
		APROBÓ:	BORDE VIA PROYECTADA ——— AREA REQUERIDA  EJE VIA PROYECTADA ——— AREA CONST. PRINCIPALES  LINEA DE COMPRA ——— AREA CONST. ANEXAS  CERCAS ——— AREA REMANENTE  ACCESO O CAMINO EXISTENTE ——— RONDA DE RIO  LINDERO ——— SERVIDUMBRE  CHAFLANES CORTE ——— VIA EXISTENTE  CHAFLANES RELLENO ——— BOSQUE  FUENTES HIDRICAS O JAGUEY ——— TORRE ELECTRICA 	
INTERVENTORIA:	CONCESIONARIO:	DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN:		
 RESTREPO Y URIBE S.A.S. INGENIEROS CONSULTORES DESDE 1955				
ELABORÓ: AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO ING. FREDY ALEXANDER BARRONAS BARRONAS M.P. 58225-321162 CND	PROPIETARIO: JAIME ARIZA ARIZA HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS	FECHA ELAB.: 26/08/2024		
DIBUJÓ: AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO ING. FREDY ALEXANDER BARRONAS BARRONAS M.P. 58225-321162 CND	CUADRO DE AREAS (m²)			
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST.:	AREA SOBR.:	AREA REMAN.:
286,00 m2	286,00 m2	40,81 m2	0,00 m2	0,00 m2
UNIDAD FUNCIONAL:		FECHA ELAB.:		NÚMERO PREDIAL NACIONAL:
3		26/08/2024		681900001000000110250000000000
PLANO:		ESCALA:		FICHA PREDIAL No.
2 de 2		1: 500		AMM-3-007A



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALÚO COMERCIAL CON COMITÉ TÉCNICO

PREDIO AMM-3-007A

CLASE DE INMUEBLE: RURAL - LOTE DE TERRENO
CON CONSTRUCCIONES

DIRECCIÓN: LOTE- VDA LA TERRAZA

VEREDA: LA TERRAZA

MUNICIPIO: CIMITARRA

DEPARTAMENTO: SANTANDER

SOLICITANTE: AUTOPISTA MEDIO S.A.S. MAGDALENA



BOGOTÁ D.C., OCTUBRE DE 2024

**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



TABLA DE CONTENIDO

1. **INFORMACIÓN GENERAL**
 - 1.1. Solicitante
 - 1.2. Tipo de inmueble
 - 1.3. Tipo de avalúo
 - 1.4. Marco Normativo
 - 1.5. Departamento
 - 1.6. Municipio
 - 1.7. Vereda o Corregimiento
 - 1.8. Dirección del inmueble
 - 1.9. Abscisado de área Requerida
 - 1.10. Uso Actual Del Inmueble
 - 1.11. Uso Por Norma
 - 1.12. Información Catastral
 - 1.13. Fecha visita al predio
 - 1.14. Fecha del informe de avalúo

2. **DOCUMENTOS**

3. **INFORMACIÓN JURÍDICA**
 - 3.1. Propietario
 - 3.2. Título de adquisición
 - 3.3. Matrícula inmobiliaria
 - 3.4. Observaciones jurídicas

4. **DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**
 - 4.1. Delimitación del sector
 - 4.2. Actividad predominante
 - 4.3. Topografía
 - 4.4. Características climáticas
 - 4.5. Condiciones agrologicas
 - 4.6. Servicios públicos
 - 4.7. Servicios comunales
 - 4.8. Vías de acceso y transporte

5. **REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

6. **DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO**
 - 6.1. Ubicación
 - 6.2. Área del terreno
 - 6.3. Linderos





- 6.4. Vías de acceso al predio
- 6.5. Servicios públicos
- 6.6. Unidades fisiográficas
- 6.7. Áreas construidas
- 6.8. Características constructivas
- 6.9. Anexos, otras construcciones
- 6.10. Cultivos y especies

7. MÉTODOS VALUATORIOS

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA
 - 8.1. Relación de ofertas obtenidas
 - 8.1. Depuración del mercado

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA
 - 9.1. Procesamiento Estadístico Encuestas

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO
 - 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
 - 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente
 - 10.3. Servidumbres
 - 10.4. Zonas de protección

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS
 - 11.1. Costos de reposición
 - 11.2. Depreciación (Fitto y Corvini)

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES
 - 12.1. Soportes de valores de cultivos y especies

13. CONSIDERACIONES GENERALES

14. RESULTADO DE AVALÚO

15. INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

16. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA





1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. SOLICITANTE: Autopistas Magdalena Medio S.A.S. (Fecha de encargo: 30 de agosto de 2024).

1.2. TIPO DE INMUEBLE: Lote de terreno con construcciones (Avalúo Comercial Corporativo).

1.3. TIPO DE AVALÚO: Avalúo comercial con comité técnico.

1.4. MARCO JURÍDICO: En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 1170 de 2015, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.

1.5. DEPARTAMENTO: Santander.

1.6. MUNICIPIO: Cimitarra.

1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO: La Terraza.

1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: Lote- Vda La Terraza.

1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA: Abscisa inicial K 64+065,62 I y abscisa final K 64+086,78 I.

1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE: Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Habitacional.

1.11. USO POR NORMA: De acuerdo con el cruce cartográfico con el Acuerdo Municipal No 018 del 15 de diciembre de 2001 "Por el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cimitarra, se definen los usos del suelo para las diferentes zonas de los sectores rural y urbano, se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes y se plantean los planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del municipio", la clasificación del predio es RURAL, el cual tiene asignado el uso Agropecuario.

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula. Catastral actual	68-190-00-01-00-00-0011-0250-0-00-00-0000
Área de terreno	0 Ha 286,00 m ²

APROBADO
INTERVENTORIA
RESTRICCIÓN Y URIBES S.A.S.
INGENIEROS CONSULTORES
APROBADO



PREDIO AMM-3-007A

Área de construcción	0,0 m ²
Avalúo Catastral Año 2024	\$ 88,000

Fuente: Certificado Catastral IGAC.

1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO: 02 de septiembre de 2024.

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO: 04 de octubre de 2024.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Certificado de uso del suelo del 21 de junio de 2024.
- Certificado Catastral Nacional del 27 de agosto de 2024.
- Ficha predial AMM-3-007A del 26 de agosto de 2024.
- Plano predial AMM-3-007A del 26 de agosto de 2024.
- Certificado de tradición del 26 de agosto de 2024.
- Estudio de títulos del 26 de agosto de 2024

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

- JAIME ARIZA ARIZA - HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS C.C. 6.707.165.

5

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Escritura Publica No. 432 del 19 de septiembre de 2002 otorgada en la Notaría Primera de Vélez.

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 324-55723 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el folio de matrícula Inmobiliaria No. 324-55723 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez, sobre el inmueble en la actualidad se encuentra registrado el siguiente gravámen:

- SERVIDUMBRE DE ENERGÍA ELECTRICA constituida por la señora ZOILA ROSA ARIZA DE QUIROGA a favor de INTERCONEXIÓN ELÉCTRICA, mediante la Escritura Pública No. 279 de fecha 21 de junio del 2000 otorgada en la Notaría de Puerto Berrio, registrada en la anotación No. 1 del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 324 - 55723 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez

Nota: El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

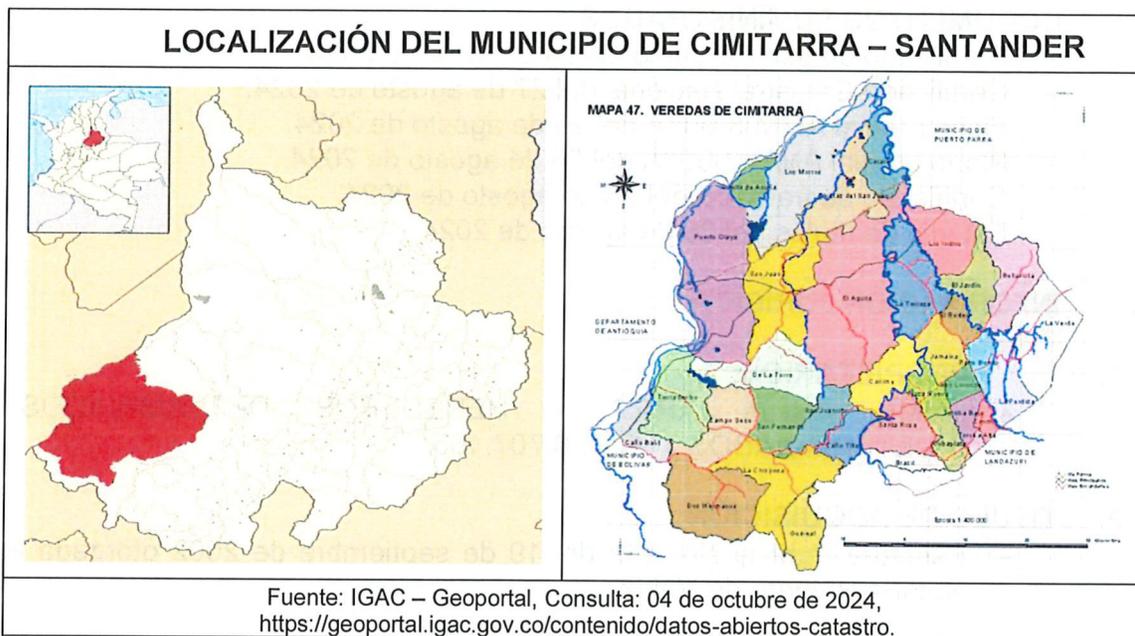
Fuente: Estudio de títulos.





4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El predio está ubicado en la vereda La Terraza, que se ubica geográficamente al norte del perímetro urbano de municipio de Cimitarra, que limita al sur con las veredas El Rodeo y Jamaica, al oriente con la vereda Los Indios, al norte y al occidente con la vereda El Águila del municipio de Cimitarra.¹



- 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** En el municipio su desarrollo económico depende principalmente de la ganadería, los cultivos de caucho, cacao y el campo comercial de productos y servicios.²
- 4.3. TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía plana con pendientes entre 0-7%.
- 4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, se ubica en un piso térmico cálido húmedo. La temperatura promedio del municipio de Cimitarra es de 28 °C y una altura promedio de 190 m.s.n.m. ³
- 4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica VVAa, y cuenta con las siguientes características:

¹ Página oficial del municipio, <https://www.cimitarra-santander.gov.co/>
² *Ibíd.*
³ *Ibíd.*

APROBADO
INTERVENTORIA
RESTREPO Y URIBE S.A.S.
INGENIEROS CONSULTORES



PREDIO AMM-3-007A

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN	VALOR POTENCIAL
VVAa	Cálido húmedo	Depósitos aluviales mixtos	Typic Udifluvents, Fluvaquentic Eutrudepts	Profundidad superficial, textura media, fertilidad baja, acides alcalino ácido drenaje imperfecto y bueno y alta saturación baja saturación	No aplica	55

Fuente: Estudio General de suelos del Departamento de Santander. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso, Bogotá D.C. ,1994. IGAC – Subdirección de Agrología.

4.6. SERVICIOS PÚBLICOS: El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica y gas domiciliario, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.

4.7. SERVICIOS COMUNALES: Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Cimitarra.

4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE: El sector se ubica al norte del perímetro urbano del municipio de Cimitarra, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, la vía principal del sector Troncal del Magdalena 1, al predio se puede acceder en servicio particular, publico individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas intermunicipales y veredales), a cualquier hora prestados desde el centro del municipio, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 10 minutos.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

5.1. NORMA URBANÍSTICA APLICADA: El certificado de uso del suelo expedido por la oficina de Planeación del municipio de Cimitarra, expone que el predio objeto de avalúo se encuentra clasificado como Tratamiento en sectores de suelo suburbano de corredores urbanos interregionales. Sin embargo, de conformidad con el Acuerdo Municipal No 018 del 15 de diciembre de 2001 "Por el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cimitarra", se definen los usos del suelo para las diferentes zonas de los sectores rural y urbano, se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes y se plantean los planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del municipio" el predio objeto de avalúo se encuentra clasificado como suelo rural categorizado como Agropecuario. No obstante, de acuerdo con la ficha predial AMM-3-007A y atendiendo a las disposiciones de la normativa vigente del Acuerdo municipal 018 del 15 de diciembre de 2001 "Por el cual se adopta el Plan Básico de





PREDIO AMM-3-007A

Ordenamiento Territorial del Municipio de Cimitarra”, el área requerida objeto de avalúo presenta una zona de protección de 179,01 metros cuadrados (Ronda hídrica). (Ver anexo 16.2 – Certificación uso del suelo).

Nota: De acuerdo a lo anterior en cumplimiento con lo establecido en el numeral 1.10 "Uso por Norma" y numeral 5 "Reglamentación Urbanística" del Instructivo Protocolo para Avalúos Rurales Proyectos 5G "GCSP-I-027", para efectos del presente avalúo comercial corporativo se toma a disposición la norma indicada en el Instrumento de Ordenamiento Territorial del municipio de Cimitarra.



USO DE SUELO	PRINCIPAL	COMPATIBLE	CONDICIONADO	PROHIBIDO
Agropecuario	Agropecuario tradicional a semi – mecanizado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 15% del predio para uso forestal protector – productor	Infraestructura para distritos de adecuación de tierras, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas o cunículas y vivienda el propietario.	Granjas porcinas, Minería, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios y parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los autorizados por el municipio para tal fin.	Usos urbanos y sub – urbanos, industriales y loteo con fines de construcción de vivienda.

Fuente: Acuerdo Municipal No 018 del 15 de diciembre de 2001 – Mapa 1. Uso potencial

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN: El predio se ubica geográficamente al nororiente del perímetro urbano del municipio de Cimitarra, el cual se encuentra a 30,9 km del perímetro urbano de Cimitarra, y a 2,6 km de Puerto Araujo, al predio se accede sobre la vía Troncal Magdalena medio dos, sector Puerto Araujo-Cimitarra, la cual se encuentra pavimentada y en buen estado de conservación.

APROBADO
INTERVENTORÍA
RESTREPO Y URIBE S.A.S.
INGENIEROS CONSULTORES



UBICACIÓN DEL PREDIO



Fuente: Google Earth, Consulta: 04 de octubre de 2024.

6.2. **ÁREA DEL TERRENO:** El predio objeto de avalúo presenta las siguientes dimensiones respecto a su terreno:

ÁREA TOTAL TERRENO:	286,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	286,00 m ²
ÁREA REMANENTE NO DESARROLLABLE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE	0,00 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	286,00 m ²

9

Fuente: Ficha predial AMM-3-007A.

6.3. **LINDEROS:** Los linderos del área de adquisición se relaciona a continuación:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	21,52 m	MARIA CONSUELO GONZALEZ MALAVER (4 AL 1)
SUR	21,05 m	VIA PUERTO ARAUJO - BARRANCABERMEJA (2 AL 3)
ORIENTE	14,83 m	ARNULFO MOSQUERA (1 AL 2)
OCCIDENTE	12,68 m	MARIA CONSUELO GONZALEZ MALAVER (3 AL 4)

Fuente: Ficha predial AMM-3-007A.

6.4. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por la vía troncal Magdalena 1 en el sector de Puerto Boyacá – Barrancabermeja, la cual se encuentra pavimentada y en buen estado de conservación.

6.5. **SERVICIOS PÚBLICOS:** De acuerdo con la visita de campo se verificó que el área requerida cuenta con acometidas de servicios públicos de acueducto y energía eléctrica.





PREDIO AMM-3-007A

6.6. UNIDADES FISIAGRÁFICAS: La franja del área requerida presenta las siguientes unidades fisiográficas:

UNIDAD FISIAGRÁFICA	ÁREA (m2)	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA
1	179,01	Plana 0-7%	Habitacional	Protección
2	106,99	Plana 0-7%	Habitacional	Agropecuario

6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS: La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales:

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
C1. Construcción con estructura en madera de 3.00m de alto, cubierta en teja de zinc a dos aguas, la construcción cuenta con piso en madera soportado sobre pilotes de madera de 0.10mx0.10m, cuenta con hall de acceso con pasamanos en madera en tabloncillos de 0.30m y alto 0.80m, la construcción cuenta con dos habitaciones en madera, la carpintería de la construcción se encuentra sin pintar.	32,64	m ²	15	Bueno a Regular	50
C2. Zona de baños, de 2.15m de frente x 3.80 m de fondo, la construcción cuenta con dos niveles, el primero cuenta con 4 columnas de concreto de 0,25m x 0.25 m, altura de 1,90 m que soportan una placa de concreto aligerada con bloquelón de 0,20 m de espesor, el segundo nivel tiene cubierta en teja de zinc, cuenta con muros en bloque a la vista en el exterior y pañetados en el interior con una altura de 2,20 m, cuenta con unas placas de concreto rústico de 0,20 m de espesor, sobre la que se encuentra: orinal con un muro bajo de 0,30 m alto, 0,25 m de ancho y 0,60 m de largo, cuenta con divisiones en muro pañetado de 0,25 m de ancho y 1,00 m de largo y 2,20 m de alto para el inodoro y zona de ducha, Lavadero con estructura en bloque y concreto de 0,90 m de ancho, 1,00 m de largo y 0,85 m de alto, la construcción cuenta con recubrimiento lateral en tablillas de madera sin pintura de 0,10 m de ancho y largo de 1,50 m altura de 1,90 m, cuenta con una puerta con estructura en madera y cubrimiento en lámina de zinc medidas de 0,67 m x 2,00 m.	8,17	m ²	15	Bueno a Regular	70

APROBADO
INTERVENTORIA
 RESTREPO Y URIBE S.A.S.
 INGENIEROS CONSULTORES



6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS: La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes características de construcciones principales.

ÍTEM	C1	C2
CIMENTACIÓN	Madera	Concreto
ESTRUCTURA	Madera	Columnas de concreto
ENTREPISO	No aplica	Placa de concreto aligerada con bloquelón
FACHADA	Tablas de Madera	Muros en bloque a la vista
CUBIERTA	Teja de zinc	Teja de zinc
CIELO RASO	No aplica	No aplica
PISOS	Tablas de Madera.	Concreto
COCINA	No aplica	No aplica
BAÑOS	No aplica	Mobiliario sencillo
ACABADOS BAÑO	No aplica	Muros pañetados
ACABADOS MUROS	Tablas de madera	Pañete
OTROS	No aplica	No aplica
VETUSTEZ	15 años aprox.	15 años aprox.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Regular	Regular

11

6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES: La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones anexas:

CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
CA1. Vigas y columnas, 5 columnas de concreto de (0.20mx0.20m) de 1.30m de alto, con una viga superior de 0.20mx0.20m y largo de 11,00m.	11,00	m	15	Bueno	100
CA2. Zona dura en concreto rústico de 0.50m de ancho y largo de 1.20m, con un espesor de 0.15m.	0,60	m ²	15	Bueno - Regular	20
CA3. Puente en 4 tablonos de madera de 0.50m de ancho y largo de 1.80m, soportado en perfilera metálica.	0,90	m ²	10	Regular	30
CA11. Pozo séptico de 1,00mx1.00m profundidad estimada de 3.00m, volumen de 3,00 m3 en boque	1,00	m ²	12	Regular	70



6.10. CULTIVOS ESPECIES: La franja objeto de adquisición predial al momento de visita presenta los siguientes cultivos y/o especies:

CULTIVO/ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD
Mata Palo (d=1,20m)	1	Und



PREDIO AMM-3-007A

Mata Palo (d=0,50m)	2	Und
Mata Palo (d=0,20m)	3	Und
Limón (d=0,10m)	4	Und
Mango Pequeño (d=0,10m)	3	Und
Mango Grande (d=0,30m)	1	Und
Platano Grande (d=0,25m)	16	Und
Platano Pequeño(d=0,10m)	7	Und
Plama de Coco (d=0,05m)	3	Und
Pecueco (d=0,30m)	1	Und
Cascarillo (d=0,80m)	1	Und

Fuente: Ficha predial AMM-3-007A.

7. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio se siguen los lineamientos normativos establecidos en el Decreto No. 1170 del 2015, el cual compila las disposiciones del decreto 1420 del 1998, y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 de 2008.

De conformidad con los artículos 29 y 32 de la resolución 620, las indemnizaciones de los valores de cultivos y especies se calcularon teniendo en cuenta que para el caso de los cultivos se determinan los valores generales de las plantas por unidad en producción, para los cultivos en crecimiento se tienen en cuenta costos de instalación y sostenimiento del primer año, sin tener en cuenta rendimientos ni producción del mismo. Por otra parte, para las especies maderables no se tiene en cuenta la edad toda vez que las valoraciones de estas especies corresponden al Diámetro de la Altura al Pecho y a la altura de las mismas. Para el estado fitosanitario de las especies se toma a la tabla sugerida en el protocolo de avalúos rurales de la ANI, y se aclara que en dicho protocolo establece que el estado fitosanitario, densidad, vida remanente y demás aspectos es fundamental determinarlos en cultivos tecnificados; Para las demás especies la valoración se realiza en referente a un buen estado fitosanitario, por lo que si una especie se identifica con un mal estado fitosanitario se realizara la precisión en el informe valuatorio.

12

7.1. MÉTODO COMPARACIÓN 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.





7.2. 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.

Ya que no se trata de una edificación nueva, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y la depreciación por estado de conservación, para eso se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, para así hallar el valor actual de la construcción.

7.3. CONSULTA A EXPERTOS AVALUADORES O ENCUESTAS

Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que éstas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa. La encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe constatar que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos. Si existen limitantes legales, debe hacerse mención de ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la estimación del valor.

El perito evaluador debe informar con toda claridad sobre la normatividad urbanística del inmueble. En el caso de terrenos sin construir, en desarrollo o condición similar, se debe aportar al encuestado los cálculos previos realizados de la potencialidad urbanística y de desarrollo del predio. Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados. La encuesta debe hacerse con referencia a las unidades de área que usualmente se utilizan en la zona, (hectárea, fanegada, plaza, cuadra) y posteriormente hacer la conversión.

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

Unidad fisiográfica 1

Para determinar el valor por hectárea de terreno bajo el régimen normativo de protección, se encontró las siguientes ofertas:





PREDIO AMM-3-007A

ESTUDIO DE MERCADO PROTECCIÓN								
ÍTEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (Ha)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)
1	320 3134408	Leonor Avellaneda	Cimitarra	Cruce santa rosa	campo 23	\$ 700.000.000,00	50,00	100,00
2	310 8321917	Inmobiliaria AGRO GO	Cimitarra	Ruta al Sol	Ruta al Sol	\$ 8.000.000.000,00	500,00	2.000,00
3	3011776550	Miriam Pinzon	Cimitarra	La Terraza	La Terraza	\$ 180.000.000,00	12,00	80,00
4	310 7003632	Alfonso Botero Inmobiliaria	Cimitarra	La Esperanza	La Esperanza	\$ 1.670.000.000,00	167,00	0,00

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Unidad fisiográfica 1

Método de Comparación o de Mercado: Para determinar el valor de Hectárea de terreno se realizó la investigación de mercado de inmuebles similares al del objeto del avalúo, se encontraron cuatro ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:

APROBADO
INTERVENTORIA
RESTREPO Y URIBE S.A.S.
INGENIEROS CONSULTORES

ESTUDIO DE MERCADO PROTECCIÓN													
ÍTEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	PORCENTAJE DE NEGOCIACION	VALOR AJUSTADO	CONSTRUCCIONES			TERRENO	
									ÁREA (m2)	VALOR/m2	VALOR TOTAL CONSTR.	ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)
1	320 3134408	Leonor Avellaneda	Cimitarra	Cruce santa rosa	campo 23	\$ 700.000.000	10,0%	\$ 630.000.000	100,00	\$ 500.000	\$ 50.000.000	50	11.600.000
2	310 8321917	Inmobiliaria AGRO GO	Cimitarra	Ruta al Sol	Ruta al Sol	\$ 8.000.000.000	10,0%	\$ 7.200.000.000	2.000,00	\$ 850.000	\$ 1.700.000.000	500	11.000.000
3	3011776550	Miriam Pinzon	Cimitarra	La Terraza	La Terraza	\$ 180.000.000	10,0%	\$ 162.000.000	80,00	\$ 450.000	\$ 36.000.000	12	10.500.000
4	310 7003632	Alfonso Botero Inmobiliaria	Cimitarra	La Esperanza	La Esperanza	\$ 1.670.000.000	2,0%	\$ 1.636.600.000	0,00	\$ -	\$ -	167	9.800.000
PROMEDIO						\$ 10.725.000,00							
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						763.216,88	LÍMITE SUPERIOR	\$ 11.488.216,88					
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						7,12%	LÍMITE INFERIOR	\$ 9.961.783,12					

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:

De acuerdo con el artículo 9 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas de alguna manera comparables, se pueden adoptar valores, por lo que no es necesario realizar la investigación directa para la unidad fisiográfica 1.

Por otro lado, para la estimación del valor del terreno de la unidad fisiográfica 2, se realizó una investigación directa realizada con profesionales Avaluadores y conocedores del mercado inmobiliario del sector.

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

**Unidad fisiográfica 1**

ESTUDIO DE MERCADO PROTECCIÓN			
ÍTEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR TERRENO/Ha
1	Cruce santa rosa	campo 23	\$ 11.600.000
2	Ruta al Sol	Ruta al Sol	\$ 11.000.000
3	La Terraza	La Terraza	\$ 10.500.000
4	La Esperanza	La Esperanza	\$ 9.800.000
PROMEDIO			\$ 10.725.000
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			763.217
COEF DE VARIACIÓN			7,12%
COEF DE ASIMETRÍA			-0,17
LÍMITE SUPERIOR			\$ 11.488.217
LÍMITE INFERIOR			\$ 9.961.783

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el valor promedio encontrado en la zona, teniendo en cuenta el área y la ubicación del predio objeto de avalúo, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno.

UNIDAD DESCRIPCIÓN	UNIDAD		VALOR
Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1)	Metro cuadrado	M ²	\$ 1.072

Unidad fisiográfica 2

MÉTODO DIRECTO-ENCUESTA				
NOMBRE	PROFESION	TELEFONO	R.A.A	VALOR TERRENO /m2
Jonathan Camilo Sanabria Garcia	INGENIERO	3187901356	1016063034	\$ 63.500,00
Lisandro Castañeda Salazar	ARQUITECTO	3103228882	79425497	\$ 62.000,00
Diego Alvaro Ariza	INGENIERO	3175389242	1019082134	\$ 66.000,00
Smith Yanine López Pabón	INGENIERA	3202467451	1024546304	\$ 68.000,00
PROMEDIO				\$ 64.875,00
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				2657,54
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				4,10%
LÍMITE SUPERIOR				\$ 67.532,54
LÍMITE INFERIOR				\$ 62.217,46
VALOR ADOPTADO UF1				\$ 64.875,00

NOTA: se deja constancia bajo la gravedad del juramento que se ha utilizado la investigación directa, por encuestas efectuadas a peritos de amplia experiencia en la materia, considerando que, al momento de la investigación económica en terreno, no se encontraron ofertas representativas en cuanto al área del inmueble en el sector que permitieran la aplicación de la metodología comparativa de mercado.





PREDIO AMM-3-007A

El valor del terreno adoptado se ha determinado en función del área del predio, la cual es de considerar por lo establecido en el artículo 10 de la Resolución IGAC 620 del 2008, especialmente al estar destinado a dinámicas de vivienda rural campesina, además de considerar las demás variables físicas como la ubicación, accesos, topografía, etc., por lo cual se determina el siguiente valor de terreno.

UNIDAD DESCRIPCIÓN	UNIDAD		VALOR
Unidad Fisiográfica 2 (U.F.2)	Metro cuadrado	M ²	\$ 64.875

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad fisiográfica 1

Oferta 1: Finca ubicada en la vereda Campo 23 del municipio de Cimitarra, Santander. Cuenta con una extensión total de 50 hectáreas. Dentro de la propiedad se encuentra una reserva forestal y afluentes hídricos naturales. Las construcciones consisten en una casa de aproximadamente 100 m2 y un corral. El predio tiene disponibilidad de servicios públicos básicos domiciliarios.

Oferta 2: Finca ubicada en el municipio de Cimitarra, Santander, con frente sobre la Ruta del Sol. Cuenta con un área total de 500 hectáreas. En el predio se encuentran: una casa principal con piscina, casa para mayordomo, corrales, báscula y construcciones destinadas a campamentos. La finca posee presencia de nacimientos naturales de agua, riachuelos y lagunas en su interior. Cuenta con topografía semi-ondulada y disponibilidad de servicios domiciliarios.

Oferta 3: Finca ubicada en la vereda La Terraza del municipio de Cimitarra, Santander, sobre la vía que conduce a Puerto Araujo. Cuenta con una extensión total de 12 hectáreas. Dentro de la propiedad existe una construcción de aproximadamente 80 metros cuadrados. Adicionalmente, la finca posee nacimientos naturales de agua y zonas de bosque nativo en buen estado de conservación.

Oferta 4: Finca localizada en el sector de Puerto Araujo, municipio de Cimitarra, Santander. Cuenta con una extensión total de 167 hectáreas y topografía predominantemente ondulada. Dentro de la propiedad se encuentran nacimientos naturales de agua y dos lagunas. La finca está ubicada aproximadamente a 20 minutos de la Ruta del Sol, vía principal de acceso.

10.3. SERVIDUMBRES

De conformidad con el folio de matrícula 324-55723 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez, el predio objeto de estudio tiene una servidumbre

APROBADO
INTERVENTORIA
RESTREPO Y JURIS S.A.S.
INGENIEROS CONSULTORES



PREDIO AMM-3-007A

de energía eléctrica a través de Escritura Publica 279 del 21/06/2000 de la Notaría de Puerto Berrío. No obstante, de conformidad con el Estudio de Títulos entregado por el Solicitante, se constató que esta servidumbre no se encuentra dentro del predio requerido y fue traída del folio matriz 324-10941 (predio de mayor extensión).

10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN

El predio objeto de avalúo presenta ronda de protección del caño La terraza, con un área de 179,01 m2.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 212 y páginas especializadas.

Construcciones Principales

La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales:

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ							
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS - APU							
AMM-3-007A							
ÍTEM	Desglose del ítem	Pag.	unidad	valor unitario	Unidad por unidad de APU	Valor por APU	
CONSTRUCCIÓN C1							
C1. Construcción con estructura en madera de 3.00m de alto, cubierta en teja de zinc a dos aguas, la construcción cuenta con piso en madera soportado sobre pilotes de madera de 0.10mx0.10m, cuenta con hall de acceso con pasamanos en madera en tablonces de 0.30m y alto 0.80m, la construcción cuenta con dos habitaciones en madera, la carpintería de la construcción se encuentra sin pintar.	Replanteo	Nota 1	m2	\$ 2.943,00	32,64	\$ 96.059,52	
	Excavación manual general	Nota 2	m3	\$ 28.824,39	3,26	\$ 93.967,51	
	Relleno en recebo común compactado	135	m3	\$ 141.040,00	3,26	\$ 459.790,40	
	Teja Zinc Ondulada 3.048x0.80mt Cal 35 0.17mm	Web 1	m2	\$ 11.034,00	34,17	\$ 377.031,78	
	Estructura de madera para teja de fibrocemento	152	m	\$ 61.406,00	43,08	\$ 2.645.370,48	
	Tabla chapa 30 x 1,8-2 cm x 2,9 m - eucalipto	101	un	\$ 19.654,00	71,00	\$ 1.395.434,00	
	Liston para piso BCM X 1,5M - Sapan Corriente	101	m2	\$ 55.033,00	32,64	\$ 1.796.277,12	
	Pilote Ø 12 - 15 cm (6m) Eucalipto	102	un	\$ 161.169,00	3,00	\$ 483.507,00	
	Puerta Interes social 0,76-1,00 M	146	un	\$ 296.112,00	3,00	\$ 888.336,00	
	Acometida de circuito cable CU 3x2/0+1x1/0AWG 02"EMT	178	m	\$ 325.397,00	5,00	\$ 1.626.985,00	
	Tablero trifásico 12 circuitos	185	un	\$ 366.761,00	1,00	\$ 366.761,00	
	Salida Toma corriente doble en muro	184	un	\$ 160.993,00	5,00	\$ 804.965,00	
	Salida Interruptor doble PVC	183	un	\$ 135.983,00	5,00	\$ 679.915,00	
	Salida luminaria en techo + Roseta PVC	183	un	\$ 152.522,00	5,00	\$ 762.610,00	
	Mano de obra AA	41	Hc	\$ 28.539,00	53,00	\$ 1.512.567,00	
	Total costo directo						\$ 13.989.676,81
	Administración					5%	\$ 699.478,84
	Imprevistos					3%	\$ 419.687,30
	Utilidad					7%	\$ 979.270,38
	Total APU						\$ 16.088.013,33
Total Construcción (Área)						32,64	
Valor Adoptado (m2)						\$ 492.892,57	

Nota 1: El valor del replanteo general está errado en la construdata 212 por lo tanto, se adopta a la construdata 208
Nota 2: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 212, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA
Web 1: <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/234320/teja-zinc-ondulada-3048x080mt-cal-35-017mm/234320/>

APROBADO
INTERVENTORÍA
RESTREPO Y UMIBE S.A.S.
INGENIEROS CONSULTORES



PREDIO AMM-3-007A

Table with columns: Item, Unit, Quantity, Price, Total. Includes sub-section 'CONSTRUCCIÓN C2' and detailed list of construction items like 'Replanteo', 'Excavación manual general', 'Placa fácil bloquelón', etc.

Nota 1: El valor del replanteo general esta errado en la construdata 212 por lo tanto, se adopta a la construdata 208
Nota 2: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 212, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA+ 1% de la mano de obra AA

Fuente: Elaboración propia – APU con base en la Revista Construdata 212.

Anexos Constructivos

La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones anexas:



Table with columns: ÍTEM, Desglose del ítem, Pag., unidad, valor unitario, Cantidad por unidad de APU, Valor por APU. Includes sub-section 'ANEXO CA1' and items like 'Replanteo', 'Excavación manual general', 'Columna de concreto armado', etc.

Nota 1: El valor del replanteo general esta errado en la construdata 212 por lo tanto, se adopta a la construdata 208
Nota 2: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 212, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA+ 1% de la mano de obra AA



PREDIO AMM-3-007A

ANEXO CA2							
CA2 Zona dura en concreto rústico de 0.50m de ancho y largo de 1.20m, con un espesor de 0.15m.	Replanteo	Nota 1	m2	\$ 2.943,00	0,60	\$ 1.765,80	
	Excavación manual general	Nota 2	m3	\$ 28.824,39	0,12	\$ 3.458,93	
	Concreto corriente grava común 3000 PSI	150	m3	\$ 454.278,00	0,09	\$ 40.885,02	
	Relleno en recebo comun compactado	135	m3	\$ 141.040,00	0,03	\$ 4.231,20	
	Mano de obra AA	41	Hc	\$ 28.539,00	1,00	\$ 28.539,00	
	Total APU					\$ 78.879,95	
	Total Construcción (Área)					0,60	
Valor Adoptado (m2)						\$ 131.466,58	

Nota 1: El valor del replanteo general esta errado en la construdata 212 por lo tanto, se adopta a la construdata 208

Nota 2: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 212, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA+ 1% de la mano de obra AA

ANEXO CA3							
CA3. Puente en 4 tablonas de madera de 0.50m de ancho y largo de 1.80m, soportado en perfilera metálica.	Replanteo	Nota 1	m2	\$ 2.943,00	0,90	\$ 2.648,70	
	Excavación manual general	Nota 2	m3	\$ 28.824,39	0,09	\$ 2.594,20	
	Tabla chapa 25 x 1,8-2 cm x 2,9 m - ordinario	101	un	\$ 14.858,00	8,00	\$ 118.864,00	
	Tubería cuadrada metallub 100x100 Cal. 2 Negro	121	un	\$ 161.739,00	1,00	\$ 161.739,00	
	Mano de obra AA	41	Hc	\$ 28.539,00	1,00	\$ 28.539,00	
	Total APU					\$ 314.384,90	
	Total Construcción (Área)					0,90	
Valor Adoptado (m2)						\$ 349.316,55	

Nota 1: El valor del replanteo general esta errado en la construdata 212 por lo tanto, se adopta a la construdata 208

Nota 2: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 212, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA+ 1% de la mano de obra AA

ANEXO CA4							
CA4. Pozo séptico de 1,00mx1,00m profundidad estimada de 3,00m, volumen de 3,00m3 en boque	Replanteo	Nota 1	m2	\$ 2.943,00	1,00	\$ 2.943,00	
	Excavación manual general	Nota 2	m3	\$ 28.824,39	3,00	\$ 86.473,17	
	Aro y tapa pozos inspeccion en HF	105	un	\$ 155.185,00	1,00	\$ 155.185,00	
	Muro fachada ladrillo prensado	163	m2	\$ 117.433,00	12,00	\$ 1.409.196,00	
	Paquete impermeabilizado muros 1:3	151	m2	\$ 45.441,00	24,00	\$ 1.090.584,00	
	Mano de obra AA	41	Hc	\$ 28.539,00	5,00	\$ 142.695,00	
	Total APU					\$ 2.887.076,17	
Total Construcción (Área)					1,00		
Valor Adoptado (m2)						\$ 2.887.076,17	

Nota 1: El valor del replanteo general esta errado en la construdata 212 por lo tanto, se adopta a la construdata 208

Nota 2: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 212, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA+ 1% de la mano de obra AA

Fuente: Elaboración propia – APU con base en la Revista Construdata 212.

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

Construcciones Principales

La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	15	50	42,86%	2,5	25,99%	\$ 492.892,57	\$ 128.101,79	\$ 364.790,77	\$ 364.800,00
C2	15	70	42,86%	2,5	20,04%	\$ 1.642.561,10	\$ 329.094,89	\$ 1.313.466,20	\$ 1.313.500,00

Anexos Constructivos

La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones anexas:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CA1	15	100	15,00%	2	10,93%	\$ 54.435,28	\$ 5.952,33	\$ 48.482,95	\$ 48.500,00
CA2	15	20	75,00%	2,5	68,34%	\$ 131.466,58	\$ 89.843,34	\$ 41.623,24	\$ 41.600,00
CA3	10	30	33,33%	3	36,30%	\$ 349.316,55	\$ 126.800,70	\$ 222.515,85	\$ 222.500,00
CA4	12	70	17,14%	3	26,32%	\$ 2.887.076,17	\$ 759.989,75	\$ 2.127.086,42	\$ 2.127.100,00





12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

En el área a intervenir se encuentran los siguientes cultivos y/o especies objeto de avalúo:

ESPECIE / CULTIVOS	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
Mata Palo (d=1,20m)	1	Und	\$ 572.555,26	\$ 572.555,26
Mata Palo (d=0,50m)	2	Und	\$ 141.371,67	\$ 282.743,34
Mata Palo (d=0,20m)	3	Und	\$ 16.964,60	\$ 50.893,80
Limón (d=0,10m)	4	Und	\$ 44.274,23	\$ 177.096,92
Mango Pequeño (d=0,10m)	3	Und	\$ 160.930,41	\$ 482.791,23
Mango Grande (d=0,30m)	1	Und	\$ 160.930,41	\$ 160.930,41
Platano Grande (d=0,25m)	16	Und	\$ 13.403,86	\$ 214.461,76
Platano Pequeño(d=0,10m)	7	Und	\$ 13.403,86	\$ 93.827,02
Plama de Coco (d=0,05m)	3	Und	\$ 16.964,60	\$ 50.893,80
Pecueco (d=0,30m)	1	Und	\$ 96.486,16	\$ 96.486,16
Cascarillo (d=0,80m)	1	Und	\$ 300.179,18	\$ 300.179,18
TOTAL DE CULTIVOS / ESPECIES				\$ 2.482.858,88

Fuente: Informe de valoración de cobertura vegetal año 2024.

Nota: de acuerdo con el inventario de especies suministrado se realizan las siguientes precisiones:

- Para la especie "Mata Palo" se adopta el valor de la especie "Higuerón"
- Para la especie "Pecueco" se adopta el valor de segunda especie.
- Para la especie "Cascarillo" se adopta el valor de tercera especie.
- Para la especie "Plátano" se adopta el valor de la especie "Plátano/Banano".
- Para la especie "Mango" se utiliza la valoración de la especie "Mango común".
- Para la especie "Limon" se utiliza la valoración de la especie "Limon Tahiti".



13. CONSIDERACIONES GENERALES

- Conforme al Acuerdo Municipal No. 018 del 15 de diciembre de 2001 de Cimitarra, define los usos normativos del predio objeto de avalúo, sobre el cual rige Agropecuario.
- Para el predio objeto de avalúo se establecieron dos unidades fisiográficas para definir el valor por unidad de medida de terreno; la unidad fisiográfica uno corresponde a uso de Distrito de conservación de suelos y restauración ecológica - protección para la cual se utilizaron cuatro puntos de investigación de mercado y la unidad fisiográfica dos corresponde a uso agropecuario, para el cual se realizó



PREDIO AMM-3-007A

una investigación directa realizada con profesionales Avaluadores y conocedores del mercado inmobiliario del sector.

- Al predio objeto de avalúo se accede por la vía Troncal del Magdalena 1 que comunica los municipios de Puerto Araujo – Barrancabermeja, la cual se encuentra pavimentada, en buen estado de conservación y con una calzada en cada sentido.
- El predio esta ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo agropecuario, el sector cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos básicos.
- El predio presenta una topografía plana con pendientes entre 0-7%.
- La franja objeto de avalúo presenta zonas de protección reprenstada en una ronda de proteccion del caño Puerto Aguileo
- De conformidad con el folio de matrícula 324-55723 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez, el predio objeto de estudio tiene una servidumbre de energía eléctrica a través de Escritura Publica 279 del 21/06/2000 de la Notaría de Puerto Berrío. No obstante, de conformidad con el Estudio de Títulos entregado por el Solicitante, se constató que esta servidumbre no se encuentra dentro del predio requerido y fue traída del folio matriz 324-10941 (predio de mayor extensión).
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1170/2015 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 año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaremos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

21





14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m ²	179,01	\$ 1.072,00	\$ 191.898,72
TERRENO U.F.2	m ²	106,99	\$ 64.875,00	\$ 6.940.976,25
TOTAL TERRENO				\$ 7.132.874,97
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m ²	32,64	\$ 364.800,00	\$ 11.907.072,00
C2	m ²	8,17	\$ 1.313.500,00	\$ 10.731.295,00
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 22.638.367,00
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA1	m	11,00	\$ 48.500,00	\$ 533.500,00
CA2	m ²	0,60	\$ 41.600,00	\$ 24.960,00
CA3	m ²	0,90	\$ 222.500,00	\$ 200.250,00
CA4	m ²	1,00	\$ 2.127.100,00	\$ 2.127.100,00
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 2.885.810,00
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				
				\$ 2.482.858,88
TOTAL AVALÚO				\$ 35.139.910,85
TOTAL AVALÚO ADOPTADO				\$ 35.139.911,00

22

TOTAL AVALÚO: TREINTA Y CINCO MILLONES CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS ONCE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 35.139.911,00).

Bogotá, D.C., 04 de octubre de 2024.

Cordialmente,

APROBADO
INTERVENTORIA
RESTRINGIDO Y LIBRE 9.4.0.
REGISTROS CONSERVACIONES

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242133

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director de Comité Técnico de Avalúos
RAA AVAL-80095537



15. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

I. CONSIDERACIONES

- De conformidad con el instructivo para avalúos ANI expedido en el año 2022, el valor de Notariado y Registro, será reconocido 100% por el solicitante, por lo cual no se estima un valor para este concepto.
- No se aportó la documentación citada en las resoluciones IGAC 898 del 2014 y 1044 del 2014 para realizar el cálculo de Lucro Cesante, ante posibles actividades económicas que sea desarrolladas en el área objeto de avalúo.

II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0,00	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0,00	
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 1.830.898,44	
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0,00	
5. Impuesto Predial	\$ 0,00	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$ 0,00	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0,00	
LUCRO CESANTE		
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0,00	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE	\$ 1.830.898,00	

23

TOTAL INDEMNIZACIONES: UN MILLÓN OCHOCIENTOS TREINTA MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 1.830.898)

Bogotá, D.C., 04 de octubre de 2024.

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242133



JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director de Comité Técnico de Avalúos
RAA AVAL-80095537



- 16. DOCUMENTOS ANEXOS
- 16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO

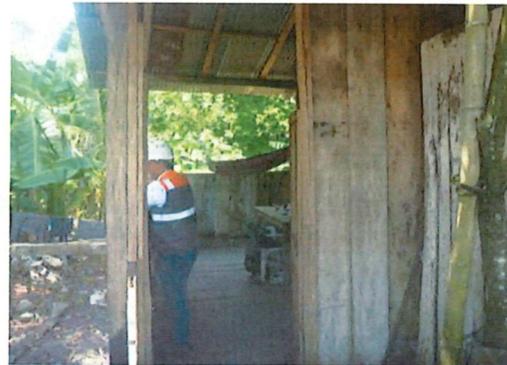


CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

C1



C1



24

C1



C1



APROBADO
INTERVENTORIA
RESERVA Y URBES S.A.S.
REGISTRADO EN LA
CORPORACIÓN COLOMBIANA DE FIDEICOMISOS

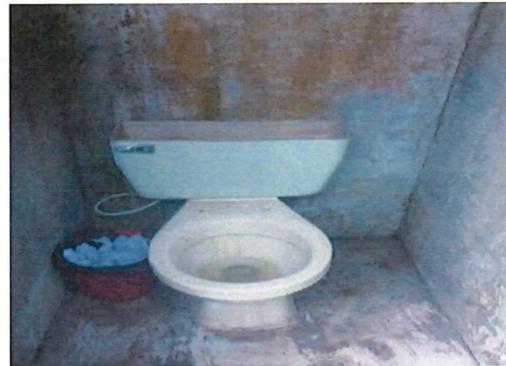


PREDIO AMM-3-007A

C2



C2



CONSTRUCCIONES ANEXAS

CA1



CA2



CA3



CA4





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-3-007A

CULTIVOS / ESPECIES

ESPECIE



ESPECIE



ESPECIE



ESPECIE



26

APROBADO
INTERVENTORIA
RESTREPO Y URIBE S.A.S.
INGENIEROS CONSULTORES

ESPECIE



ESPECIE



**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



16.2. CERTIFICADO USO DEL SUELO



**ALCALDÍA MUNICIPAL
CIMITARRA - SANTANDER**

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
No Consecutivo: 2024-0787 Página: 1 de 1

***CERTIFICADO DE USO DE SUELO SUBURBANO ***

EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL
Cimitarra - Santander

CERTIFICA:

Que el **PREDIO SUBURBANO** denominado **LOTE** identificado con código catastral No **68190-00-01-0011-0250-000** y con matrícula inmobiliaria No **324-55723** ubicado en la vereda **LA TERRAZA** del municipio de Cimitarra, según el **PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PBOT)** aprobado mediante acuerdo 018 de diciembre 15 de 2001 y la base catastral suministrada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), es un área con el siguiente uso de suelo reglamentado:

✓ **TRATAMIENTO EN SECTORES DE SUELO SUBURBANO DE CORREDORES URBANOS INTERREGIONALES (C.U.I)**

Uso principal: Agrícolas y forestales, vivienda anexa al uso principal comercio tipo A, grupos 1, 2, 3,4, y 5 comercio tipo B grupos 1 y 2, institucionales grupos 2 a 5, servicios Municipales grupos 5 y 6.

Usos Complementarios: Parcelación suburbana recreativa.

NOTA: Este documento NO es un permiso, ni otorga derechos especiales, es información suministrada al solicitante de acuerdo al PBOT Municipal vigente y por consiguiente debe realizar todos los trámites ante la autoridad ambiental u organismos correspondientes, que le permitan desarrollar la actividad que se proponga y también debe acatar lo dispuesto en los decretos 2770 de 1953 y 1228 de 2008 (respetar la margen de retiro vial) y en los decretos que protegen las márgenes de los cuerpos de agua. De igual forma se hace claridad que este documento pierde vigencia cuando se cambie o modifique el PBOT Municipal vigente.

Si tiene alguna duda sobre el contenido de este documento lo invitamos a que utilice nuestros canales de comunicación, en los cuales nuestro equipo profesional y técnico estará dispuesto a atender y dar trámite a sus peticiones.

Se expide con destino a la **CONCESIÓN VIAL - AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.**

Dada en Cimitarra, a los **veintiún (21)** días del mes de **junio** del año **dos mil veinticuatro (2024)**.

ING. JOSÉ EDUARDO BARBOSA SÁNCHEZ
Secretario de Planeación Municipal

Elaboró: Folkemberg Díaz



Carrera 5 No. 6-10 Palacio Municipal | Línea telefónica 607 - 6916024 EXT. 2107
Correo Electrónico alcaldia@cimitarra-santander.gov.co | secretariaplaneacion@cimitarra-santander.gov.co
Página Web www.cimitarra-santander.gov.co



16.5. PRESUPUESTO DE CULTIVOS Y/O ESPECIES

Cultivo	Tiempo improductivo años	Costos Instalación por Ha	Costos Sosténimiento por Ha	Densidad Cultivo Planta/Ha	Valor adaptado	Valores Generales por planta		
						Minima por Planta	Valor intermedio por	Máxima por Planta
Plátano /banano	0,8	\$ 9.228.580	\$ 5.663.110	1.111	13.403,86	\$ 18.000	\$ 18.676	\$ 20.656
Mango Común	3	\$ 15.041.431	\$ 9.098.131	150	160.930,41	\$ 272.000,00	\$ 282.073	\$ 352.173
Limon tahiti	3	\$ 7.751.547	\$ 4.556.690	278	44.274,23	\$ 116.000,00	\$ 120.151	\$ 289.306
Guayaba	2	\$ 11.632.020	\$ 9.217.020	400	52.122,60	\$ 137.000	\$ 141.580	\$ 179.080

CULTIVOS	CANTIDAD	VALOR UNITARIO
Mata Palo (d=1,20m)	1	572.555,26
Mata Palo (d=0,50m)	2	141.371,67
Mata Palo (d=0,20m)	3	16.964,60
Limón (d=0,10m)	4	44.274,23
Mango Pequeño (d=0,10m)	3	160.930,41
Mango Grande (d=0,30m)	1	160.930,41
Platano Grande (d=0,25m)	16	13.403,86
Platano Pequeño(d=0,10m)	7	13.403,86
Plama de Coco (d=0,05m)	3	16.964,60
Pecueco (d=0,30m)	1	96.486,16
Cascarillo (d=0,80m)	1	300.179,18

Fuente: Informe de valoración de cobertura vegetal año 2024.

16.6. TRASLADO Y/O DESCONEXIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS

ÍTEM	Desglose del ítem	Pag.	unidad	valor unitario	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU
TRASLADO Y/O DESCONEXION DE ACOMETIDA DE ACUEDUCTO						
T1. Traslado y/o desconexión de medidor de Agua.	Replanteo general	Nota 1	m2	\$ 2.943,00	0,36	\$ 1.059,48
	Excavación Manual General	Nota 2	m3	\$ 28.824,39	0,07	\$ 2.017,71
	Caja Inspeccion 60CMX60CM	193	un	\$ 494.403,00	1,00	\$ 494.403,00
	Tubería Acueducto PVC 4" Rde. 26	126	m	\$ 31.749,00	2,00	\$ 63.498,00
	Herramienta menor	N/A	%	10,00		\$ 6.732,80
	Mano de Obra BB	41	Hc	\$ 33.664,00	2,00	\$ 67.328,00
	Total APU					\$ 635.038,99
	Total Construcción (Unidad)					1
	Valor Adoptado (und)					\$ 635.038,99

Nota 1: El valor del replanteo se adopta a la construdata 208.

Nota 2: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 212, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

TRASLADO Y/O DESCONEXIÓN DE CONTADOR ENERGÍA ELÉCTRICA						
T2. Traslado y/o desconexión de medidor de Energía eléctrica.	Replanteo general	Nota 1	m2	\$ 2.943,00	0,25	\$ 735,75
	Acom.Aerea BT Desde Caja Acometidas AE-219 Codensa	177	un	\$ 1.013.719,00	1,00	\$ 1.013.719,00
	Herramienta menor	N/A	%	10,00		\$ 8.561,70
	Mano de obra FF1	42	Hc	\$ 87.226,00	1,00	\$ 87.226,00
	Mano de obra AA	39	Hc	\$ 28.539,00	3,00	\$ 85.617,00
	Total APU					\$ 1.195.859,45
	Total Construcción (Unidad)					1
Valor Adoptado (und)					\$ 1.195.859,45	

Nota 1: El valor del replanteo se adopta a la construdata 208.

Fuente: Elaboración propia – APU con base en la Revista Construdata 212.





ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES CORPORATIVOS
ACTA N° AMM-3-007A**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 04 de octubre de 2024, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato celebrado con AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO. y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ.
OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ.
JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO.
WILLIAM ANDRES CASTAÑEDA PALACIOS.

Actúo como presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Total Avalúo	Total indemnizaciones económicas	Total avalúo más indemnizaciones económicas
1	AMM-3-007A	\$ 35.139.911	\$ 1.830.898	\$ 36.970.809

SOLICITANTE: AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO, EL 30 DE AGOSTO DE 2024.

Se inició la sesión con la exposición del Comisionado, Sr. Diego Monroy Rodríguez, sobre las características generales y particulares de los inmuebles objeto de estudio en el Municipio de Cimitarra Sector RURAL, aportando la recopilación de toda la información relacionada con las especificaciones de los inmuebles, fundamentalmente ubicación en suelo rural o urbano, área de terreno y construcción, calidad de materiales utilizados en las construcciones, estado de conservación, normas e infraestructura urbanísticas, usos permitidos, alturas e índices de construcción permitidos, análisis económico para llegar al valor de avalúo asignado y demás factores propios aplicables a este tipo de inmuebles.

Los miembros del Comité participaron activamente en los análisis de estos estudios, expresaron sus diferentes conceptos sobre los mismos aportando el conocimiento y la experiencia de cada uno de ellos, haciendo relación, igualmente, a la metodología utilizada especialmente la referente al Método de comparación o de mercadeo, al método de consulta a expertos evaluadores o encuesta, al método de costo de reposición a nuevo, depreciación por método Fitto y Corvini, método potencial de desarrollo, realizando los ejercicios aplicables dentro de esta metodología y como conclusión obtenida del justiprecio comercial se obtuvieron los resultados para valor de área de terreno, valor de construcción y valor de avalúo para seguro en los casos que aplica, contenidos en los informes de los estudios valuatorios.

Terminado el análisis y obtenidas las conclusiones de estos estudios, fueron aprobados por dicho comité los avalúos anteriormente mencionados, se levantó la sesión, siendo la 09:00 a.m. del día y fecha arriba mencionados.

APROBADO
INTERVENTORÍA
GESTIÓN Y ARRIBE S.A.S.
INGENIEROS CONSULTORES



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-3-007A

ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES CORPORATIVOS
ACTA N° AMM-3-007A**

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA AVAL-1014242133

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director de Comité Técnico de Avalúos
RAA AVAL-80095537

WILLIAM CASTAÑEDA
Miembro Comité
RAA AVAL-1023963942

33





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-3-007A



PIN de Validación: a925091e



<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 ALEXIS PINZON RODRIGUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1014242133, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1014242133.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ 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
26 Abr 2018

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
26 Abr 2018

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
26 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 4

34



MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS "CORFELONJAS"

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



PIN de Validación: a925091e



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



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción: 26 Abr 2018 | Régimen: Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción: 26 Abr 2018 | Régimen: Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción: 26 Abr 2018 | Régimen: Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción: 26 Abr 2018 | Régimen: Régimen Académico

35





PIN de Validación: a92509le



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



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
26 Abr 2018

Regimen
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
26 Abr 2018

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
26 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
 Dirección: CALLE 64 H # 81A - 12
 Teléfono: 3142542801
 Correo Electrónico: opinzonrodriguez10@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
 Ingeniero Catastral y Geodesta - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.
 Especialista en Avaluos - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-3-007A



PIN de Validación: a92509fe



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



Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1014242133. El(la) señor(a) OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ 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

a92509fe

37

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 Octubre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal





PIN de Validación: c2330b7e



<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) JOSE FELIX ZAMORA MORENO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80095537, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 24 de Enero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-80095537.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE FELIX ZAMORA MORENO 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
24 Ene 2017

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
24 Ene 2017

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
24 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 4

38





PIN de Validación: c2330b7c



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



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción 24 Ene 2017	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 24 Ene 2017	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 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 24 Ene 2017	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 25 Sep 2017	Regimen Régimen Académico
--	-------------------------------------





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-3-007A



PIN de Validación: c2330b7c



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



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 74B # 24C - 33
Teléfono: 3112561346
Correo Electrónico: jfelixzamora@yahoo.es

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

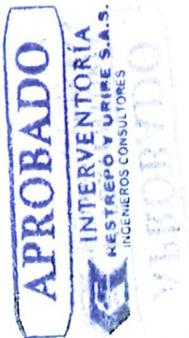
Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.
Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSE FELIX ZAMORA MORENO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 80095537

El(la) señor(a) JOSE FELIX ZAMORA MORENO 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.

40



PIN DE VALIDACIÓN

c2330b7c

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 Octubre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Página 3 de 4

MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS "CORFELONJAS"

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-3-007A



PIN de Validación: c2330b7c



Alexandra Suarez
Representante Legal



41



Página 4 de 4

**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-3-007A



PIN de Validación: 61940aa5



<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) WILLIAM ANDRES CASTAÑEDA PALACIOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1023963942, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Julio de 2022 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1023963942.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) WILLIAM ANDRES CASTAÑEDA PALACIOS 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
01 Jul 2022

Regimen
Régimen Académico

42

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
01 Jul 2022

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
01 Jul 2022

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 4



MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS "CORFELONJAS"

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



PIN de Validación: b1940aa5



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



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción 01 Jul 2022	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 clasifican dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción 01 Jul 2022	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 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 01 Jul 2022	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 01 Jul 2022	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

43





PIN de Validación: b19d0aa5



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



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
01 Jul 2022

Regimen
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
01 Jul 2022

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
01 Jul 2022

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
 Dirección: BOGOTA CALLE 29 SUR #3-26
 Teléfono: 3103436205
 Correo Electrónico: castaneda.p.william@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
 Ingeniero Catastral y Geodesta- Universidad Distrital Francisco José de Caldas

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-3-007A



PIN de Validación: b18d0aa5



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) WILLIAM ANDRES CASTAÑEDA PALACIOS, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1023963942

El(la) señor(a) WILLIAM ANDRES CASTAÑEDA PALACIOS 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

b18d0aa5

45

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 Octubre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-3-007A



PIN de Validación: a7950a61



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores 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) DIEGO DE JESUS MONROY RODRIGUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17035154, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 03 de Enero de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-17035154.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DIEGO DE JESUS MONROY RODRIGUEZ 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
03 Ene 2019

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
03 Ene 2019

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
28 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 5

46



MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS "CORFELONJAS"

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



PIN de Validación: a7950a61



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



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 03 Ene 2019	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

- Puentes, túneles.

Fecha de inscripción 28 Oct 2021	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 03 Ene 2019	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 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 03 Ene 2019	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del





PIN de Validación: a7950a61



automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción 03 Ene 2019	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción 03 Ene 2019	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción 03 Ene 2019	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

Fecha de inscripción 28 Oct 2021	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción 03 Ene 2019	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

Fecha de inscripción 28 Oct 2021	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance





PIN de Validación: a7950a61



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



- Demás derechos de indemnización, cálculos compensatorios, cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción 03 Ene 2019	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos.

Fecha de inscripción 28 Oct 2021	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA
 Dirección: AV. CARRERA 15 N° 119 - 43, OFICINA 507
 Teléfono: 3164697463
 Correo Electrónico: diegomonroyrodriguez@hotmail.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 - Techn-Incas
 Técnico laboral por competencias en Técnico en avalúos - Incatec
 Economista - Universidad Jorge Tadeo Lozano

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DIEGO DE JESUS MONROY RODRIGUEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 17035154 El(la) señor(a) DIEGO DE JESUS MONROY RODRIGUEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores 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 Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

a7950a61

Página 4 de 5





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



PREDIO AMM-3-007A



PIN de Validación: a7950a61



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



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 Septiembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

50





1. VALORACIÓN CULTIVOS.

Los cultivos se valoraron teniendo en cuenta los costos de instalación, costos de sostenimiento con variables definidas en los costos directos e indirectos que incluyen los siguientes ítems:

1.1. COSTOS DIRECTOS

1.1.1. MANO DE OBRA: la unidad de medida para este ítem se denomina jornales e incluye las actividades de preparación del terreno, instalación del material vegetal, fertilización, control de arvenses, control de plagas y enfermedades, recolección de fruta, empaque, lavado, construcción de obras de infraestructura para riego, drenajes, entre otros.

1.1.2. INSUMOS: Incluye plántulas, fertilizantes, fungicidas, insecticidas, análisis de suelos, correctivos, cicatrizante, herbicidas, entre otros.

1.2. COSTOS INDIRECTOS: incluye administración y asistencia técnica.

Metodología empleada:

Para la determinación del valor por planta de los cultivos agrícolas se conjugaron variables como especie, edad del cultivo, costo de instalación, costo de sostenimiento, densidad, rendimientos promedios por planta/año, precios de venta, tiempo de recuperación del cultivo que al expresarse en términos matemáticos se tiene la siguiente expresión:

$$\text{Valor Planta} = C. \text{Instalación} + (\text{Producción por Ha} * \text{Precio Venta}) - C. \text{Sostenimiento}$$

Los costos de instalación y sostenimiento pueden variar dependiendo de las condiciones de cada zona, las prácticas culturales empleadas, las densidades de siembra, el precio de venta de las plántulas, entre otras.

1.3. CLASIFICACIÓN DE LOS CULTIVOS

1.3.1 CULTIVOS SEMESTRALES O DE CICLO CORTO: Son aquellos cuyo ciclo vegetativo es generalmente menor a dos años y tienen como característica fundamental que después de la cosecha se deben volver a sembrar, para generar un nuevo ciclo vegetativo y también obtener una nueva cosecha.

1.3.2 CULTIVOS PERMANENTES O PERENNES: Son aquellos que tienen una duración de más de una temporada, es decir, se siembran o plantan una vez, y se pueden cosechar





durante varias temporadas. Las plantas en los primeros años de desarrollo son improductivas; luego producen cosechas durante muchos años y a bajo costo de mantenimiento; se incluyen los cultivos arbóreos y arbustivos, como: café, plátano, caña de azúcar, cacao, palma de aceite, coco, teka, entre otros.

1.4. COSTOS DE CULTIVOS

Los costos que se determinaron en este estudio corresponden a costos directos e indirectos acordes con la zona objeto de estudio. Al emplear la expresión matemática y conjugar todas las variables, se llegó a la conclusión que el costo por cada planta de los diversos cultivos, son los siguientes:

COSTOS DE CULTIVOS CICLO CORTO POR PLANTA

2. VALORACION CULTIVOS SEMESTRALES

Cultivo	Costos Instalación por Ha	Ciclo productivo /meses	RENDIMIENTO		PRECIO COSECHA		Densidad Cultivo Planta/Ha	Valores Generales por planta
			Producción Promedio Kg/Ha/Año	Producción Máxima Kg/Ha/Año	Mínimo	Máximo		
MAIZ	\$ 4.905.010	90	3500	4000	\$ 2.000	\$ 2.200	60.000	\$ 82
YUCA	\$ 5.016.400	12	12000	12500	\$ 2.000	\$ 2.300	10.000	\$ 502
AJI	\$ 13.404.780	8	5000	6000	\$ 3.000	\$ 5.000	25.000	\$ 536
ALGODÓN	\$ 6.818.750	6	600	700	\$ 11.600	\$ 12.000	90.000	\$ 76

Tabla No.1: Costos cultivos ciclo corto.

Nota: Los valores por planta incluyen los conceptos de daño emergente y lucro cesante.

3

COSTOS DE CULTIVOS PERMANENTES POR PLANTA

1. VALORACION CULTIVOS PERMANENTES

Cultivo	Tiempo improductivo años	Costos Instalación por Ha	Costos Sostentamiento por Ha	RENDIMIENTO		Precio de Venta promedio \$/kg	Precio de Venta Máximo \$/kg	PRECIO COSECHA		Densidad Cultivo Planta/Ha	Valor adaptado	Valores Generales por planta		
				Producción Promedio Kg/Ha/Año	Producción Máxima Kg/Ha/Año			Mínimo	Máximo			Mínima por Planta	Valor Intermedio por Planta	Máxima por Planta
Guanábana Común	3	\$ 16.166.931	\$ 10.625.395	5400	2784	\$ 2.300	\$ 2.500	\$ 12.420.000	\$ 6.960.000	234	114.497,12	\$ 158.321	\$ 220.000	\$ 228.321
Limón Tahití	3	\$ 7.751.547	\$ 4.556.690	8550	16150	\$ 1.000	\$ 1.500	\$ 8.550.000	\$ 24.225.000	278	44.274,23	\$ 116.000	\$ 120.151	\$ 289.306
Mango Común	3	\$ 15.041.431	\$ 9.068.131	10100	11450	\$ 900	\$ 1.100	\$ 9.090.000	\$ 12.595.000	150	160.930,41	\$ 272.000,00	\$ 282.073	\$ 352.173
Papaya	0,8	\$ 11.574.358	\$ 11.004.730	33600	36900	\$ 1.600	\$ 1.200	\$ 53.760.000	\$ 44.280.000	1.150	19.634,02	\$ 46.000	\$ 47.463	\$ 40.868
Plátano /banano	0,8	\$ 9.228.590	\$ 5.663.110	9600	12250	\$ 1.500	\$ 1.400	\$ 14.400.000	\$ 17.150.000	1.111	13.403,86	\$ 18.000	\$ 18.675,97	\$ 20.656
Aguacate	2	\$ 13.369.325	\$ 6.147.325	6000	7000	\$ 2.500	\$ 3.000	\$ 15.000.000	\$ 21.000.000	200	97.583,25	\$ 209.000	\$ 216.845	\$ 276.845
Guayaba	2	\$ 11.692.020	\$ 9.217.020	9000	10000	\$ 2.500	\$ 3.000	\$ 22.500.000	\$ 30.000.000	400	52.122,60	\$ 137.000	\$ 141.580	\$ 179.000
Melón	0,3	\$ 25.455.659	N/A	15000	18000	\$ 2.800	\$ 3.000	\$ 42.000.000	\$ 54.000.000	5.000	5.091,13	\$ 5.000	\$ 5.091	\$ 8.331

CULTIVO	COSTOS PRODUCCION /	COSTOS SOSTENIMIENTO	PERIODO SOSTENIMIENTO AÑOS	COSTOS TOTALES/HA	VALOR TOTAL /HA	NUMERO PLANTAS /HA	VALOR/PLANTA
Maracuya-cholupa	\$ 24.202.555	\$ 13.463.855	1,5	\$ 44.398.338	\$ 4.440	1150	\$ 38.607
Borojo	\$ 14.043.800	\$ 12.507.600	10	\$ 143.119.800	\$ 14.312	625	\$ 228.992
Arazá	\$ 8.063.800	\$ 7.201.300	5	\$ 44.070.300	\$ 4.407	156	\$ 282.502
Cacao	\$ 21.884.500	\$ 8.234.000	12	\$ 120.692.500	\$ 12.069	1100	\$ 109.720
Piña	\$ 41.221.750	\$ 13.173.250	2	\$ 67.568.250	\$ 6.757	31000	\$ 2.180

Tabla No.2: Costos cultivos permanentes.

Nota: Los valores por planta incluyen los conceptos de daño emergente y lucro cesante.

En el anexo No 1 se adjuntan se encuentran las fuentes de consulta y soportes para cada cultivo, también se pueden observar en el Excel denominado "INFORME DE VALORACIÓN ESPECIES 2024" donde en este último se hace proyección de valor con mayor nivel de detalle para cada especie según su ciclo productivo.





2. VALORACIÓN ESPECIES MADERABLES

Aspectos importantes a tener en cuenta en las especies maderables y definir valores generales, se realizó la clasificación según la calidad de la madera discriminado por diámetro altura al pecho (DAP) y vida útil.

CLASIFICACIÓN DE LA MADERA: En la mayoría del territorio nacional los aserraderos y los distribuidores de las zonas urbanas, las clasifican como:

MADERA DE PRIMERA: Pieza que no presenta defectos (nudos, rajaduras, resina, humedad, ni mancha azul). A continuación, se citan las especies contenidas en la clasificación de maderas de primera:

Aceituno vitex, Zaragoza cañaguante, roble, roble morado, orejero, carito, camajaru, camajon, camajar, caobo de Senegal, olla de mono, quebracho, guayacan morado, almendra, almendro, polvillo, laurel, pui, orejero, ceiba toluá, almendro, teka, teka, piñon, guayacan chicala, bollo limpio, trebol, melina, roble amarillo, corioto, cedro, orejero, aceituno simarouba, caminito, vitex, guayacan morado, icotea, mapurito, caracoli, Vara de humo. Importante aclarar que muchas de estas especies también tienen usos como plantas ornamentales y de conservación de bosques secos.

4

En el anexo No 1 se identifican las especies mencionadas anteriormente y en el Excel denominado "INFORME DE VALORACIÓN ESPECIES 2024" se hace la proyección de valor.

MADERA DE SEGUNDA: Pieza que presenta uno o más nudos de tamaño muy pequeño y algún defecto más pero casi imperceptible. A continuación, se citan las especies contenidas en la clasificación de maderas de segunda:

Baranoa, Bonga, Ceiba, Ceiba Bonga, Ceiba Blanca, Bajagua, Caraqueño, Campano, Níspero, Níspero macho, Níspero de monte, Guamo, Guamito, Guacamayo, Uvero, Canalete, Resbala mono, Sapo, zapote, Majagua, Majagua colorá, Majagüito, Mamón, Mamoncillo, Matarraton extranjero, Eucalipto, Acacia, Acacia roja, Guayacan de bola, Caranganito, Caimancillo, Caimito, Vainillo, Volador, Chirlobirlo, Cereza, Cerezo, Pivijay, Piñique, Piñiqui, Moringa, Chivato, Huevo vegetal, Quebra acha, Ceiba blanca, Cajón, Cañandonga, Guacharaco, Senna sp, Jagua, Cordia sp., Pino, Peroni, Olivo, Olivo macho, Caucho, Lluvia de oro, Dinde, pintacanillo, Cantagallo, Ceiba Colorada. Importante aclarar que muchas de estas especies también tienen usos como plantas ornamentales y de conservación de bosques secos.

En el anexo No 1 se identifican las especies mencionadas anteriormente y en el Excel denominado "INFORME DE VALORACIÓN ESPECIES 2024" se hace la proyección de valor.

Telefax: 6123378

Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C.

**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**





MADERA DE TERCERA: Presenta muchos defectos visibles en una sola pieza como nudos, bolsas de resina, rajaduras, pandeos y mancha azul. A continuación, se citan las especies contenidas en la clasificación de maderas de tercera:

Azahar de la India, Matarratón, Mancamula, Canelillo, Cabalonga, Uvito, Aromo, Chicho, Coco, Cocotero, Ciruela, Ciruelo, Corazón fino, Icacó, Guasimo, Guacimo, Calabazo, Totúmo, Mora, Neem, Nim, Mango, Guayaba agria, Guanabana, Naranja, Naranjito, Olivo santo, Trupillo, Trupí, Guarumo, Jobo, NN CAPARIS, Arará, Lonchocarpus, Floron, Botón de oro, Palma botella, Cojon de toro, Huevo de burro, Tamarindo, Torombolo, Muñeco, Singla, Arepito, Marañón, Uva, Uva mora, Guamacho, Palma plata, Bocachico, Poligonaceae sp. 2 – Coccoloba, Grosella, Sangregao, Uva, coccoloba, Astromelia, Guayaba, Palma iraca, Palma real, Palma fúnebre, Palma aceite, Pera, Anon, Pata de vaca, Anon, Higueron, Anon liso, Papaya, Palmiche, Purgación, Chicharrón, Pintao, Fabaceae, Dividivi, Senna sp., Capparaceae, Fruta de pava, Sauce, Tulipán africano, Uvita de playa, Noni, Trinitaria, Carbonero, Limon, Latiguillo, Flor de jamaica, Palma de vino, Roystonea sp., Palo de agua, Corosito, Coca, Palma abanico, Carasucia, Chirimoya, Chirimolla, Yuca, Palma coquito, Leucaena, Palma africana, Maíz tostado, Guyabita del Perú, caña fistula, naranjuelo, Viva seca, Santa cruz, Suan, Copey.

En el anexo No 1 se identifican las especies mencionadas anteriormente y en el Excel denominado "INFORME DE VALORACIÓN ESPECIES 2024" se hace la proyección de valor.

5

METODOLOGÍA VALUATORIA:

Para las especies maderables identificadas en el proyecto se realizó la identificación taxonómica partiendo de sus nombres comunes y posteriormente se hizo clasificación por su uso maderable, separándolas en 3 categorías, madera de primera clase de segunda y de tercera clase u ordinaria.

Para el cálculo del volumen maderable de cada individuo se utilizó la fórmula presentada en el documento marco "Guía de cubicación de madera" que hace parte de la ejecución del proyecto Posicionamiento de la gobernanza Forestal en Colombia, la cual se encuentra en el portal de Fedemaderas y que se presenta a continuación:

4.1 VOLUMEN DE ÁRBOLES EN PIE





Es el espacio ocupado por la madera de un individuo arbóreo dentro de un ambiente o ecosistema. El volumen total se define como la cantidad de madera estimada en metros cúbicos a partir del tocón hasta el ápice del árbol. El volumen comercial no incluye las ramas, partes afectadas del individuo y segmentos delgados del fuste.

La fórmula propuesta para determinar el volumen de los árboles en pie es:

$$\text{Vol. árbol en pie} = \frac{\pi}{4} * DAP^2 * (h_t \text{ ó } h_c) * f$$

Donde:

DAP: Diámetro a la Altura del Pecho.
h_t o h_c: Altura Total o Altura Comercial.
f: Factor de Forma.

Con el fin conseguir un valor para cada individuo se utilizó su volumen maderable y su clasificación de madera, en Colombia no existen tablas de valores referencia para la madera actualizadas, ya que los valores dependen de la ubicación de la madera, su legalidad en el aprovechamiento y su forma de comercialización.

Hay que tener en cuenta que existen metodologías para la valoración y avalúos y estos deben asegurar la toma en campo de variables como la rectitud, la inclinación, el Angulo de la inserción de ramas, para valor de una manera más estricta la madera dimensionada a partes de sus características y calidad.

Observaciones de metodología empleada en la identificación

La manera como se están tomando las medidas y evaluando las características de los individuos no corresponden a un inventario forestal y debido proceso de evaluación, principalmente por la clasificación de los especímenes, los cuales no deben clasificarse por sus nombres comunes, si no, por su identificación de especie y género, el cual es labor de un botánico especialista, en el caso de no contar con este personal, es necesario coleccionar los especímenes y enviarlos a un herbario forestal para su identificación y correcto procesamiento de la información;

Ver: Ley 2811 de 1974 art 51,52 y 307; Decreto 1791 de 1996 art 10 (Inventarios Forestales).

3. VALORACIÓN DE ESPECIES ORNAMENTALES, DE CONSERVACIÓN Y BOSQUE NATURAL

3.1 ESPECIES ORNAMENTALES

Una planta ornamental es aquella que se cultiva y se comercializa con propósitos decorativos por sus características estéticas, como las flores, hojas, perfume, la peculiaridad de su follaje, frutos o tallos en jardines y diseños paisajísticos.





Las plantas ornamentales que se presentan en el presente estudio de valor no incluyen el precio del pote o jarrón; también es importante aclarar que muchas de estas especies coinciden con usos en la alimentación, medicina, protección y conservación de suelos formando parte en la mayoría de los casos de la cobertura de Bosques naturales.

METODOLOGÍA VALUATORIA: La determinación del valor de las especies ornamentales y de conservación se realizó a partir del nombre común de cada planta descrita en la muestra lo que conllevó a buscar su ficha taxonómica y posteriormente se buscaron cotizaciones en diferentes viveros de la zona y encuestas a diferentes expertos con amplia experiencia a nivel nacional quienes presentan un informe detallado con fuentes de consulta de cada una de las especies solicitadas incluido el estimado por hectárea de bosque natural específico para la zona objeto de estudio. Una vez obtenido el valor aproximado de cada plántula en vivero se estimaron unos costos de instalación y sostenimiento lo que permitió hacer una proyección por edad desde el año 1 hasta los 5 años teniendo en cuenta un crecimiento aproximado por cada año y diámetro promedio altura al pecho desde los 10 cm hasta los 100 cm.

En el anexo No 1 se identifican las especies mencionadas anteriormente y en el Excel denominado "INFORME DE VALORACIÓN ESPECIES 2024" se hace la proyección de valor.

3.2 BOSQUE NATURAL

7

El bosque natural se define como: La tierra ocupada principalmente por árboles que puede contener arbustos, palmas, guaduas, hierbas y lianas, en la que predomina la cobertura arbórea con una densidad mínima de dosel del 30%, una altura mínima de dosel in situ de 5 metros al momento de su identificación y un área mínima de una hectárea. Se excluyen las coberturas arbóreas de plantaciones forestales comerciales, cultivos de palma y árboles sembrados para la producción agropecuaria". Las tierras con cobertura distinta a la de bosque natural se denominan área de no bosque (IDEAM 2022).

BOSQUE NATURAL

TOTAL COSTO ESTABLECIMIENTO AÑO 1	\$ 4.620.650
TOTAL MANTENIMIENTO AÑO 2-3	\$ 3.361.950
TOTAL COSTOS DE ESTABLECIMIENTO Y SOSTENIMIENTO POR HA	\$ 7.982.600
TOTAL COSTOS DE ESTABLECIMIENTO Y SOSTENIMIENTO POR m ²	\$ 798

Tabla No.3: Costos bosque natural

Nota: Los valores por planta incluyen los conceptos de daño emergente y lucro cesante.





4. VALORACIÓN DE PASTOS MEJORADOS.

Para determinar el valor por m² de pastos (gramíneas) se procedió a realizar presupuestos de costos de instalación, cuyas variedades de mayor uso comercial son las siguientes: brachiarias, (brachiarias decumbens, brachiaria humidicola, brachiaria brizantha, braquiaria mutica), pangola, estrella africana y pastos de corte utilizados para silos o heno. En cuanto a la capacidad de carga, con pastos mejorados se puede trabajar hasta 3UGG/hectárea, con pastos de corte se pueden mantener hasta 10-15 UGG/hectárea, bajo sistema de confinamiento (estabulado) y/o semiestabulado; y con pastos naturales por su bajo nivel nutricional y biomasa se recomienda manejar un promedio de 1 a 2 UGG/hectárea.

CONCEPTO	COSTO DE INSTALACION	UNIDAD	VALOR UNITARIO
Pastos mejorados	\$ 4.659.900	m ²	466
Pasto Natural	\$ 2.539.850	m ²	254
Pasto de Corte	\$ 7.140.400	m ²	714

Tabla No.4: Presupuesto para pasturas.

Nota: Los valores por planta incluyen los conceptos de daño emergente y lucro cesante.

ANEXOS

8

Anexo 1: INFORME DE VALORACIÓN ESPECIES 2024

Fuentes de consulta:

1. Presupuestos cultivos y pastos. Estos se obtuvieron de cifras nacionales del Ministerio de Agricultura, proyectos de investigación y cadenas gremiales.
2. Especies ornamentales, forestales maderables y de conservación. Las cifras se obtuvieron de viveros consultados en la zona de influencia donde se obtuvo la muestra objeto de estudio. También se realizó consultoría con un profesional especializado: el ingeniero forestal Sebastian Rodriguez, teléfono 310-8591015.
3. Catalogo virtual de flora del valle de aburra
<https://catalogofloravalleaburra.eia.edu.co/>
4. Catálogo de árboles urbanos en Colombia
<https://catalogoarbolesurbanos.eia.edu.co/>





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



5. Nombres comunes de plantas de Colombia. Universidad Nacional.
<http://www.biovirtual.unal.edu.co/nombrescomunes/es/>
6. Presupuestos cultivos y pastos. Estos se obtuvieron de cifras nacionales del Ministerio de Agricultura, proyectos de investigación y cadenas gremiales; cada cultivo tiene su respectiva fuente en una carpeta independiente.

9



**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Colombia

Telefax: 6123378

Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C.



*CERTIFICADO DE USO DE SUELO SUBURBANO *

EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL Cimitarra - Santander

CERTIFICA:

Que el **PREDIO SUBURBANO** denominado **LOTE** identificado con código catastral **No 68190-00-01-0011-0250-000** y con matrícula inmobiliaria **No 324-55723** ubicado en la vereda **LA TERRAZA** del municipio de Cimitarra, según el **PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PBOT)** aprobado mediante acuerdo 018 de diciembre 15 de 2001 y la base catastral suministrada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), es un área con el siguiente uso de suelo reglamentado:

✓ **TRATAMIENTO EN SECTORES DE SUELO SUBURBANO DE CORREDORES URBANOS INTERREGIONALES (C.U.I)**

Uso principal: Agrícolas y forestales, vivienda anexa al uso principal comercio tipo A, grupos 1, 2, 3,4, y 5 comercio tipo B grupos 1 y 2, institucionales grupos 2 a 5, servicios Municipales grupos 5 y 6.

Usos Complementarios: Parcelación suburbana recreativa.

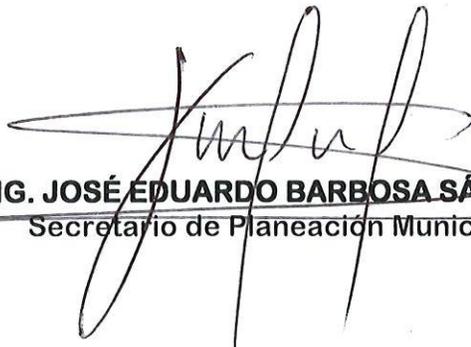
NOTA: Este documento **NO** es un permiso, ni otorga derechos especiales, es información suministrada al solicitante de acuerdo al **PBOT Municipal vigente** y por consiguiente debe realizar todos los trámites ante la autoridad ambiental u organismos correspondientes, que le permitan desarrollar la actividad que se proponga y también debe acatar lo dispuesto en los decretos 2770 de 1953 y 1228 de 2008 (respetar la margen de retiro vial) y en los decretos que protegen las márgenes de los cuerpos de agua.

De igual forma se hace claridad que este documento pierde vigencia cuando se cambie o modifique el **PBOT Municipal vigente**.

Si tiene alguna duda sobre el contenido de este documento lo invitamos a que utilice nuestros canales de comunicación, en los cuales nuestro equipo profesional y técnico estará dispuesto a atender y dar trámite a sus peticiones.

Se expide con destino a la **CONCESIÓN VIAL - AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.**

Dada en Cimitarra, a los **veintiún (21)** días del mes de **junio** del año **dos mil veinticuatro (2024)**.


ING. JOSÉ EDUARDO BARBOSA SÁNCHEZ
Secretario de Planeación Municipal


Elaboró: Folkemberg Díaz