



Bogotá D.C. 21 MAR. 2025

ATMM-25-00742

Al contestar favor citar número de esta comunicación

NOTIFICACIÓN POR AVISO – FICHA PREDIAL AMM-3-198

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-25-00402** de fecha **28 de Febrero de 2025**, se formuló Oficio por el cual se dispone la adquisición de un Predio Rural, denominado “**PREDIO RURAL # LOTE**”(Según FMI) “**LOTE VDA EL AGUILA**” (Según último título), “**LO VDA EL AGUILA**” (Según IGAC), ubicado en la Vereda Cimitarra (Según FMI) El Águila (IGAC-PBOT), municipio de **Cimitarra**, Departamento de **Santander**, identificado con la Cédula Catastral No. **68190000200000001037200000000** y Matrícula Inmobiliaria número **324-58196**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez, Antioquia.

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 11 de septiembre de 2024, identificando como titulares inscritos a los señores **MARÍA EMILCE**

Página 1 de 11

Autopista Magdalena Medio S.A.S
Nit:901.602.065-8
Calle 93b # 19-21 piso 5
Bogotá

 
SuperTransporte ANI

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



GUTIÉRREZ MARÍN y RIGOBERTO PARDO, identificados con cédulas de ciudadanía Nos **63.253.372**, y **91.134.018** respectivamente.

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 No. **ATMM-25-00401** de fecha **28 de enero de 2025** para la notificación personal de la Oferta Formal de Compra No. **ATMM-25-00402** de fecha **28 de enero de 2025**, mediante correo certificado por Interrapidísimo, mediante guía número **700151554433** dirigida a los señores **MARÍA EMILCE GUTIÉRREZ MARÍN y RIGOBERTO PARDO**, identificados con cédulas de ciudadanía Nos **63.253.372**, y **91.134.018** respectivamente a la dirección Predio Lote Vda El Águila– Ubicada en la Vereda El Águila, municipio de Cimitarra, Departamento de Santander, siendo la dirección registrada en el certificado de Tradición, en el Certificado Catastral Nacional y en título de adquisición del predio, y que de conformidad con los soportes allegado por la empresa **INTERRAPIDISIMO S.A.**, la cual fue recibida en el predio por el señor Luis Murcia identificado con la cedula de ciudadanía 1.030.527.130, como se demuestra a continuación:

PRUEBA DE ENTREGA Autopista Magdalena Medio S.A.S. C.U. 800741343 F		Empresa de delivery 0212 5328 Dirección de entrega 3079971-4500 PPA Queja 800741343 F NOTIFICACIONES	
NÚMERO DE GUIA PARA RECIBIDOR 700151554433		VALOR ESTIMADO DE LA GUIA \$	
DISTRITO CIMITARRA / SANTANDER			
DESTINATARIO MARIA EMILCE GUTIERREZ DIRECCION VDA EL AGUILA 3079971-4500 PPA TEL 3100045 CC 63253372 NIT 800741343 F		EMISOR AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO SAS Dirección 3079971-4500 PPA Empresa de delivery 0212 5328 Queja 800741343 F C.U. 800741343 F	
Fecha 2025-01-28 Hora 13:04		Usaje 1964	
Observaciones de Actividad, CONTENIDO SIN VERIFICAR VÍA BAJO RESPONSABILIDAD DEL CLIENTE			
CONTRATO INTERMEDIARIA ENERGA (Ley 1462/13 y Ley 2530/11) Envío desde Bogotá a Bogotá y B. Remisión y Destino de la carga, según se especifica en el contrato de transporte. DEBE SER el único documento de entrega de la carga, cualquier otro documento de entrega, por ser el único documento de entrega que se entrega en caso de entrega. AUTOMÁTICO notificación por medio de Interrapidísimo mediante la cual se informa de los datos personales (Ley 1712/13) según política publicada en la página web. AUTOMÁTICO recibir la prueba de entrega y de entrega del medio electrónico y AUTOMÁTICO a fines de notificación para consultar los datos personales de quien no compareció al momento (Ley 1712/13), por no haberse el pago del servicio ALCOBRADO (pago sobre entrega) y correo electrónico.			
1. Entrega Entera 2. Entrega Parcial 3. Destino de 4. No Entrega 5. No Recibe		No Destino Fecha Esperada Destino 1 05 03 2025 13:04 No Destino Fecha Día Mes Año	
RECIBIDO POR: No identificación.: 1030527130 LUIS MURCIA		Soporte adicional de entrega 	
X Manijero GINNA VELASQUEZ		Observaciones:	



A la fecha han transcurrido más de cinco (5) días hábiles establecido en el artículo 68 de la ley 1437 de 2011, sin que los apoderados o el titular del derecho de dominio se hayan acercado a las oficinas del Concesionario para la notificación personal de la Oferta Formal de Compra.

Que ante la imposibilidad de notificar personalmente el oficio **ATMM-25-00402 de fecha 28 de enero de 2025**, se procederá con la notificación por aviso, conforme a lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

Se adjunta copia Integra 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-25-00402 de fecha 28 de enero de 2025**, emitido por la Concesionaria **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 los correos: a cuadros@autopistamagdalenamedio.com.co correspondencia@autopistamagdalenamedio.com.co o radicarlo en la oficina ubicada en la Carrera 2 No. 51-132, Piso 2, Barrio Centro del municipio de Puerto Berrío – Antioquia.
- 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.

En virtud de lo anterior y de conformidad con el artículo 69 del C.P.A.C.A, el Gerente General de la SOCIEDAD CONCESIONARIA AUTOPISTA MAGDALENA S.A.S.



Que el día 28 de enero de 2025, se libró oficio de Oferta Formal de Compra No. **ATMM-25-00085** de fecha **28 de enero de 2025**, para la adquisición de un inmueble requerido para el Proyecto Vial "AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO" corredor "PUERTO SALGAR – BARRANCABERMEJA", cuyo contenido es el siguiente:



Bogotá D.C. 28 FEB. 2025

ATMM-25-00402

Al contestar favor cite número de esta comunicación

Señoras:
MARÍA EMILCE GUTIÉRREZ MARÍN
RIGOBERTO PARDO
 Dirección Predio: LOTE VDA EL AGUILA (Según ICA) [sic]
 Vereda EL AGUILA (Según ICA) [sic]
 Municipio de Cimarrón
 Departamento de Santander

Referencia: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 002 del 16 de junio de 2022. 'Puerto Salgar – Barrancabermeja'.

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición de un Predio Rural, denominado LOTE VDA EL AGUILA (Según ICA) [sic], ubicado en la vereda EL AGUILA (Según ICA) [sic], municipio de Cimarrón, Departamento de Santander, identificado con el Número Predial Nacional 68 15000020000010072000000000 y la Matricula Inmobiliaria número 324-59199, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez. - ficha predial AMM-3-199.

Cordial saludo.

Como se dio conocimiento general, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI, agencia nacional estatal de naturaleza especial creada por el Decreto 4165 de 03 de noviembre de 2014, mediante el cual se cambió la naturaleza jurídica y denominación del antiguo Instituto Nacional de Concesiones – INCO, suscribió con la AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S., identificada con HIT No. 501.602.085-8, 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 Lito 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 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,

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

Página 4 de 7

SuperTransporte ANI



reglamentada por el Decreto 1467 de 2012, esta última modificada 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 expropiación 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 viarias 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 en el inmueble de la referencia se debe adquirir un predio con un área total de CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (469,00 m²), todo debidamente delimitado y alindado entre las siguientes abscisas: Abscisa Inicial K 60+770,25 - Abscisa Final K 60+789,00, del mencionado trayecto, conforme a la asentación establecida en la Ficha Predial ANMI-3-168, de fecha 17 de octubre de 2024, cuya copia se anexa.

Que el presente oficio por el cual se dispone la adquisición total de un predio y a su vez se formula Oferta Formal de Compra del predio denominado "LOTE VDA EL AGUILA", ubicado en la Vereda EL AGUILA, del Municipio de Climitara, Departamento de Santander, se dirige a los titulares del derecho real de dominio inscrito, los señores MARÍA EMILCE GUTIÉRREZ MARÍN y RIGOBERTO PARDO, identificados con cédulas de ciudadanía Nos 63.253.372, y 91.134.018 respectivamente, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria número 324-56196, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez y cédula catastral No. 6819000020000001037200000000.

Página 2 de 7

Autopista Magdalena Medio S.A.S
Tel: 801.602.085-8
Calle 83b # 19-21 piso 5
Bogotá

SuperTransporte ANI

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

SuperTransporte ANI

Autopista Magdalena Medio S.A.S
Nit:801.602.085-8
Calle 83b # 19-21 piso 5
Bogotá

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



Que el valor establecido en la presente Oferta Formal de Compra es la suma CIENTO VEINTISETE MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL CIENTO CINCUENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$127.686.168,00), conforme a lo establecido en el Informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo de fecha 04 de diciembre de 2024, elaborado por la Lonja Inmobiliaria de Bogotá S.C., confirma a lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 9 de la Ley 1602 de 2018, el citado valor correspondiente.

a). La suma de CIENTO VEINTISEIS MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS TRENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$126.486.936,00), por concepto del área requerida, construcciones, construcciones anexas, cultivos y/o especies, este 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.

RESULTADO DE AVALÚO:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m2	489,00	\$ 64.875,00	\$ 30.428.375,00
TOTAL TERRENO				\$ 30.428.375,00
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
CA1	m2	80,80	\$ 953.400,00	\$ 77.034.720,00
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 77.034.720,00
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA1	m2	24,87	\$ 321.600,00	\$ 7.989.162,00
CA2	m2	2,40	\$ 319.100,00	\$ 765.840,00
CA3	m2	22,88	\$ 80.000,00	\$ 1.830.880,00
CA4	m2	43,69	\$ 62.000,00	\$ 2.708.780,00
CA5	m2	10,60	\$ 156.000,00	\$ 1.653.600,00
CA6	m2	7,00	\$ 17.700,00	\$ 123.900,00
CA7	m2	8,12	\$ 135.700,00	\$ 1.101.884,00
CA8	m2	18,00	\$ 48.400,00	\$ 871.200,00
CA9	m2	39,21	\$ 8.800,00	\$ 345.028,00
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 17.488.516,00
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				
				\$ 1.838.324,62
TOTAL AVALÚO				\$ 126.486.936,62
TOTAL AVALÚO ADOPTADO				\$ 126.486.936,62

Avalúo de la Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C. de fecha de 04 diciembre de 2024.

b). La suma de UN MILLÓN DOSCIENTOS DIEZ MIL DOSCIENTOS VEINTE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.210.220,00), por concepto de Daño Emergente, este 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.

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

Página 3 de 7

SuperTransporte ANI

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



VALUACIÓN DE BIENES		
ITEM	CANTIDAD COMPRADA	OBSERVACIONES
1. Notaría y Registro	10,00	
2. Encargos, arrendajo, traslado y montaje de bienes muebles	50,00	
3. Escribanías de escrituras públicas	\$ 3.710.230,00	pólizas de seguro al border
4. Arrendamientos y/o almacenamiento predial	50,00	
5. Ingresos Predial	50,00	
6. Adelantado de otras escrituras	50,00	
7. Pagafletes derivados de la terminación de contratos	50,00	
LURO CESANTE		
8. Pólizas de unidad por siniestro que se piden del inmueble objeto de adjudicación	50,00	
9. Pólizas de unidad por otras entidades económicas	50,00	
TOTAL VALUACIÓN ESTIMADA Y VALOR COMERCIAL	\$ 3.810.380,00	

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

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1999, 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 compió 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 Predial AMM-3-198, de fecha 04 de diciembre 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 820 de 2008, 0898 de 2014 y 1044 de 2014, todas proferidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

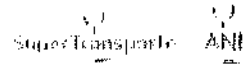
Nos permitimos comunicarle, que en caso de que se adelante la adquisición por la vía de enajenación voluntaria, lo correspondiente a los derechos notariales y de registro, contemplados en el artículo 5 de la Resolución 2684 del 6 agosto de 2016, expedida por el Ministerio de Transporte, serán asumidos 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 Oficina 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, esta con la finalidad de dar equidad a los procesos de adquisición de predios y preservar los recursos públicos. Adicionalmente el ingreso derivado no constituya 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 1999, concordante con el parágrafo 2 del artículo 67 de la Ley 388 de 1997.

Que mediante la ley 1832 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.

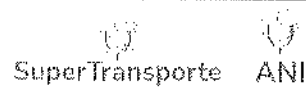
Según el estudio de títulos de fecha 17 de octubre de 2024, el (los) propietario (s) de la zona de terreno que se

Página 4 de 7

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



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





regular es con los señores:

Nombre	C.C.	%
MARIA EMILCE GUTIERREZ MARIN	63.253.372	50%
RIGOBERTO PARDO	91.134.018	50%

Que sobre el inmueble objeto de adquisición parcial no existen medidas cautelares y/o gravámenes ni limitaciones al dominio, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria 324-58196 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 (i) 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, asumiendo 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 terreno objeto de la presente oferta, 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 sufrían afectación o detrimento alguno con el permiso aquí solicitado.

A partir de la comunicación de la presente Oferta 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; o) no suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la legislación vigente, por causas a ustedes imputables.

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

Página 6 de 7

SuperTransporte ANI



Asimismo, se informa que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación a transcurridos treinta (30) días hábiles después de la publicación 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 1993, 308 de 1997, 1682 de 2013 y 1554 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 precio 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 1682 del 15 de enero de 2013, el cual modificó el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, faculta a la entidad adquirente a proferir resolución de expropiación en cualquier momento, aunque se haya proferido oferta de compra el en el devenir de la negociación ocurrieren los siguientes eventos:

1. Cuando se verifique que el titular inscrito del derecho real de dominio falsó 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 ésta, 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, embargaciones 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 cumplió las 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.

Página 6 de 7

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

SuperTransporte ANI

Página 9 de 11

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

SuperTransporte ANI

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



La enajenación voluntaria y la expropiación se encuentran reglamentadas dentro del Capítulo III de la Ley 9 de 1993, el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997, el Capítulo 1 del Título IV de la Ley 1692 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014 y la Ley 1862 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 carrera 2 No. 51 - 132 piso 2 Punto Retiro Antioquia, o contactarse con el abogado Pedro Marchena Verdabon al número telefónico 391-6945045, o electrónicamente a los correos correspondencia@autopistamagdalena.com.co con copia a cuadras@autofinamagdalena.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 esta oficio las normas relativas a la enajenación voluntaria y a la expropiación por vía judicial.

Agradecemos 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: PMM - Abogado Predial
P: MGR - Coordinador Predial
A: ANCA - Directiva Predial
Cepa: ARC-MNO

Página 7 de 7

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

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 la Oferta Formal de Compra al titular del derecho real del dominio o a su apoderado, el presente se publicará en un lugar visible de las oficinas de AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S., ubicadas en la Carrera 2 No. 51 – 132 Piso 2, Barrio Centro Puerto Berrío - Antioquia; por el término de cinco (5) días hábiles, entendiéndose que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso, y en la página web de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA www.ani.gov.co y de la **CONCESIONARIO AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.**, autopistamagdalenamedio.com.co a fin de que a los titulares del derecho real del dominio **MARÍA EMILCE GUTIÉRREZ MARÍN** y **RIGOBERTO PARDO**, identificados con cédulas de ciudadanía Nos **63.253.372**, y **91.134.018** respectivamente, reciba la notificación de la oferta formal de compra contenida en el oficio número **ATMM-25-00401** de fecha **28 de Febrero de 2025**.

AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.

FIJADO EL 21 MAR. 2025 A LAS 7:00 A.M.
DESFIJADO EL 28 MAR. 2025 A LAS 5:30 P.M.

ING. SALOMON NIÑO ORTIZ
Gerente general
AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S
Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI.

E: MMR - Coordinador Predial
A: AKCA - Directora Predial
Copia: ARCHIVO

 		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN PROCESO: GESTIÓN OPERATIVA Y FINANCIERA DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE FORMATO: FICHA FUNDIA		CÓDIGO: GOSP-F-185 VERSIÓN: 002 FECHA: 6/07/2000																															
PROYECTO DE CONCESIÓN CONTRATO No.: 002 DE 2022 PREDIO No.: AMN-0-158 ASOC. UNICAJAL: E-60-970,25 ASOC. FUND: E-60-789,80		TRONCAL DEL MAGDALENA 1 UNIDAD FONCIARIA: 3 SECTOR O TRAMO: PR-50 - PUERTO ANJOJO																																	
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO MARIA ENILCE GUTIERREZ MARIN Y RIGOBERTO PARDO		CEDULA 63.783.872 Y 90.134.018		MATRÍCULA PRECATORIAL 284-98996																															
DIRECCIÓN / EMAIL direccion@unicajal.com		DIRECCIÓN DEL PREDIO COTY VDA EL AGRILA		CEDELA CATASTRAL 6810062000000103700000000																															
VEREDA: EL AGRILA MUNICIPIO: CAPIZABA DPTO: SALTAMAR		CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO CONSTRUCCION		USOS PERMISOS URBANIZABLE ORIENTE SUR ORIENTE OCCIDENTE																															
LONGITUD VER ANJOJO VER ANJOJO VER ANJOJO		ANCHO VER ANJOJO VER ANJOJO VER ANJOJO		COMUNIDADES VER ANJOJO VER ANJOJO VER ANJOJO																															
PRECIO PAGO POR M2 2.500.000		TOPOGRAFIA D-7 SE PIRSA		VER ANJOJO VER ANJOJO																															
INVENTARIO DE CUERPOS Y ESPECIES		DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		CANTIDAD																															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>DESCRIPCIÓN</th> <th>CANT</th> <th>ESPEC</th> <th>UM</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Alfonos (tipo 200)</td> <td>3</td> <td></td> <td>un</td> </tr> <tr> <td>Alfonos (tipo 100)</td> <td>4</td> <td></td> <td>un</td> </tr> <tr> <td>Compuertas (tipo 200)</td> <td>3</td> <td></td> <td>un</td> </tr> <tr> <td>Alfonos (tipo 100)</td> <td>2</td> <td></td> <td>un</td> </tr> <tr> <td>Alfonos (tipo 100)</td> <td>2</td> <td></td> <td>un</td> </tr> </tbody> </table>		DESCRIPCIÓN	CANT	ESPEC	UM	Alfonos (tipo 200)	3		un	Alfonos (tipo 100)	4		un	Compuertas (tipo 200)	3		un	Alfonos (tipo 100)	2		un	Alfonos (tipo 100)	2		un	<p>DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES</p> <p>ITEM 01: Construcción de un aljibe en rampa para el suministro de agua potable y pluvial en el frente, en las veredas de El Ajo y El Ajo y colindantes de 8,20 m x 0,30 m altura de 8,20 m, cubierta a una altura de 2,00 m con estructura en malla de acero y con un espesor de malla de 0,30 m. Placa de fibra de vidrio en el fondo con un espesor de 0,10 m, dos puertas en carbón negro pánico de 1,20 m x 2,17 m y vidrio tintado, dos ventanas en carpintería metálica pintada con pintura con barniz y dos rejillas metálicas de 1,20 m x 1,20 m a 2,00 m, 1 ventana de 1,20 m x 1,50 m con carpintería metálica pintada con barniz y rejilla metálica, pintura de 1,20 m x 1,09 m con carpintería metálica y rejilla metálica, tres puertas de 1,20 m x 0,80 m con rejilla metálica de 1,10 m x 2,00 m en el interior de la celda se encuentran sillas, bancos, tres tablas de 1,20 m x 0,60 m y una pila, un banco y una silla, todo con medida de 0,40 m x 2,00 m altura de 0,90 m en concreto y los pisos en concreto, el área cuenta con 144 unidades (puercos, vacunos y bovinos) de diferentes razas de 2,10 m x 2,30 m en el centro de la celda se encuentran 144 unidades de vacunos.</p>		<table border="1"> <thead> <tr> <th>CANTIDAD</th> <th>UM</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>01,00</td> <td>m2</td> </tr> <tr> <td>00,00</td> <td>m2</td> </tr> </tbody> </table>		CANTIDAD	UM	01,00	m2	00,00	m2
DESCRIPCIÓN	CANT	ESPEC	UM																																
Alfonos (tipo 200)	3		un																																
Alfonos (tipo 100)	4		un																																
Compuertas (tipo 200)	3		un																																
Alfonos (tipo 100)	2		un																																
Alfonos (tipo 100)	2		un																																
CANTIDAD	UM																																		
01,00	m2																																		
00,00	m2																																		
		DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES AJENAS																																	
		<p>ITEM 02-4: Aljibe de concreto en la zona de las veredas de El Ajo y El Ajo con un volumen de 0,20 m en concreto, superficie de 0,20 m x 0,20 m en concreto en la zona de las veredas de El Ajo y El Ajo con un volumen de 0,20 m en concreto, superficie de 0,20 m x 0,20 m en concreto.</p>		<table border="1"> <thead> <tr> <th>CANTIDAD</th> <th>UM</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>24,87</td> <td>m2</td> </tr> <tr> <td>2,20</td> <td>m3</td> </tr> <tr> <td>22,18</td> <td>m2</td> </tr> <tr> <td>22,18</td> <td>m2</td> </tr> <tr> <td>01,00</td> <td>m2</td> </tr> <tr> <td>01,00</td> <td>m2</td> </tr> <tr> <td>1,00</td> <td>m2</td> </tr> <tr> <td>1,10</td> <td>m2</td> </tr> <tr> <td>12,10</td> <td>m2</td> </tr> <tr> <td>15,15</td> <td>m2</td> </tr> </tbody> </table>		CANTIDAD	UM	24,87	m2	2,20	m3	22,18	m2	22,18	m2	01,00	m2	01,00	m2	1,00	m2	1,10	m2	12,10	m2	15,15	m2								
CANTIDAD	UM																																		
24,87	m2																																		
2,20	m3																																		
22,18	m2																																		
22,18	m2																																		
01,00	m2																																		
01,00	m2																																		
1,00	m2																																		
1,10	m2																																		
12,10	m2																																		
15,15	m2																																		
		<p>ITEM 02-5: Aljibe de concreto en la zona de las veredas de El Ajo y El Ajo con un volumen de 0,20 m en concreto, superficie de 0,20 m x 0,20 m en concreto.</p>																																	
		<p>ITEM 02-6: Aljibe de concreto en la zona de las veredas de El Ajo y El Ajo con un volumen de 0,20 m en concreto, superficie de 0,20 m x 0,20 m en concreto.</p>																																	
		<p>ITEM 02-7: Aljibe de concreto en la zona de las veredas de El Ajo y El Ajo con un volumen de 0,20 m en concreto, superficie de 0,20 m x 0,20 m en concreto.</p>																																	
		<p>ITEM 02-8: Aljibe de concreto en la zona de las veredas de El Ajo y El Ajo con un volumen de 0,20 m en concreto, superficie de 0,20 m x 0,20 m en concreto.</p>																																	
		<p>ITEM 02-9: Aljibe de concreto en la zona de las veredas de El Ajo y El Ajo con un volumen de 0,20 m en concreto, superficie de 0,20 m x 0,20 m en concreto.</p>																																	
		<p>ITEM 02-10: Aljibe de concreto en la zona de las veredas de El Ajo y El Ajo con un volumen de 0,20 m en concreto, superficie de 0,20 m x 0,20 m en concreto.</p>																																	
		<p>ITEM 02-11: Aljibe de concreto en la zona de las veredas de El Ajo y El Ajo con un volumen de 0,20 m en concreto, superficie de 0,20 m x 0,20 m en concreto.</p>																																	
		<p>ITEM 02-12: Aljibe de concreto en la zona de las veredas de El Ajo y El Ajo con un volumen de 0,20 m en concreto, superficie de 0,20 m x 0,20 m en concreto.</p>																																	
		<p>ITEM 02-13: Aljibe de concreto en la zona de las veredas de El Ajo y El Ajo con un volumen de 0,20 m en concreto, superficie de 0,20 m x 0,20 m en concreto.</p>																																	
		<p>ITEM 02-14: Aljibe de concreto en la zona de las veredas de El Ajo y El Ajo con un volumen de 0,20 m en concreto, superficie de 0,20 m x 0,20 m en concreto.</p>																																	
		<p>ITEM 02-15: Aljibe de concreto en la zona de las veredas de El Ajo y El Ajo con un volumen de 0,20 m en concreto, superficie de 0,20 m x 0,20 m en concreto.</p>																																	
		<p>ITEM 02-16: Aljibe de concreto en la zona de las veredas de El Ajo y El Ajo con un volumen de 0,20 m en concreto, superficie de 0,20 m x 0,20 m en concreto.</p>																																	
		<p>ITEM 02-17: Aljibe de concreto en la zona de las veredas de El Ajo y El Ajo con un volumen de 0,20 m en concreto, superficie de 0,20 m x 0,20 m en concreto.</p>																																	
		<p>ITEM 02-18: Aljibe de concreto en la zona de las veredas de El Ajo y El Ajo con un volumen de 0,20 m en concreto, superficie de 0,20 m x 0,20 m en concreto.</p>																																	
		<p>ITEM 02-19: Aljibe de concreto en la zona de las veredas de El Ajo y El Ajo con un volumen de 0,20 m en concreto, superficie de 0,20 m x 0,20 m en concreto.</p>																																	
		<p>ITEM 02-20: Aljibe de concreto en la zona de las veredas de El Ajo y El Ajo con un volumen de 0,20 m en concreto, superficie de 0,20 m x 0,20 m en concreto.</p>																																	
FECHA DE EMISIÓN: 27-06-24 ELABORADO POR: [Firma] REVISADO POR: [Firma]		ÁREA TOTAL PREDIO: 469,00 m2 ÁREA REQUERIDA: 217,30 m2 ÁREA REMANENTE: 251,70 m2 TOTAL ÁREA REQUERIDA: 469,00 m2 ÁREA SOBREVANANTE: 0,00 m2		CONSEJERÍA: 1. El predio pertenece a la Ruta Nacional 4511 vía Firmado-La Llanura, el predio se encuentra ubicado dentro de lotes P-60 y 61. 2. El predio cuenta con acceso a la red de energía eléctrica. 3. Sobre el FUND del predio no se encuentran con límites reglamentados.																															

INTERVENCIÓN
 APROBADO

2



PROYECTO	FICHA PREDIAL
TRONCAL DEL MAGDALENA 1	AMM-3-198
ANEXO FICHA PREDIAL: ÁREAS Y LINDEROS	

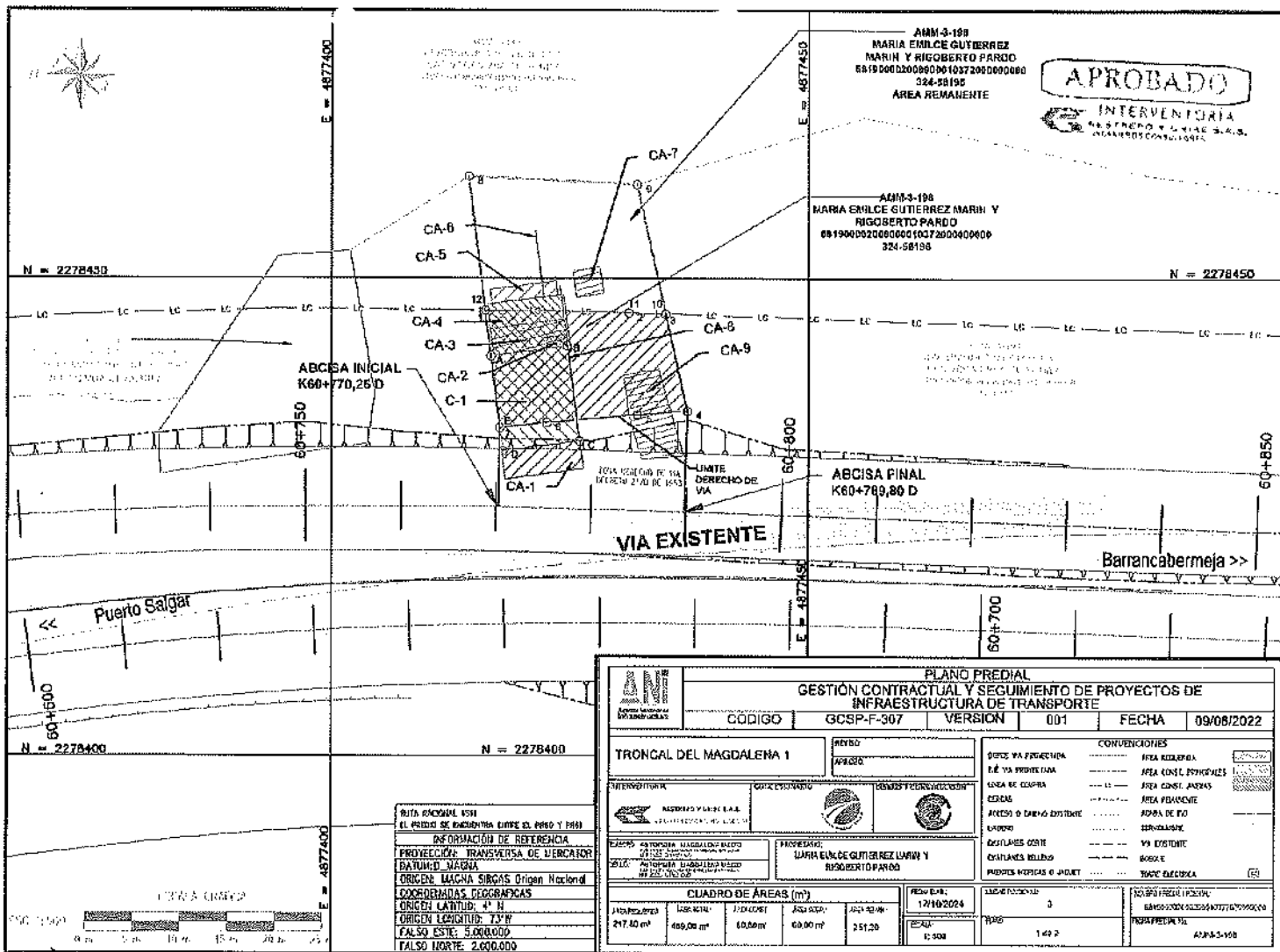
DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA			
ÁREA REQUERIDA 217,80 m ²	LINDERO	COLINDANTE	
			LONGITUD (m)
ABSCISA INICIAL K60+770,25 ABSCISA FINAL K60+789,80	NORTE:	LOTE VDA EL AGUILA (AREA REMANENTE) (puntos 1 al 3)	18,98 m
	SUR:	VÍA EXISTENTE PUERTO SALGAR A BARRANCABERMEJA (Puntos 4 al 7)	19,80 m
	ORIENTE:	INVERSIONES MASTAN S.A.S. (Puntos 3 al 4)	10,41 m
	OCCIDENTE:	INVERSIONES MASTAN S.A.S. (Puntos 7 al 1)	12,39 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REMANENTE			
ÁREA REMANENTE 251,20 m ²	LINDERO	COLINDANTE	
			LONGITUD (m)
	NORTE:	INVERSIONES MASTAN S.A.S. (puntos 8 al 9)	17,70 m
	SUR:	LOTE VDA EL AGUILA (AREA REQUERIDA) (puntos 10 al 12)	18,98 m
	ORIENTE:	INVERSIONES MASTAN S.A.S. (Puntos 9 al 10)	13,94 m
	OCCIDENTE:	INVERSIONES MASTAN S.A.S. (puntos 12 al 8)	14,11 m

REVISÓ Y APROBÓ	ELABORÓ	OBSERVACIONES
	Elaboró: AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO FREDDY ALEXANDER BARCENAS BARBOSA M.P. 25222-321162 CND	
FECHA:	FECHA DE ELABORACIÓN: 17-oct-2024	



2



PLAN PREDIAL
GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

CÓDIGO GCSP-F-307 VERSION 001 FECHA 09/08/2022

TRONCAL DEL MAGDALENA 1

INTERVENIENTE: MINISTERIO DE VIALIDAD Y TRANSPORTE

PROPIETARIO: MARIA EMILCE GUTIERREZ MARIN Y RIGOBERTO PARDO

CLAVES GEOMÉTRICAS: INTERVENIENTE, PROPIETARIO

CUADRO DE ÁREAS (m ²)		FECHA	LÍNEA PROYECTADA	CÓDIGO FRECUENCIA
JANUARIAS	FEBRERO	12/10/2024	3	149 2
217,40 m ²	469,08 m ²	00,00 m ²	60,00 m ²	251,20
COLONIA	CALLE	IC 308		

COORDENADAS GEOGRÁFICAS:
ORIGEN LATITUD: 4° N
ORIGEN LONGITUD: 73° W
FALSO ESTE: 5.000.000
FALSO NORTE: 2.600.000

CUADRO DE COORDENADAS			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	2278446,67	4877416,08	15,09
2	2278446,39	4877431,17	3,89
3	2278446,26	4877435,06	10,41
4	2278436,10	4877437,34	5,29
5	2278435,71	4877432,07	9,55
6	2278434,89	4877422,55	4,96
7	2278434,36	4877417,62	12,38
1	2278446,67	4877416,08	
AREA REQUERIDA (m2):			217,80

CUADRO DE COORDENADAS			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
A	2278441,87	4877416,68	8,07
B	2278442,69	4877424,68	9,99
C	2278432,98	4877425,96	8,10
D	2278431,95	4877417,93	2,45
E	2278434,38	4877417,62	7,55
A	2278441,87	4877416,68	
AREA CONSTRUIDA (m2):			80,80

CUADRO DE COORDENADAS			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
8	2278460,67	4877414,33	17,70
9	2278459,87	4877432,01	13,94
10	2278446,26	4877435,06	3,89
11	2278446,39	4877431,17	15,09
12	2278446,67	4877416,08	14,11
8	2278460,67	4877414,33	
AREA REMANENTE (m2):			251,20

APROBADO

INTERVENTORÍA

RESERVA DE DERECHOS

AN		PLANO PREDIAL	
GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE			
CÓDIGO	GCSP-F-307	VERSIÓN	001
FECHA	08/08/2022		
TRONCAL DEL MAGDALENA 1		PROYECTO	CONVENIONES
<small>INSTRUMENTOS</small> 		<small>PROYECTO</small> 	<small>AREA FONDA</small> <small>AREA COB. PROYECTOS</small> <small>AREA COB. ALERTE</small> <small>AREA REMANENTE</small> <small>AREA DE PR</small> <small>ESPALDA</small> <small>MA EXISTE</small> <small>PROY</small> <small>ESTR ELECTR</small>
<small>PROYECTO</small> <small>PARA EL CIE GUERRERAZ MARIN Y</small> <small>RISGBERIO PARO</small>		<small>CONVENIO</small> <small>CONVENIO</small>	<small>NOTA: VERIFICAR EL</small> <small>RECORRIDO DEL</small> <small>RECORRIDO</small>
CUADRO DE ÁREAS (m²)		<small>FECHA:</small> <small>5/7/2024</small>	<small>IDENTIFICACION:</small> <small>3</small>
<small>AREA REQUERIDA</small> 217,80 m ²	<small>AREA TOTAL</small> 459,00 m ²	<small>AREA CONSTR</small> 80,80 m ²	<small>AREA REMAN</small> 251,20 m ²
		<small>AREA CONSTR</small> 80,80 m ²	<small>AREA REMAN</small> 251,20 m ²
		<small>AREA CONSTR</small> 80,80 m ²	<small>AREA REMAN</small> 251,20 m ²
		<small>AREA CONSTR</small> 80,80 m ²	<small>AREA REMAN</small> 251,20 m ²
		<small>AREA CONSTR</small> 80,80 m ²	<small>AREA REMAN</small> 251,20 m ²
		<small>AREA CONSTR</small> 80,80 m ²	<small>AREA REMAN</small> 251,20 m ²
		<small>AREA CONSTR</small> 80,80 m ²	<small>AREA REMAN</small> 251,20 m ²
		<small>AREA CONSTR</small> 80,80 m ²	<small>AREA REMAN</small> 251,20 m ²
		<small>AREA CONSTR</small> 80,80 m ²	<small>AREA REMAN</small> 251,20 m ²
		<small>AREA CONSTR</small> 80,80 m ²	<small>AREA REMAN</small> 251,20 m ²

J1



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 68190-00-02-0001-0372-000** y con matrícula inmobiliaria **No 324-58196** ubicado en el **CORREGIMIENTO DE PUERTO ARAUJO – VEREDA EL AGUILA** 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.

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: Folkenberg Díaz



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALÚO COMERCIAL CON COMITÉ TÉCNICO

PREDIO AMM-3-198

CLASE DE INMUEBLE: RURAL - LOTE DE TERRENO
CON CONSTRUCCION

DIRECCIÓN: LOTE VDA EL AGUILA

VEREDA: EL AGUILA

MUNICIPIO: CIMITARRA

DEPARTAMENTO: SANTANDER

SOLICITANTE: AUTOPISTA MAGDALENA
MEDIO S.A.S.



BOGOTÁ D.C., DICIEMBRE 2024

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

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 11B-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

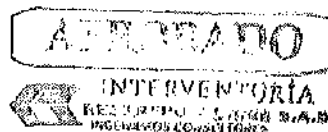
3. INFORMACIÓN JURÍDICA
 - 3.1. Propletario
 - 3.2. Título de adquisición
 - 3.3. Matrícula inmobiliaria
 - 3.4. Observaciones jurídicas

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

2





- 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

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

- 9.1. Procesamiento Estadístico Encuestas

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

- 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
- 10.2. Servidumbres
- 10.3. Zonas de protección

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

- 11.1. Costos de reposición
- 11.2. Depreciación (Fitto y Corvini)

3

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

- 12.1. Soportes de valores de cultivos y especies

13. CONSIDERACIONES GENERALES

14. RESULTADO DE AVALÚO

15. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

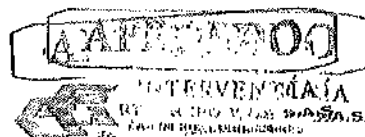
16. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA

APROBADO

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



1. **INFORMACIÓN GENERAL**
 - 1.1. **SOLICITANTE:** Autopista Magdalena Medio S.A.S. (Fecha de encargo: 12 de noviembre de 2024).
 - 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno con construcción.
 - 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:** El Águila.
 - 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Lote Vda El Águila.
 - 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K 60+770,25 l y abscisa final K 60+789,80 l.
 - 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Residencial.
 - 1.11. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el cruce cartográfico del mapa de "Uso potencial De Cimitarra" del 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, y tiene asignado el uso Distrito de conservación de suelos y restauración ecológica.





1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula. Catastral actual	68-190-00-02-00-00-0001-0372-0-00-00-0000
Área de terreno	0,0469 ha
Área de construcción	80,00 m ²
Avalúo Catastral Año 2024	\$ 7,086,000

Fuente: Certificado Catastral Nacional 2024.

1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO: 14 de noviembre de 2024.

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

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Certificado de uso del suelo del 21 de junio de 2024.
- Ficha predial AMM-3-198 del 17 de octubre de 2024.
- Plano predial AMM-3-198 del 17 de octubre de 2024.
- Estudio de títulos del 17 de octubre de 2024.
- Certificado catastral del 22 de octubre de 2024.
- Certificado de tradición de 17 de octubre de 2024.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

5

3.1. PROPIETARIOS:

- MARÍA EMILCE GUTIÉRREZ MARÍN C.C. 63.253.372.
- RIGOBERTO PARDO C.C. 91.134.018.

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Resolución No. 1164 de fecha 06 de noviembre de 2001. Otorgada por el INCORA de Bucaramanga.

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 324-58196 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez.

3.1. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria. 324-58196 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez, se verificó que sobre el inmueble objeto de estudio, no recaen gravámenes ni limitaciones al dominio.

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

Fuente: Estudio de títulos.

APROBADO

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



4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El predio se ubica en la vereda El Águila, que se encuentra geográficamente al noroccidente del perímetro urbano de municipio de Cimitarra, que limita:

- Norte con las veredas "Riveras del San Juan" y "Carare"
- Oriente con la vereda "La Terraza"
- Sur con las veredas "San Juancito" y "Canime"
- Occidente con la vereda "San Juan" 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

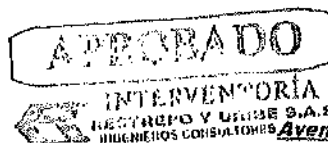
4.3. TOPOGRAFÍA: La superficie del sector es de topografía plana con pendientes entre 0-7%.

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 26 °C y una altura promedio de 190 m.s.n.m. ³

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

2 Ibid.

3 Ibid.





4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica LVBd3, y cuenta con las siguientes características:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLÓGIA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN	VALOR POTENCIAL
LVBd3	Cálido húmedo	Rocas sedimentarias mixtas	Oxic Dystrudepts, Typic Udorthents, Typic Eulrudepts	Profundidad profunda, textura fina y media, fertilidad baja y alta, fuertemente ácido drenaje bueno, humedad Údico, saturación baja.	3	49

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 nororiente 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, público 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.

7

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 Distrito de conservación de suelos y restauración ecológica. (Ver anexo 16.3 – Certificación uso del suelo).

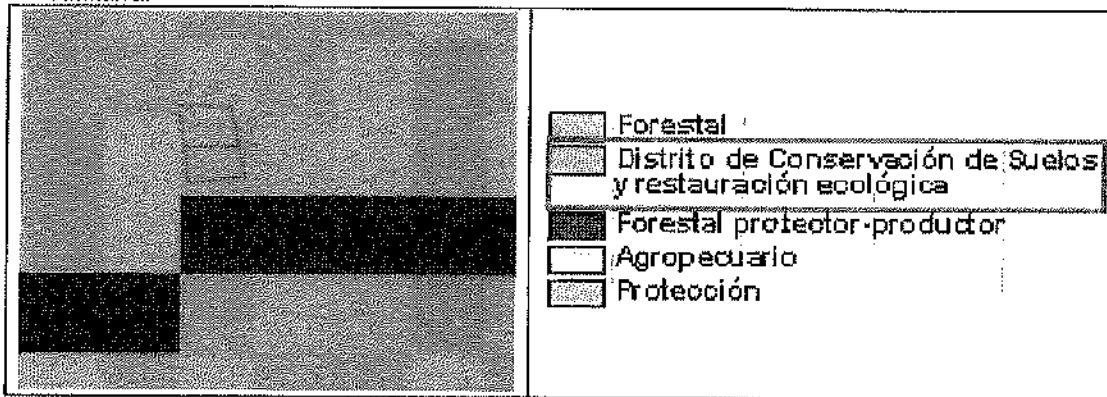
Nota: De acuerdo a lo anterior en cumplimiento con lo establecido en el numeral 1.10 "Uso por Norma" y numeral 5 "Reglamentación Urbanística" del Instructivo Protocolo para Avalúos Rurales





PREDIO AMM-3-198

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.



Fuente: Acuerdo Municipal No 018 del 15 de diciembre de 2001 – Mapa 6. Uso potencial.

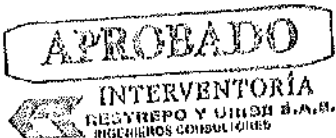
USO DE SUELO	PRINCIPAL	COMPATIBLE	CONDICIONADO	PROHIBIDO
Distrito de conservación de suelos y restauración ecológica.	Conservación y restauración ecológica	Actividades Agrosilvopastoriles.	Agropecuarios, institucionales, recreación general, vías de comunicación e infraestructura de servicios	Quemas, talas, rocería, minería, industria y usos urbanos

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. **UBICACIÓN:** El predio se ubica en la vereda El Águila del municipio de Cimitarra, que se encuentra a 33,8 km del perímetro urbano del municipio de Cimitarra y 0,55 km del corregimiento de Puerto Araujo, al cual se accede por la vía Troncal Magdalena 1 la cual se encuentran en buen estado de conservación.



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





PREDIO AMM-3-198

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	469,00 m2
ÁREA REQUERIDA:	217,80 m2
ÁREA REMANENTE NO DESARROLLABLE:	251,20 m2
ÁREA SOBRANTE	0,00 m2
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	469,00 m2

Fuente: Ficha predial AMM-3-198.

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

Área Requerida: 217,80 m2
Abscisa inicial: K 60+770,25 l
Abscisa final: K 60+789,80 l

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	18,98 m	LOTE VDA EL AGUILA (AREA REMANENTE) (puntos 1 al 3)
SUR	19,80 m	VIA EXISTENTE PUERTO SALGAR A BARRANCABERMEJA (Puntos 4 al 7)
ORIENTE	10,41 m	INVERSIONES MASTAN S.A.S. (Puntos 3 al 4)
OCCIDENTE	12,39 m	INVERSIONES MASTAN S.A.S. (Puntos 7 al 1)

Fuente: Ficha predial AMM-3-198.

9

Área Remanente: 251,20 m2

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	17,70 m	INVERSIONES MASTAN S.A.S. (puntos 8 al 9)
SUR	18,98 m	LOTE VDA EL AGUILA (AREA REQUERIDA) (puntos 10 al 12)
ORIENTE	13,94 m	INVERSIONES MASTAN S.A.S. (Puntos 9 al 10)
OCCIDENTE	14,11 m	INVERSIONES MASTAN S.A.S. (puntos 12 al 8)

Fuente: Ficha predial AMM-3-198.

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 acometida de servicios públicos de energía eléctrica.

6.6. **UNIDADES FISIOGRAFICAS:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

UNIDAD FISIOGRAFICA	ÁREA (m2)	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA
1	469,00	Plana 0-7%	Residencial	Distrito de conservación de suelos y restauración ecológica



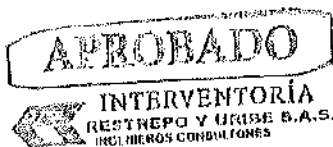
6.7. **ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial presenta la siguiente construcción principal:

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
C1. Construcción de un nivel en mampostería confinada en bloque pañetado y pintado en el frente, en los costados en bloque a la vista, vigas y columnas de 0,20 m x 0,20 m altura de 3,20 m, cubierta a dos aguas en teja de zinc con estructura en madera con cielo raso en tablones de madera de 0,20 m sin pintar, piso en placa de concreto pulido con un espesor de 0,10 m, dos puertas en carpintería metálica pintada de 1,00 m x 2,17 m y vidrio texturizado, dos ventanas en carpintería metálica pintada con vidrio con textura y dos rejas metálicas de 1,20 m x 1,20 m y 1,20 m x 2,00 m, 3 ventanas de 1,20 m x 1,00 m en carpintería metálica vidrio con textura y reja metálica, ventana de 1,20 m x 1,00 m en carpintería metálica y reja metálica, reja metálica de 0,30 m x 0,80m, reja metálica pintada de 1,10 m x 2,20, en el interior la vivienda se encuentra sala, cocina, tres habitaciones y un baño, pañetados y pintados, cocina con mesón de 0,68 m x 2,43 m altura de 0,97 m en concreto y lavaplatos metálico, el baño cuenta con tres servicios (Ducha, sanitario y lavamanos) dimensiones de 2,14 m x 1,20 m el cual se encuentra únicamente pañetado en el interior.	80,80	m ²	16	Bueno a Regular	100

10

6.8. **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes características de constructiva:

ÍTEM	C1
CIMENTACIÓN	Vigas y Columnas
ESTRUCTURA	Mampostería
ENTREPISO	No aplica
FACHADA	Bloque Pañetado y pintado
CUBIERTA	Teja de zinc
CIELO RASO	Tablones de Madera
PISOS	Placa de concreto pulido.
COCINA	Meson en concreto
BAÑOS	Mobiliario sencillo
ACABADOS BAÑO	Pañetado
ACABADOS MUROS	Pañetado y pintado
OTROS	No aplica
VETUSTEZ	15 años aprox.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno a Regular





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. Enramada frontal en teja de zinc con estructura en madera con cielo raso en tablonces de madera de 0,20 m sin pintar, soportada sobre 3 columnas en concreto en tubo PVC de 4" altura de 2,40 m piso en placa de concreto alisado de 0,10 m de espesor.	24,87	m ²	15	Bueno	70
CA2. Lavadero en bloque y concreto dimensiones de 1,20 m x 2,00 m altura de 1,00 m	2,40	m ²	15	Regular	70
CA3. Enramada posterior en teja de zinc con estructura en madera, soportada sobre 4 columnas de en madera de 0,10 m x 0,10 m altura de 2,40 m.	22,88	m ²	15	Regular	30
CA4. Zona dura en placa de concreto rustico de 0,10 m de espesor con muro de contención perimetral de 0,15 x 0,40 m de altura.	43,69	m ²	15	Bueno - Regular	70
CA5. Galpón de 7,00 m x 1,50 m con cubierta en teja de zinc con estructura en madera soporta en paralelos de madera de 0,10 m x 0,10m y postes cuadrados de concreto de 0,010 m x 0,10m.	10,50	m ²	15	Bueno - Regular	50
CA6. Tubería de desagüe en PVC de 2"	7	m ²	15	Bueno - Regular	50
CA7. Enramada bodega de 2,90 m x 2,80 m altura de 2,20 m con cubierta en teja de zinc con estructura en madera y recubrimiento laterales en teja de zinc, piso en tierra.	8,12	m ²	15	Regular	30
CA8. Tubería de desagüe en PVC de 4".	15,00	m ²	15	Regular	50
CA9. Llano en material de recebo, contenido por muro de llantas de 9,51 m de largo, de plano inclinado de 1,30 m de alto, con un área 39,24 m ² de para obtener un volumen aproximado de 25,50 m ³ .	39,21	m ²	15	Bueno - Regular	30

11

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
Almendro (Dap = 0,30)	3	Und
Guayabo (Dap = 0,10m)	4	Und
Guarumo (Dap = 0,30m)	4	Und
Mango (Dap = 0,30m)	3	Und
Mango (Dap = 0,10m)	2	Und
Palma pequeña (Dap = 0,10 m)	2	Und

Fuente: Ficha predial AMM-3-198.



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.

7.1. 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.

7.2. 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 valore en cuenta en la estimación del valor.





PREDIO AMM-3-198

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

De acuerdo con el artículo 9 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, como no se encontraron ofertas de alguna manera comparables, es necesario realizar la investigación directa.

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:

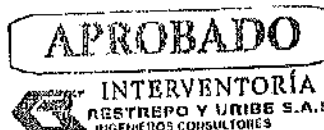
Para la estimación del valor del terreno de la unidad fisiográfica 1, se realizó una investigación directa realizada con profesionales Avaluadores y concedores del mercado inmobiliario del sector; de lo cual se obtuvo lo siguiente.

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Unidad fisiográfica 1 y 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	78425497	\$ 62.000,00
Diego Alvaro Ariza	INGENIERO	3175389242	1019082134	\$ 65.000,00
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				\$ 67.532,64
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.

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 FISIOGRAFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Metro cuadrado	m2	\$ 64.875

10.2. SERVIDUMBRES

De conformidad con la ficha predial suministrada, el inmueble objeto de avalúo no presenta servidumbres.

14

10.3. ZONAS DE PROTECCIÓN

El inmueble objeto de avalúo se encuentra en zona de protección.

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 213 y páginas especializadas.

Construcciones Principales

La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



PREDIO AMM-3-198

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ						
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS - APU						
AMM-3-198						

ITEM	Descripción del ítem	Pag.	Unidad	Valor unitario	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU
------	----------------------	------	--------	----------------	----------------------------	---------------

CONSTRUCCIÓN C1						
	Localización - Estudio y replanteo	208	m2	\$ 2.049,00	80,80	\$ 1.655,12
	Excavación (Manual) General	Mota 1	m3	\$ 26.824,39	8,08	\$ 217.961,07
	Placa en concreto 3000 PSI 10CM espesa 41x1x1,50 m	167	m2	\$ 192.956,00	16,00	\$ 3.087.296,00
	Alfaro de Fibra 4CM	174	m2	\$ 76.157,00	80,80	\$ 6.142.485,60
	Malla electrohilada 60x60x1,50	168	m2	\$ 37.720,00	211,50	\$ 7.977.780,00
	Cableado de terminales 20X1PCM	168	m	\$ 317.687,00	37,00	\$ 5.353.584,00
	Weg de Concreto 10X10CM	170	m	\$ 148.939,00	36,15	\$ 5.313.984,85
	Teja Zinc Cromada 30x40x0,80 cm Cal 35 ó 37mm	Web 1	m2	\$ 11.874,00	96,16	\$ 1.139.855,36
	Estructura de madera para teja fibrocemento	158	m	\$ 97.839,00	308,47	\$ 10.622.036,10
	Cableado en línea MacHombro BCA	165	m	\$ 41.831,00	81,00	\$ 3.390.431,00
	Pedestal 10x10x10	157	m2	\$ 31.918,00	350,00	\$ 11.375.300,00
	Weg sobre pañete 2 metros	171	m2	\$ 10.830,00	337,81	\$ 3.639.900,00
	Malla en concreto	169	m2	\$ 161.836,00	1,65	\$ 273.028,50
	Apoyos muros en bloques de concreto 60x10x10CM MACROCEL	170	m	\$ 66.974,00	5,00	\$ 334.870,00
	Apoyos con Grava	206	m	\$ 281.911,00	1,00	\$ 281.911,00
	Punto A 7 - Lavaplatos	198	m	\$ 29.187,00	1,00	\$ 29.187,00
	Sabán Saniplata Lavaplatos 2"	207	m	\$ 55.916,00	1,00	\$ 55.916,00
	Inodoro tipo 1	206	m	\$ 281.257,00	1,00	\$ 281.257,00
	Punto A 7 - Inodoro	197	m	\$ 28.411,00	1,00	\$ 28.411,00
	Sabán Saniplata Inodoro 4"	205	m	\$ 311.163,00	1,00	\$ 311.163,00
	Lavamanos con grilla tipo 1	205	m	\$ 281.911,00	1,00	\$ 281.911,00
	Punto A 7 - Inodoro Lavamanos	199	m	\$ 29.187,00	1,00	\$ 29.187,00
	Sabán Saniplata Lavamanos 2"	203	m	\$ 81.721,00	1,00	\$ 81.721,00
	Punto con grilla tipo 1	204	m	\$ 117.699,00	1,00	\$ 117.699,00
	Punto A 7 - Inodoro	197	m	\$ 28.411,00	1,00	\$ 28.411,00
	Sabán Saniplata Inodoro 2"	202	m	\$ 74.430,00	1,00	\$ 74.430,00
	Punto Saniplata C. del Inodoro Cal 35	153	m2	\$ 222.157,00	4,31	\$ 958.644,38
	Punto con grilla tipo 1	171	m2	\$ 23.727,00	23,02	\$ 546.205,61
	Punto Saniplata Lavamanos 2"	152	m2	\$ 145.544,00	6,64	\$ 968.190,16
	Consultorio de Inodoro 40x50	137	m2	\$ 10.890,00	10,74	\$ 1.469.670,00
	Teja Saniplata	151	m2	\$ 124.333,00	9,25	\$ 1.153.101,25
	Arreglo de sistema cable CU 3x3/0 en 1/2" ANCHO 0,25 CM	162	m	\$ 236.407,00	2,00	\$ 472.814,00
	Tubo Saniplata 12 pulgadas	161	m	\$ 143.796,00	2,00	\$ 287.592,00
	Sabán Saniplata Inodoro 40x50	150	m	\$ 162.874,00	4,00	\$ 651.496,00
	Sabán Saniplata Inodoro 40x50	149	m	\$ 213.864,00	4,00	\$ 855.456,00
	Sabán Saniplata Inodoro 40x50	148	m	\$ 196.257,00	8,00	\$ 1.570.056,00
	Malla de obra AA	47	m2	\$ 28.339,00	270,00	\$ 7.651.710,00
	Total Construcción					\$ 14.234.943,94
	Administración				5%	\$ 711.747,19
	Imprevistos				3%	\$ 357.098,21
	Impuestos				2%	\$ 284.698,77
	Total APU					\$ 15.638.588,11
	Total Construcción (Área)					\$ 14.234.943,94
	Valor Adaptado (m2)					\$ 88,80
	Valor Adaptado (m2)					\$ 1.635.126,31

Nota: El valor blanco en el análisis de precios unitarios (APU) es el precio unitario de obra AA y el valor rojo es el valor de obra A.

Fuente: Elaboración propia – APU con base en la Revista Construdata 213.

Anexos Constructivos

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

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ						
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS - APU						
AMM-3-198						
ITEM	Descripción del ítem	Pag.	Unidad	Valor unitario	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU
ANEXO CA1						
	Localización - Estudio y replanteo	208	m2	\$ 2.049,00	24,87	\$ 50.958,63
	Excavación (Manual) General	Mota 1	m3	\$ 26.824,39	2,49	\$ 71.772,73
	Teja Zinc Cromada 30x40x0,80 cm Cal 35 ó 37mm	Web 1	m2	\$ 11.874,00	27,36	\$ 318.890,74
	Estructura de madera para teja fibrocemento	158	m	\$ 97.839,00	31,37	\$ 3.048.585,76
	Cableado en línea MacHombro BCA	165	m	\$ 43.973,00	25,10	\$ 1.095.922,50
	Tubo presión PVC 4" RDE 73	135	m	\$ 66.660,00	7,20	\$ 479.796,00
	Cableado conforme norma reglamentaria 3000 PSI	166	m	\$ 436.302,00	0,06	\$ 26.238,12
	Placa en concreto 3000 PSI 10CM espesa 41x1x1,50 m	167	m2	\$ 192.956,00	24,87	\$ 4.798.361,81
	Alfaro de Fibra 2CM	174	m2	\$ 76.157,00	24,87	\$ 1.893.552,27
	Malla de obra AA	47	m2	\$ 28.339,00	75,00	\$ 2.125.425,00
	Total APU					\$ 10.222.782,72
	Total Construcción (Área)					\$ 24,87
	Valor Adaptado (m2)					\$ 379.281,98

Nota: El valor de la excavación manual general es el precio de obra construido 213. El valor de la teja zinc cromada es el precio de obra AA y el valor de la estructura de madera es el precio de obra A.

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-3-198

ANEXO CA1							
CA1 Lavadero en bloques y concreto dimensionales de 3,20 m x 2,80 m altura de 3,00 m	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$	28.824,39	0,04	\$ 6.917,85
	Malla de alambre de bloque estirado N°4	168	m2	\$	37.720,00	6,30	\$ 211.406,00
	Pedregos fríos para aliviar pesos 1-3	197	m3	\$	44.867,00	19,80	\$ 575.577,60
	Placa mampostera de fibra (metal azulada)	47	m2	\$	18.074,00	1,00	\$ 18.074,00
	Punto AA + lavado	197	un	\$	16.025,00	1,00	\$ 36.025,00
	Salida sanitaria Lavadero 2"	703	un	\$	11.198,00	1,00	\$ 111.198,00
	Mano de obra AA	47	Hc	\$	28.539,00	3,00	\$ 85.617,00
Total APU						\$	1.074.867,45
Total Construcción (Área)							2,90
Valor Adoptado (m2)							\$ 447.861,44

Nota 1: El valor de la excavación manual general está incluido en la construcción 213, por lo tanto, se excluye de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

ANEXO CA2							
CA2 Entramado posttensionado en teja de fibrocemento con estructura en madera, apoyada sobre 4 columnas de concreto de 0,10 m x 0,10 m altura de 2,40 m	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$	28.824,39	0,01	\$ 288,24
	Teja Zinc Ondulada 3.045x0.80mm Cal 35 D.17mm	Web 1	m2	\$	11.034,00	25,17	\$ 277.225,78
	Estructura de madera para teja fibrocemento	158	m	\$	67.698,00	10,81	\$ 2.996.657,78
	Armadura Ø10-12CM (3M) Escalipo	107	m	\$	14.424,00	4,00	\$ 57.696,00
	Mano de obra AA	47	Hc	\$	28.539,00	10,00	\$ 285.390,00
	Total APU						\$
Total Construcción (Área)							22,80
Valor Adoptado (m2)							\$ 158.118,29

Nota 1: El valor de la excavación manual general está incluido en la construcción 213, por lo tanto, se excluye de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA
Web 1: Teja Zinc Ondulada con mampostera y estructura de madera Ø10-12CM (3M) Escalipo

ANEXO CA3							
CA3 Zona de estacionamiento en placa de concreto estructural de 0,10 m de espesor con sistema de drenaje perimetral de 0,15 x 0,80 m de altura	Localización - Traslado y Replanteo	208	m2	\$	2.019,00	43,69	\$ 69.520,81
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$	28.824,39	4,37	\$ 125.967,58
	Concreto con fibra de vidrio con 3000 PSI	156	m3	\$	438.307,00	4,37	\$ 1.915.329,74
	Malla de alambre de fibra para estructura 19CM	168	m2	\$	333.300,00	7,88	\$ 997.687,60
	Mano de obra AA	47	Hc	\$	28.539,00	0,00	\$ 25.651,00
	Total APU						\$
Total Construcción (Área)							43,69
Valor Adoptado (m2)							\$ 77.486,76

Nota 1: El valor de la excavación manual general está incluido en la construcción 213, por lo tanto, se excluye de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

ANEXO CA5							
CA5, Galpón de 7,00 m x 1,50 m con cubierta en teja de fibrocemento con estructura en madera apoyada en pilares de madera de 0,10 m x 0,10 m y postes cerchados de concreto de 0,10 m x 0,10 m	Localización - Traslado y Replanteo	208	m2	\$	2.019,00	18,50	\$ 71.334,50
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$	28.824,39	0,01	\$ 576,49
	Teja Zinc Ondulada 3.045x0.80mm Cal 35 D.17mm	Web 1	m2	\$	11.034,00	11,58	\$ 127.447,70
	Estructura de madera para teja fibrocemento	158	m	\$	92.892,00	18,19	\$ 1.776.898,20
	Armadura Ø10-12CM (3M) Escalipo	107	m	\$	14.424,00	3,00	\$ 43.272,00
	Poste para cerco 11x11x2.3 (6x1g)	117	un	\$	26.797,00	3,00	\$ 60.391,00
	Mano de obra AA	47	Hc	\$	28.539,00	0,00	\$ 171.294,00
Total APU						\$	3.311.216,39
Total Construcción (Área)							10,50
Valor Adoptado (m2)							\$ 211.930,42

Nota 1: El valor de la excavación manual general está incluido en la construcción 213, por lo tanto, se excluye de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA
Web 1: Teja Zinc Ondulada con mampostera y estructura de madera Ø10-12CM (3M) Escalipo

ANEXO CA6							
CA6, Tubería de drenaje en PVC de 2"	Localización - Traslado y Replanteo	208	m2	\$	2.019,00	7,00	\$ 14.133,00
	Tubo PVC 2" RDE 21	134	m	\$	19.797,00	7,00	\$ 174.544,00
	Mano de obra AA	47	Hc	\$	28.539,00	1,00	\$ 28.539,00
	Total APU						\$
Total Construcción (Área)							7,00
Valor Adoptado (m2)							\$ 22.998,00

Nota 1: El valor de la excavación manual general está incluido en la construcción 213, por lo tanto, se excluye de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

ANEXO CA7							
CA7, Entramado bodega de 2,90 m x 2,60 m altura de 2,20 m con cubierta en teja de fibrocemento con estructura en madera y sección en metal interales en teja de fibrocemento	Localización - Traslado y Replanteo	208	m2	\$	2.019,00	6,17	\$ 16.617,85
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$	28.824,39	0,07	\$ 576,49
	Teja Zinc Ondulada 3.045x0.80mm Cal 35 D.17mm	Web 1	m2	\$	11.034,00	34,04	\$ 375.260,34
	Estructura de madera para teja fibrocemento	158	m	\$	92.892,00	15,05	\$ 1.412.368,80
	Armadura Ø10-12CM (3M) Escalipo	107	m	\$	14.424,00	4,00	\$ 155.392,00
	Mano de obra AA	47	Hc	\$	28.539,00	4,00	\$ 371.234,00
	Total APU						\$
Total Construcción (Área)							6,17
Valor Adoptado (m2)							\$ 265.687,71

Nota 1: El valor de la excavación manual general está incluido en la construcción 213, por lo tanto, se excluye de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA
Web 1: Teja Zinc Ondulada con mampostera y estructura de madera Ø10-12CM (3M) Escalipo

ANEXO CA8							
CA8, Tubería de drenaje en PVC de 4"	Localización - Traslado y Replanteo	208	m2	\$	2.019,00	15,00	\$ 30.285,00
	Tubo PVC 4" RDE 71	135	m	\$	65.696,00	15,00	\$ 984.960,00
	Mano de obra AA	47	Hc	\$	28.539,00	3,00	\$ 85.617,00
	Total APU						\$
Total Construcción (Área)							15,00
Valor Adoptado (m2)							\$ 73.412,00

Nota 1: El valor de la excavación manual general está incluido en la construcción 213, por lo tanto, se excluye de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

APROBADO

INGENIEROS CIVILES
RESYREPO Y URIBE S.A.S.
INGENIEROS CIVILES

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



PREDIO AMM-3-198

ANEXO C/3							
CA9. Llano en material de recibo, contenido por muro de hielos de 9,51 m de largo, de plano inclinado de 1,30 m de alto, con un área a 39,24 m ² de para obtener un volumen aproximado de 75,50 m ³ .	Localización - Traslado y flojanteo	268	m ²	\$	2.049,00	39,71	\$ 80.343,20
	Recibo común	68	m ³	\$	8.821,00	25,50	\$ 224.915,50
	Cerchas para muro	Cost	un	\$	5.000,00	20,61	\$ 103.050,00
	Muro de obra AA	47	3K	\$	28.539,00	2,00	\$ 57.078,00
	Total APU						\$ 465.406,70
Total Construcción (Área)						39,24	
Valor Adoptado (m²)						\$ 11.829,54	

Fuente: Elaboración propia – APU con base en la Revista Construdata 213.

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

Construcciones Principales

La franja objeto de adquisición predial presenta la siguiente construcción principal:

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DEVIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	15	100	15,00%	2,5	16,01%	\$ 1.195.126,32	\$ 181.771,16	\$ 953.355,14	\$ 953.400,00

Anexos Constructivos

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

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DEVIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CA 1	15	70	21,43%	2	16,21%	\$ 379.262,98	\$ 57.878,05	\$ 321.604,93	\$ 321.600,00
CA 2	15	70	21,43%	3	28,76%	\$ 447.801,44	\$ 128.784,01	\$ 319.077,43	\$ 319.100,00
CA 3	15	30	50,00%	3	48,81%	\$ 168.118,79	\$ 77.184,26	\$ 80.934,52	\$ 80.900,00
CA 4	15	70	21,43%	2,5	20,04%	\$ 77.488,70	\$ 15.524,84	\$ 61.881,92	\$ 62.000,00
CA 5	15	50	30,00%	2,5	25,99%	\$ 211.550,42	\$ 64.961,63	\$ 156.568,80	\$ 156.600,00
CA 6	15	50	30,00%	2,5	25,99%	\$ 23.918,00	\$ 8.218,24	\$ 17.701,76	\$ 17.700,00
CA 7	15	30	50,00%	3	48,81%	\$ 265.082,71	\$ 129.397,74	\$ 135.684,97	\$ 135.700,00
CA 8	15	50	30,00%	3	34,07%	\$ 73.422,80	\$ 25.015,22	\$ 48.407,58	\$ 48.400,00
CA 9	15	30	50,00%	2,5	42,51%	\$ 11.069,54	\$ 5.045,96	\$ 6.023,59	\$ 5.800,00

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:

CULTIVOS	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
Almendo (Dap = 0,30)	3	und	\$ 101.787,60	\$ 305.362,80
Guayabo (Dap = 0,10m)	4	und	\$ 52.122,60	\$ 208.490,40
Guarumo (Dap = 0,30m)	4	und	\$ 38.170,35	\$ 152.681,40
Mango (Dap = 0,30m)	3	und	\$ 272.000,00	\$ 816.000,00
Mango (Dap = 0,10m)	2	und	\$ 160.930,41	\$ 321.860,82
Palma pequeña (Dap = 0,10m)	2	und	\$ 16.964,60	\$ 33.929,20
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 1.838.324,62

Fuente: Informe de valoración de cobertura vegetal año 2024.

Nota:

- Para la especie "Guayabo" se utiliza la valoración de la especie "Guayaba"
- Para la especie "Mango" se utiliza la valoración de la especie "Mango común".



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 Distrito de conservación de suelos y restauración ecológica.
- Para el predio objeto de avalúo se estableció una unidad fisiográfica para definir el valor por unidad de medida de terreno; la unidad fisiográfica corresponde a uso Distrito de conservación de suelos y restauración ecológica, para el cual se realizó 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%.
- El inmueble objeto de avalúo se encuentra en zona de protección.
- El inmueble objeto de avalúo no presenta servidumbres.
- 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 evaluada 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.

18





14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	469,00	\$ 64.875,00	\$ 30.426.375,00
TOTAL TERRENO				\$ 30.426.375,00
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
CA1	m2	80,80	\$ 953.400,00	\$ 77.034.720,00
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 77.034.720,00
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA1	m2	24,87	\$ 321.600,00	\$ 7.998.192,00
CA2	m2	2,40	\$ 319.100,00	\$ 765.840,00
CA3	m2	22,88	\$ 80.900,00	\$ 1.850.992,00
CA4	m2	43,69	\$ 62.000,00	\$ 2.708.780,00
CA5	m2	10,50	\$ 156.600,00	\$ 1.644.300,00
CA6	m2	7,00	\$ 17.700,00	\$ 123.900,00
CA7	m2	8,12	\$ 135.700,00	\$ 1.101.884,00
CA8	m2	15,00	\$ 48.400,00	\$ 726.000,00
CA9	m2	39,21	\$ 6.800,00	\$ 266.628,00
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 17.186.516,00
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 1.838.324,62
TOTAL AVALÚO				\$ 126.486.936,62
TOTAL AVALÚO ADOPTADO				\$ 126.486.936,00

19

TOTAL AVALÚO: CIENTO VEINTISÉIS MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 126.486.936).

Bogotá, D.C., 04 de diciembre 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

APROBADO

INTERVENTORÍA
RESTREPO Y URIBE S.A.S.
TRUJEROS CONSULTORES

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



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	\$ 1.210.220,00	público de energía eléctrica
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	\$ 1.210.220,00	

20

TOTAL INDEMNIZACIONES: UN MILLÓN DOSCIENTOS DIEZ MIL DOSCIENTOS VEINTE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 1.210.220,00)

Bogotá, D.C., 04 de diciembre 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



21

C1



C1



APROBADO

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

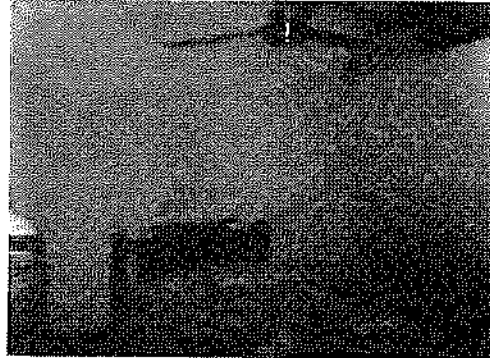


PREDIO AMM-3-198

C1



C1

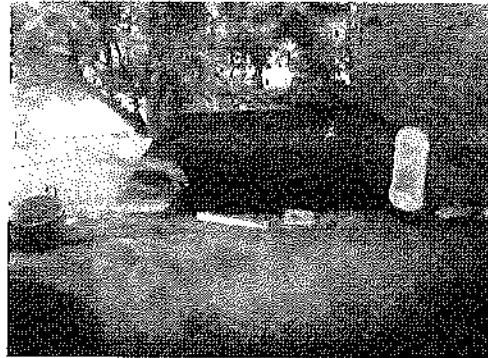


CONSTRUCCIONES ANEXAS

CA1



CA2



22

CA3



CA4



APROBADO



INTERVENTORÍA
RESTREPO Y URIBE S.A.S.
INGENIEROS EDIFICADORES

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-3-198

CA5



CA6



CA7



CA7



23

CA8



CA9



APROBADO

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

**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-3-198

CULTIVOS / ESPECIES

ESPECIE



ESPECIE



ESPECIE



ESPECIE



24

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-3-198

16.2. CERTIFICADO CATASTRAL



CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 16) Directiva presidencial No 02 del 2000, Ley 502 de 2005 (Agricultura), artículo 8, parágrafo 3.

CERTIFICADO No.: 3960-700049-86646-0
FECHA: 22 Octubre/2024

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: MARIA EMILCE GUTIERREZ MARIN identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 63263372 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACION FISICA
DEPARTAMENTO: BO-SANTANDER
MUNICIPIO: 190-CIMITARRA
NUMERO PREDIAL:00-02-00-00-0001-0372-0-00-00-0000
NUMERO PREDIAL ANTERIOR:00-02-0001-0372-000
DIRECCION:LOTE YDA EL AGUILA
MATRICULA:
AREA TERRENO:0 Ha 469.00m²
AREA CONSTRUIDA:80.0 m²

INFORMACION ECONOMICA
AVALUO:\$ 7.086.000

Table with 4 columns: NUMERO DE PROPIETARIO, NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS, TIPO DE DOCUMENTO, NUMERO DE DOCUMENTO. Rows for RIGOBERTO PARDO and MARIA EMILCE GUTIERREZ MARIN. Total de Propietarios: 2.

El presente certificado se explica para EL INTERESADO.

Handwritten signature of Maria Alejandra Jimenez Hernandez and typed name below.

NOTA:
La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.
De conformidad con el artículo 2.2.2.3 del Decreto 148 de 2020, inscripción e incorporación al catastro.
Parágrafo. Un inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sana los vicios de propiedad y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

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

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

Telefono: 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-3-198

16.3. CERTIFICADO USO DEL SUELO



**ALCALDÍA MUNICIPAL
CIMITARRA - SANTANDER**

**SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN**
No. Concejalivo: 2024-0748 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 88190-00-02-0001-0372-000 y con matrícula inmobiliaria No 324-58198 ubicado en el CORREGIMIENTO DE PUERTO ARAUJO - VEREDA EL AGUILA 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.)**

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.

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 1983 y 1220 de 2000 (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 veintún (21) días del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024).

ING. JOSÉ EDUARDO BARBOSA SÁNCHEZ
Secretario de Planeación Municipal

Elaboró: Folkenberg Díaz



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

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

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



PREDIO AMM-3-198

16.4. FICHA PREDIAL

		SISTEMA DE REGISTRO DE LOS BIENES INSTITUCIÓN DE INVESTIGACIONES Y MONITOREO DE FRONTIERAS Y ZONAS INTERCOMUNALES (INVIEM)		CÓDIGO VIVIENDA 421 EDIFICIO 422 FLORES 423 CANTON 424	
PROYECTO DE CONCESIÓN CONTRATO No. 100 DE 2011		UBICACIÓN LOCAL MUNICIPIO: BOGOTÁ SECTOR O TRAMO: 055 - AMM-3-198		FAMILIA VIVIENDA	
IDENTIFICACIÓN DEL BIEN ALIENACIÓN: 00000815		ESTADÍSTICA TIPO DE BIEN: Vivienda		CATEGORÍA DE BIEN: Vivienda	
VEREDA: EL ROSA MUNICIPIO: BOGOTÁ ZONA: URBANA		CLASIFICACIÓN DEL BIEN USUARIO: PARTICIPACIÓN COLECTIVA NATURALEZA: ZONAS DE TRANSICIÓN		COBRAMO VIVIENDA VIVIENDA VIVIENDA VIVIENDA	
Estado requerido para: CONSTRUCIÓN		OBSERVACIONES 1. El predio se encuentra en estado de construcción.		OBSERVACIONES 1. El predio se encuentra en estado de construcción.	
DETALLE DE LAS CONSTRUCCIONES DESCRIPCIONES Construcción de vivienda Construcción de vivienda Construcción de vivienda		DETALLE DE LAS CONSTRUCCIONES DESCRIPCIONES Construcción de vivienda Construcción de vivienda Construcción de vivienda		ÁREAS Área total predio: 1000.00 Área requerida: 700.00 Área remanente: 300.00 Área construida: 100.00 Área disponible: 200.00	

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

27

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

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

Telefax: 6123370
 Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304
 e-mail: lonjalnmo bogota@hotmail.com
 Bogotá D.C. Colombia






Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-3-198

 		PROYECTO TRONCAL DE MAGDALENA I	FICHA PREDIAL AMM-3-198
ANEXO FICHA PREDIAL: ÁREAS Y LINDEROS			
DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA			
ÁREA REQUERIDA 217,80 m ² ÁREAS INICIAL EGO+770,25 ÁREAS FINAL EGO+709,80	LINDEROS	COORDINATE	LONGITUD (m)
	NORTE:	LOTE VÍA EL AGUIRA (ÁREA REMANENTE) (puntos 1 al 3)	18,98 m
	SUR:	VÍA EXISTENTE PUERTO SALGARÁ BARRIO LA OBERENA (puntos 4 al 7)	19,80 m
	ORIENTE:	INVERSIONES MASAMAS S.A.S. (Puntos 1 al 4)	19,41 m
	OCIDENTE:	INVERSIONES MASAMAS S.A.S. (Puntos 7 al 11)	17,39 m
DETERMINACIÓN DEL ÁREA REMANENTE			
ÁREA REMANENTE 251,20 m ²	LINDEROS	COORDINATE	LONGITUD (m)
	NORTE:	INVERSIONES MASAMAS S.A.S. (puntos 6 al 9)	17,70 m
	SUR:	LOTE VÍA EL AGUIRA (ÁREA REQUERIDA) (puntos 10 al 12)	18,98 m
	ORIENTE:	INVERSIONES MASAMAS S.A.S. (Puntos 8 al 10)	13,91 m
	OCIDENTE:	INVERSIONES MASAMAS S.A.S. (puntos 12 al 0)	14,11 m
REVISÓ Y APROBO	LABORO		OBSERVACIONES
	Elaboró:  AUTOPISTA MAGDALENA S.L.U.D. FREDY ALEXANDER BARCEÑAS BARBOSA M.P. 25222-321162 EHD		
FECHA:	FECHA DE ELABORACIÓN: 17-oct-2024		

28

APROBADO
 INTERVENTORÍA
 DE INGENIEROS CONSULTORES

Página 3 de 3

APROBADO
 INTERVENTORÍA
 INGENIEROS Y URBANISTAS S.A.S.
 INGENIEROS CONSULTORES

**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



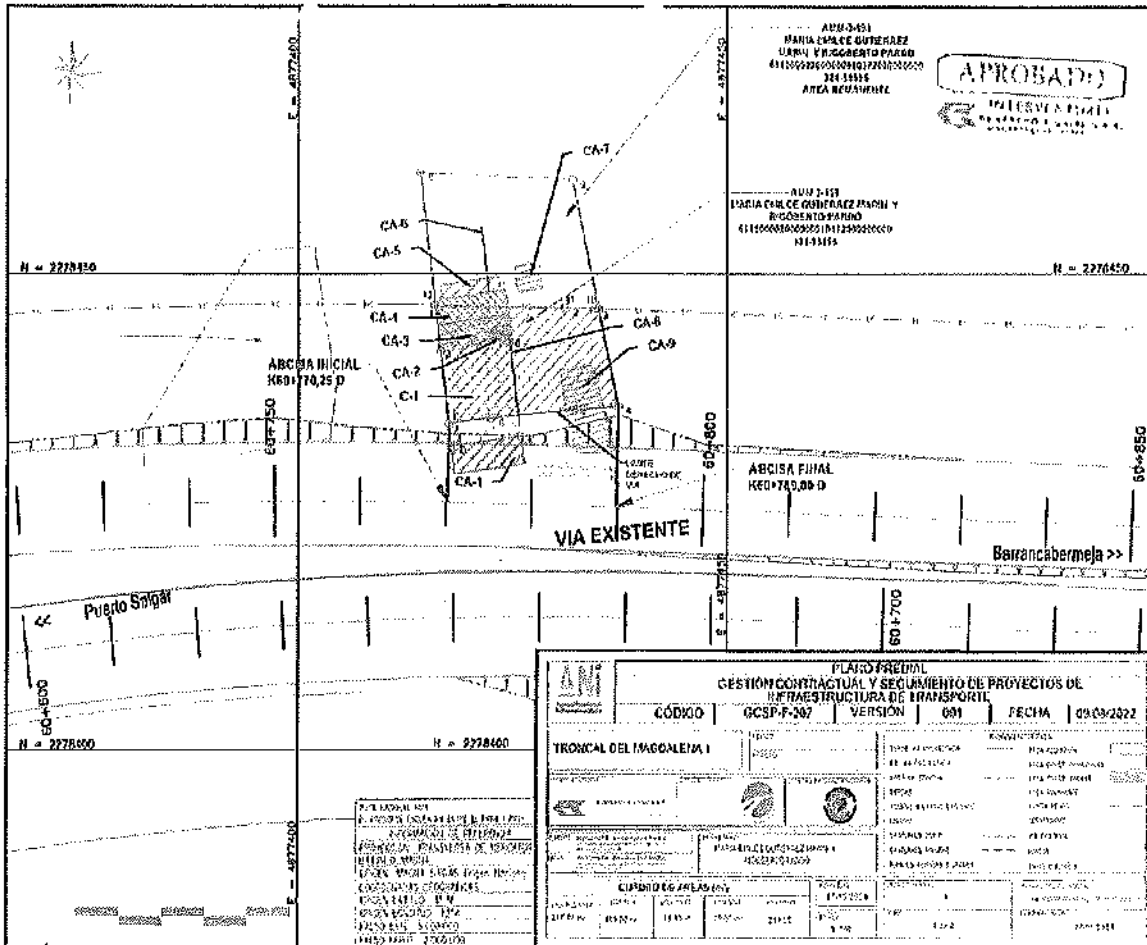
Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-3-198

16.5. PLANO PREDIAL



29

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

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-3-198

CUADRO DE COORDEADAS			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	2278446,07	4877416,08	15,09
2	2278446,39	4877431,17	3,89
3	2278446,26	4877435,08	10,41
4	2278436,10	4877437,34	8,20
5	2278435,71	4877432,07	9,95
6	2278434,69	4877422,55	4,88
7	2278434,38	4877417,62	12,39
1	2278446,07	4877416,08	
AREA REQUERIDA (m2):			217,60

CUADRO DE COORDEADAS			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
A	2278441,87	4877416,68	0,07
B	2278442,89	4877425,88	9,99
C	2278432,98	4877425,96	0,10
D	2278431,99	4877417,93	2,45
E	2278434,38	4877417,02	7,55
A	2278441,87	4877416,68	
AREA CONSTRUIDA (m2):			80,80

CUADRO DE COORDEADAS			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
8	2278450,87	4877414,33	12,70
9	2278459,87	4877432,01	13,94
10	2278446,20	4877435,08	3,89
11	2278446,39	4877431,17	19,09
12	2278446,67	4877416,08	11,11
8	2278450,87	4877414,33	
AREA REQUERIDA (m2):			231,20

Ji

PLANOS PROYECTO				
GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE				
CODIGO	GGSP-F-307	VERSION	601	FECHA
06-08-2022				
TRONCAL DEL MAGDALENA I	FORMA	ESTADO DEL DISEÑO	DESCRIPCION	FECHA
[Stamp]	[Stamp]	[Stamp]	[Stamp]	[Stamp]
CUADRO DE AREAS (m2)				
AREA REQUERIDA	AREA CONSTRUIDA	AREA REQUERIDA	AREA CONSTRUIDA	AREA REQUERIDA
217,60	80,80	231,20	80,80	231,20



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

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



16.6. PRESUPUESTO DE CULTIVOS Y/O ESPECIES

Cultivo	Tiempo Improductivo años	Costos Instalación por Ha	Costos Sostenimiento por Ha	Densidad Cultivo Planta/Ha	Valor adaptado	Valores Generales por planta		
						Mínima por Planta	Valor Intermedio por Planta	Máxima por Planta
Mango Común	3	\$ 16.041.431	\$ 9.098.131	150	160.930,41	\$ 272.000,00	\$ 282.073	\$ 362.173
Guayaba	2	\$ 11.632.020	\$ 9.217.020	400	52.122,60	\$ 137.000	\$ 141.580	\$ 179.080

CULTIVOS	UNIDAD	VALOR UNITARIO
Almendro (Dap = 0.30)	und	\$ 101.787,60
Guayabo (Dap = 0,10m)	und	\$ 52.122,60
Guarumo (Dap = 0,30m)	und	\$ 38.170,35
Mango (Dap = 0,30m)	und	\$ 272.000,00
Mango (Dap = 0,10m)	und	\$ 160.930,41
Palma pequeña (Dap = 0.10m)	und	\$ 16.964,60

Fuente: Informe de valoración de cobertura vegetal año 2024.

16.7. TRASLADO Y/O DESCONEXIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS

TRASLADO Y/O DESCONEXIÓN DE CONTADOR ENERGÍA ELÉCTRICA				
ÍTEM	UNIDAD	VALOR	CANTIDAD	VALOR TOTAL
Reconexión del servicio	un	\$ 64.500	1	\$ 64.500
Calibración medida directa unidireccional	un	\$ 41.211	1	\$ 41.211
Cambio de medidor y retiro e instalación de sellos	un	\$ 327.309	1	\$ 327.309
Mano de obra instalación de HV	un	\$ 777.200	1	\$ 777.200
TOTAL				\$ 1.210.220

Fuente: Precios vigentes en el 2024 de servicio Público de Energía Eléctrica de Electrificadora de Santander S.A. E.S.P.

APROBADO

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-3-198

ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES CORPORATIVOS
ACTA N° AMM-3-198**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 04 de diciembre 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 S.A.S. 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.

Actuó 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-3-198	\$ 126.485.936,00	\$ 1.210.220,00	\$ 127.696.156,00

32

SOLICITANTE: AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S., EL 14 DE NOVIEMBRE 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 Filto 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.



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

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 118-43 Of. 304
e-mail: lonjalnmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-3-198

ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES CORPORATIVOS
ACTA N° AMM-3-198**

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

APROBADO

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

**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-3-198



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 lo ha asignado el número de evaluador 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	
<ul style="list-style-type: none"> 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

34

Categoría 2 Inmuebles Rurales	
Alcance	
<ul style="list-style-type: none"> 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	
<ul style="list-style-type: none"> Elones 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

APROBADO
Fecha de inscripción
01 Jul 2022

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

Página 1 de 4

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

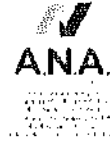
Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304
e-mail: lonjalnmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



01 Jul 2022



01 Jul 2022



<p>Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. <p>Fecha de inscripción: 01 Jul 2022 Régimen: Régimen Académico</p>
<p>Categoría 6 Inmuebles Especiales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. <p>Fecha de inscripción: 01 Jul 2022 Régimen: Régimen Académico</p>
<p>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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: Microcomputadoras, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electrocardiografía y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiónes, camiones, buses, tractores, camiónes y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares. <p>Fecha de inscripción: 01 Jul 2022 Régimen: Régimen Académico</p>
<p>Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior. <p>Fecha de inscripción: 01 Jul 2022 Régimen: Régimen Académico</p>





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-3-198



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

36

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
 Dirección: BOGOTÁ 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



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

Página 3 de 4

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-3-198



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, terreros 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

Régimen
Régimen Académico

38

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

Régimen
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 delimitados o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
24 Ene 2017

Régimen
Régimen Académico

Página 1 de 4

APROBADO

INTERVENTORÍA
REGISTRO Y URIBE S.A.S.
MIEMBROS CORFELONJAS

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

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



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción: 24 Ene 2017 | 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: 24 Ene 2017 | 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, campers, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción: 24 Ene 2017 | Régimen: Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción: 28 Sep 2017 | Régimen: Régimen Académico





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-3-198



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2015 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, terranos 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

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
26 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

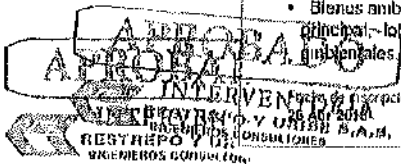
Alcance

- 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



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



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción:
26 Abr 2018

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 numerados anteriores.

Fecha de inscripción:
26 Abr 2018

Regimen:
Régimen Académico

43

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

Regimen:
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción:
26 Abr 2018

Regimen:
Régimen Académico





Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

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

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

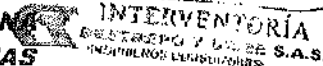
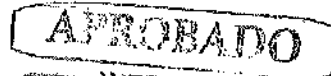
- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y filiales y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción: 26 Abr 2018 | Régimen: 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 José de Caldas.
 Especialista en Avalúos - La Universidad Distrital Francisco José de Caldas.





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-3-198



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

ac2b0a91

45

El presente certificado se expidió en la República de Colombia de conformidad con la Información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Diciembre 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-3-198



0011-74000000-00000000



00000000000000000000



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900670027-6

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 evaluador 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
-------------------------------------	------------------------------

46

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.

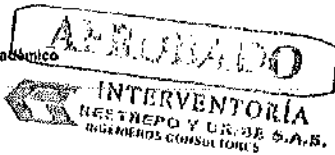
Fecha de inscripción 03 Ene 2019	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

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 6

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

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



MIEMBRO DE LA CORPORACIÓN



MIEMBRO DE LA CORPORACIÓN



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

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

- Puentes, túneles.

Fecha de inscripción 20 Oct 2021	Regimen Regimen 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 Regimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

47

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 a 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, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.

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

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

APROBADO



REGIMEN ACADÉMICO

REGIMEN ACADÉMICO

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.

Fecha de inscripción
03 Ene 2019

Regimen
Régimen Académico

- Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
28 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Fondo de comercio, prima comercial, otros similares.

Fecha de inscripción
03 Ene 2019

Regimen
Régimen Académico

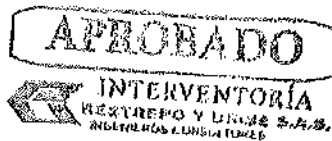
- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico.

Fecha de inscripción
28 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance





REGIMEN ACADÉMICO

- 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 hereditales 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: 3164697453
 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 - Tecnólicas
 Técnico laboral por competencias en Técnico en avalúos - Incatec
 Economista - Universidad Jorge Tadeo Lozano

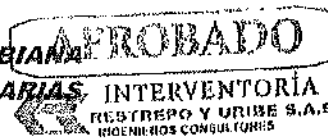
Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DIEGO DE JESUS MONROY RODRIGUEZ, Identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 17035154 El(la) señor(a) 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 fijo 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

b2410saf





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-3-198



PRELAV 2024-11-14 11:04



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 doce (12) días del mes de Noviembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

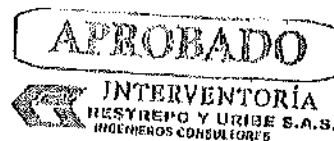


INFORME DE VALORACIÓN DE COBERTURA VEGETAL

**AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO
PROYECTO CORREDOR VIAL PUERTO SALGAR – BARRANCABERMEJA**

Elaborado por:

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.



Bogotá D.C., agosto de 2024

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

Colombia

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmohogota@hotmail.com
Bogotá D.C.



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:

2

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:

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

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

Telefax: 6123378

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

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

e-mail: lonja@mobogota@hotmail.com

Bogotá D.C.



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

Table with 8 columns: Cultivo, Costos Sustanciales de Insumos, Estado productivo (Años), Rendimiento (Producción Establecida kg/M2/Año, Producción Útil (kg/M2/Año)), Ubicación (Hectáreas, M2/Año), Cantidad Cultivos (Plantas/Año), and Valores Generales por hectárea.

Tabla No.1: Costos cultivos ciclo corto.

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

COSTOS DE CULTIVOS PERMANENTES POR PLANTA

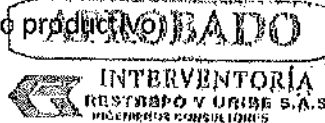
Table with 13 columns: Cultivo, Años productivos, Estado productivo (Años), Costos Sustanciales de Insumos, Rendimiento (Producción Establecida kg/M2/Año, Producción Útil (kg/M2/Año)), Área de Planta (Hectáreas, M2/Año), Valor de Planta (M2/Año), Ubicación (Hectáreas, M2/Año), Cantidad Cultivos (Plantas/Año), Valores Generales por hectárea (M2/Año).

Summary table with 7 columns: Cultivo, Años productivos, Estado productivo (Años), Costos Sustanciales de Insumos, Rendimiento (Producción Establecida kg/M2/Año, Producción Útil (kg/M2/Año)), Área de Planta (Hectáreas, M2/Año), Valor de Planta (M2/Año).

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.



Telefax: 6123378

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

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

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C.



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:

Aceltuno 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 tolua, almendro, teca, teka, piñon, guayacan chicala, bollo limpio, trebol, melina, roble amarillo, corioto, cedro, orejero, aceltuno 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.

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.

4

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, Calmancillo, Calmito, Valnillo, Volador, Chirlobirlo, Cereza, Cerezo, Pivijay, Piñique, Piñiquil, Moringa, Chivato, Huevo vegetal, Quebra acha, Celba blanca, Cajón, Cañandonga, Guacharaco, Senna sp, Jagua, Cordia sp., Pino, Peroni, Olivo, Olivo macho, Caucho, Lluvia de oro, Dinde, pintacanillo, Cantagallo, Celba 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.



**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, Icaco, Guasmo, 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, Polygonaceae 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, Chirmolla, 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



Telefax: 6123376

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

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

e-mail: lonjalnmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C.



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:

$$\text{Vol. árbol en pie} = \frac{\pi}{4} \cdot DAP^2 \cdot (h_1 \text{ ó } h_2) \cdot f$$

Donde:

- DAP: Diámetro a la Altura del Pecho.
- h₁ o h₂: 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

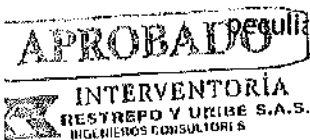
La manera como se están tomando las medidas y evaluando las características de los individuos no corresponden a un inventario forestal y debido proceso de evaluación, principalmente por la clasificación de los especímenes, los cuales no deben clasificarse por sus nombres comunes, si no, por su identificación 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.



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

Telefax: 6123378

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

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C.



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

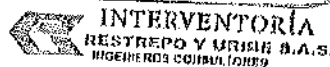
El bosque natural se define como: La tierra ocupada principalmente por árboles que puede contener arbustos, palmas, guaduas, hierbas y lianas, en la que predomina la cobertura arbórea con una densidad mínima de dosel del 30%, una altura mínima de dosel in situ de 5 metros al momento de su identificación 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.



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"



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

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

APROBADO [//catalogofloravalleaburra.eia.edu.co/](http://catalogofloravalleaburra.eia.edu.co/)



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



4. Catálogo de árboles urbanos en Colombia
<https://catalogoarbolesurbanos.eia.edu.co/>
5. 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.

