

	PUBLICACIÓN NOTIFICACIÓN POR AVISO OFERTA DE COMPRA	CÓDIGO	GP-F-008
		VERSIÓN	2
		FECHA	03/06/2025

ATMM-26-00738

Al contestar favor citar número de esta comunicación

Señores:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE JOSE ESAY RUBIO LEÓN

Predio: El Dorado

Vereda: La Terraza

Municipio: Cimitarra

Departamento: Santander

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

Asunto: Publicación Notificación por Aviso de la Oferta Formal de Compra Ficha Predial: AMM-4-041A.

Que, la Concesión **AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S. (ATMM)**, actuando en calidad de delegataria de la gestión predial de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, conforme a lo establecido por el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, en virtud del Contrato de Concesión bajo el esquema APP No. 002 del 16 de junio de 2022, se encuentra adelantando el proyecto vial Troncal del Magdalena 1 corredor "Puerto Salgar – Barrancabermeja" declarado de utilidad pública e interés social mediante Resolución No. 20217020013455 del 19 de agosto de 2021 del Ministerio de Transporte.

HACE SABER

Que el día 19 de noviembre de 2025, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** a través de la Concesión **AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S., (ATMM)**, expidió la Oferta Formal de Compra mediante oficio ATMM-25-03824, dirigida a los señores **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE JOSE ESAY RUBIO LEÓN**, "*Oficio por el cual se dispone la adquisición parcial y se formula Oferta de Compra del predio denominado El Dorado ubicado en la Vereda La Terraza del Municipio de Cimitarra, Departamento de Santander. Identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 324-69469 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez, y Número Predial 68190000100000011029200000000. Ficha predial AMM-4-031A.*", cuyo contenido se adjunta a continuación:

Página 1 de 11

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



	PUBLICACIÓN NOTIFICACIÓN POR AVISO OFERTA DE COMPRA	CÓDIGO	GP-F-008
		VERSIÓN	2
		FECHA	03/06/2025



Bogotá D.C.,

19 NOV. 2025

ATMM-25-03824

Al contestar favor citar número de esta comunicación

Señores:

JOSE ESAY RUBIO LEÓN Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

Predio: El Dorado

Vereda: La Terraza

Municipio: Cimitarra

Departamento: 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 parcial y se formula Oferta Formal de Compra del predio denominado El Dorado ubicado en la Vereda La Terraza del Municipio de Cimitarra, Departamento de Santander, identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria número 324-69469 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez, y Numero Predial 6819000010000011029200000000. Ficha Predial AMM-4-041A.

Cordial saludo,

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

Es importante aclarar que el Contrato de Concesión bajo esquema de APP No. 002 del 16 de junio de 2022, se derivó de la terminación anticipada y liquidación según Laudo Arbitral del 8 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, reglamentada por el Decreto 1467 de 2012, este último

Página 1 de 8

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



GP-F-008-03/06/2025

Página 2 de 11

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



GP-F-008-V2-03/06/2025

	PUBLICACIÓN NOTIFICACIÓN POR AVISO OFERTA DE COMPRA	CÓDIGO	GP-F-008
		VERSIÓN	2
		FECHA	03/06/2025



modificado por el Decreto 2043 de 2014, en concordancia con lo dispuesto por la Ley 1955 de 2019 y el documento integrante de dicha Ley "Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2018 - 2022: Pacto por Colombia, pacto por la equidad", donde se determinó el esquema de Asociaciones Público Privadas, en virtud del cual se desarrollará el Proyecto en mención, como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

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

Una de las actividades necesarias para la ejecución del proyecto, consiste en la adquisición de áreas requeridas para la construcción de la vía; labor que, de conformidad con lo establecido en el capítulo 7, numeral 7.1, literal (a), del Contrato de Concesión, parte General, debe ser adelantada por la Concesionaria a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI, a través de la figura de delegación de la gestión predial contemplada en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, mediante el proceso de enajenación voluntaria directa y/o expropiación vía judicial, respecto de los inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública, a la luz, de lo contemplado en el Capítulo III, Ley 9 de 1989; Capítulo VII, Ley 388 de 1997; Título IV, Ley 1682 de 2013; Ley 1682 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 al Proyecto de Infraestructura denominado Troncal del Magdalena I Corredor "PUERTO SALGAR - BARRANCABERMEJA", se encuentra priorizado e incluido dentro de las obras viales de la actual administración y declarado de utilidad pública e interés social, a través de la Resolución No. 20217020013455 de fecha 19 de agosto de 2021; por lo cual, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI, y en virtud de lo dispuesto por el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, través de la CONCESIÓN AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S., requiere realizar la adquisición predial de los inmuebles incluidos dentro del corredor.

Que dentro de los estudios y diseños del Corredor Vial con destino a la ejecución del proyecto de la referencia por motivo de utilidad pública, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, requiere la adquisición de forma parcial de una zona de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, la cual tiene un área requerida de SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO COMA NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (748,95 m²), todo debidamente delimitado y alindado entre la Abscisa Inicial K 67+478,71 (I) y la Abscisa Final K 67+528,25(II) del mencionado trayecto, conforme a la afectación establecida en la Ficha Predial AMM-4-041A de fecha 9 de julio de 2025, de la Unidad Funcional 4, cuya copia se anexa.

Que el presente Oficio por el cual se dispone la adquisición PARCIAL y a su vez se formula Oferta Formal de Compra del predio denominado El Dorado ubicado en la Vereda La Terraza del municipio de Cimitarra, Municipio de Cimitarra, Departamento de Santander, se dirige al señor JOSE ESAY RUBIO LEON, quien se identificaba con la cedula de ciudadanía numero 10.163.379 conforme a lo registrado en el Folio de

Página 2 de 6

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



GP-F-008-V2-03/06/2025

Página 3 de 11

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



GP-F-008-V2-03/06/2025

	PUBLICACIÓN NOTIFICACIÓN POR AVISO OFERTA DE COMPRA	CÓDIGO	GP-F-008
		VERSIÓN	2
		FECHA	03/06/2025



Matrícula Inmobiliaria número 324-69469 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez y Numero Predial 681900001000000110292000000000.

Que el señor JOSE ESAY RUBIO LEON se encuentra fallecido según el Registro Civil de Defunción con indicativo serial 05793031 expedido por la Registraduría de Cimitarra, por lo que la presente Oferta Formal de Compra se dirige a sus HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS.

Que el valor establecido en la presente Oferta Formal de Compra es la suma de OCHENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$83.681.403,00), conforme a lo establecido en el Informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo AMM-4-041A de fecha 30 de julio de 2025, elaborado por la Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C., en aplicación del parágrafo 2 del artículo 9 de la Ley 1882 de 2018. El citado valor corresponde a:

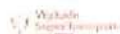
- a) La suma OCHENTA MILLONES SISCIENTOS VEINTE MIL QUINIENTOS OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$80.620.508,00), por concepto del área requerida, construcciones Principales y anexas, cultivos y/o especies del PROPIETARIO. *este valor será el único tenido en cuenta para el pago de Notariado y Registro de la escritura pública de compraventa a favor de la ANI.*

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,074895	\$ 31.830.000,00	\$ 2.383.907,85
TOTAL TERRENO				\$ 2.383.907,85
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m2	70,13	\$ 735.400,00	\$ 51.573.502,00
C2	m2	12,12	\$ 220.200,00	\$ 2.777.904,00
C3	m2	4,76	\$ 724.300,00	\$ 3.452.154,00
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 57.813.600,00
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA1	m2	21,71	\$ 227.200,00	\$ 4.932.512,00
CA2	m2	16,89	\$ 80.500,00	\$ 1.320.045,00
CA3	m2	4,26	\$ 175.900,00	\$ 747.575,00
CA4	m2	2,5	\$ 250.300,00	\$ 625.750,00
CA5	m2	2,81	\$ 44.100,00	\$ 120.331,00
CA6	m2	20,73	\$ 109.100,00	\$ 2.261.643,00
CA7	m2	13,26	\$ 30.200,00	\$ 400.150,00
CA8	m2	6,58	\$ 25.500,00	\$ 167.790,00
CA9	m2	6,6	\$ 95.500,00	\$ 534.800,00
CA10	m2	319,66	\$ 14.200,00	\$ 4.539.172,00
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 15.858.360,00
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 4.564.572,51
TOTAL AVALÚO				\$ 80.620.508,36
TOTAL AVALÚO ADOPTADO				\$ 80.620.508,00

Fuente: Avalúo de la Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C. de fecha de 30 de julio de 2025

Página 3 de 5

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



GP-F-008-V2-03/06/2025



	PUBLICACIÓN NOTIFICACIÓN POR AVISO OFERTA DE COMPRA	CÓDIGO	GP-F-008
		VERSIÓN	2
		FECHA	03/06/2025



b). La suma de **TRES MILLONES SESENTA MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 3.060.895,00)**, 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.**

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
5. Notariado y Registro	\$ 0.00	
7. Daño emergente, utilidad, fructos y renta de bienes muebles	\$ 2.782.243,47	Tenido en cuenta en la oferta de compra y venta
8. Descontención de servicios públicos	\$ 2.782.452,00	
9. Atenuación de daños por incendio provisional	\$ 0.00	
5. Impuesto predial	\$ 0.00	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$ 0.00	
7. Prejuicio derivado de la terminación de contratos	\$ 0.00	
LUCCO CESANTE		
1. Pérdida de utilidad por contratos que se pierden del inmueble objeto de adquisición	\$ 0.00	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0.00	
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCCO CESANTE	\$ 3.060.895,00	

Fuente: Avalúo de la Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C. de fecha de 30 de julio de 2025

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 386 de 1997 y el capítulo 3 del título 2 del Decreto 1170 del 26 de mayo de 2015, (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998), se anexa el avalúo elaborado por la Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C. según Informe de Avalúo Comercial Predio AMM-4-041A, de la Unidad Funcional 4, de fecha 30 de julio de 2025, en su parte pertinente, el cual fue elaborado teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente y la destinación económica del inmueble objeto de la presente oferta, siguiendo las directrices dadas en las normas en mención, así como los procedimientos establecidos en las Resoluciones 620 de 2008, 0898 de 2014 y 1044 de 2014, todas proferidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Que mediante la ley 1682 de 2013 "Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias" a través de los artículos 23 y 37, se estableció la procedencia de indemnizaciones o compensaciones para afectar el patrimonio de los particulares, indicando que el valor comercial del predio debe hacerse de manera íntegra, debiéndose incluir en este el lucro cesante y el daño emergente, cuando haya lugar a su reconocimiento.

Que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante Resolución N° 898, reglamentó la ley 1682 de 2013, en lo que refiere a los parámetros que deben aplicarse en la realización de los avalúos requeridos, dentro del proceso de adquisición predial. De esta manera, estableció en el artículo 16 los parámetros a tener en cuenta al momento de realizar el avalúo comercial de los predios sujetos al proceso de adquisición predial.

Página 4 de 6

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



GP-F-008-V2-03/06/2025

Página 5 de 11

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



GP-F-008-V2-03/06/2025

	PUBLICACIÓN NOTIFICACIÓN POR AVISO OFERTA DE COMPRA	CÓDIGO	GP-F-008
		VERSIÓN	2
		FECHA	03/06/2025



Que la Resolución No. 1044 del 29 de septiembre de 2014, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi modificó parcialmente y adicionó la Resolución 898 del 19 de agosto de 2014, en el sentido de efectuar los ajustes tendientes a garantizar el cumplimiento del procedimiento en ella establecido.

En el mismo sentido, nos permitimos comunicarle que de conformidad con lo estipulado en la Resolución N° 898 y No. 1044 de 2014 del Ministerio de Transporte, dentro del avalúo comercial corporativo antes relacionado, se considerará la indemnización por daño emergente y lucro cesante, en caso de ser procedente, exceptuando los derechos notariales y de registro contemplados en la citada resolución, toda vez que tales valores serán reconocidos en caso de iniciar un proceso de enajenación voluntaria y serán cancelados directamente a las entidades correspondientes.

Que los dineros objeto de la presente oferta de compra se encuentran amparados dentro de la Cuenta Proyecto Subcuenta Predial Fondata por AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S., identificada con NIT No. 901.602.085-8, conforme a lo preceptuado en el marco del Contrato de Concesión APP No. 002 del 16 de junio de 2022.

Que sobre el inmueble objeto de adquisición parcial existe un gravamen, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria 324-69469 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja, consistentes en:

- **SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO ACTIVA** en virtud de proceso de servidumbre trasladada del predio en Mayor extensión denomina "La Laguna", ingetrado por INTERCONEXIÓN ELÉCTRICA S.A. ISA registrada mediante Sentencia SN de fecha 17 de noviembre de 1993 proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Vélez. Posteriormente aclarada mediante el Oficio No. 411 de fecha 27 de octubre de 1994, del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Vélez, respecto al valor de la servidumbre, actos debidamente registrados en las anotaciones No.1 y 2.
- **SERVIDUMBRE DE ENERGÍA ELÉCTRICA EXT. 30.000 M²**, constituida a favor de INTERCONEXIÓN ELÉCTRICA S.A. E.S.P. mediante la Escritura Pública No. 274 de fecha 24 de septiembre del 2005 otorgada en la Notaría de Puerto Nare, registrada en la anotación No. 3.

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, 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.

Página 5 de 8

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



GP-F-008-V2-03/06/2025

Página 6 de 11

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



GP-F-008-V2-03/06/2025

	PUBLICACIÓN NOTIFICACIÓN POR AVISO OFERTA DE COMPRA	CÓDIGO	GP-F-008
		VERSIÓN	2
		FECHA	03/06/2025



En la presente oferta se incluye la solicitud de un permiso de intervención voluntaria sobre el inmueble objeto de oferta, en los términos del artículo 27 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018, del cual se hará uso en el evento de requerirse.

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.

En tal caso, el pago se realizará en uno o varios contados, cuyos porcentajes se determinarán proviendo que no se vulneren derechos de terceros, ni de la ANI, y se garantiza el saneamiento, la entrega y disponibilidad oportuna del predio para la ejecución del proyecto, así como la debida transferencia de la titularidad a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA libre de todo gravamen.

El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria, de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 4º del artículo 15 de la ley 9ª de 1989.

Por otra parte y conforme a lo establecido en el artículo 25 de la ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 del 15 de enero de 2018, el cual establece: "será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación 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 estos mismos términos, se entenderá que el propietario, poseedor regular inscrito o a los herederos determinados e indeterminados 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 logra acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

En caso de no llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria durante el término establecido, la entidad iniciará el proceso de expropiación por vía judicial, conforme a los procedimientos y directrices establecidos en las Leyes 9 de 1989, 388 de 1997, 1682 de 2013, 1882 de 2018 y 1564 de 2012, Código General del Proceso; en aquellas que las adicionen, modifiquen o sustituyan y en las demás que sean aplicables. Igualmente, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, el pago del predio será cancelado de forma previa teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial o administrativa. El valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar para el Proyecto.

Página 6 de 8

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



GP-F-008-V2-03/06/2025

Página 7 de 11

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



GP-F-008-V2-03/06/2025

	PUBLICACIÓN NOTIFICACIÓN POR AVISO OFERTA DE COMPRA	CÓDIGO	GP-F-008
		VERSIÓN	2
		FECHA	03/06/2025



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

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

Si durante el proceso de adquisición del Área Requerida o posterior a éste, se determina que no es posible consolidar el derecho real de dominio a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, por existir circunstancias que lo impidan, como, por ejemplo, la transferencia imperfecta del dominio por el vendedor o la existencia de limitaciones, gravámenes, afectaciones o medidas cautelares que impidan el uso, goce y disposición plena del Predio para el Proyecto, la Entidad podrá recurrir a la figura del **Saneamiento Automático**, definida en el artículo 12 de la Ley 1682 de 2013 y regulada de conformidad con lo establecido en los artículos 21 y 22 de la Ley en comento, reglamentados en la Parte 4 del Título 2 del Decreto 1079 del 26 de mayo de 2015 (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 737 del 10 de abril de 2014), de tal forma que 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.

Igualmente, para dar cumplimiento al mismo artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el presente oficio quedará inscrito en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación.

La enajenación voluntaria y la expropiación se encuentran reglamentadas dentro del Capítulo III de la Ley 9 de 1989, el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997, el Capítulo 1 del Título IV de la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014 y la Ley 1882 de 2018, y en el capítulo I del Título III de la Ley 1584 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.

Página 7 de 8

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



GP-F-008-V2-03/06/2025

Página 8 de 11

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



GP-F-008-V2-03/06/2025

	PUBLICACIÓN NOTIFICACIÓN POR AVISO OFERTA DE COMPRA	CÓDIGO	GP-F-008
		VERSIÓN	2
		FECHA	03/06/2025



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 y/o, en la carrera 2 No. 51 - 132 piso 2 Puerto Berrio Antioquia, o contactarse al número telefónico 3185211365 - 3174009837, o electrónicamente a los correos correspondencia@autopistamagdalenamedio.com.co con copia a a_cuadros@autopistamagdalenamedio.com.co

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

Agradezco la atención que le brinden a la presente.

Cordialmente,



MENZEL AMIN AVENDAÑO
Representante Legal
AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.
Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

Elaboró: C.F.G.O.
Revisó: J.B.L.T.
Aprobó: A.K.C. Director Predial
Copia: ARCHIVO

Página 8 de 8

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



GP-F-008-V2-03/06/2025

Página 9 de 11

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



GP-F-008-V2-03/06/2025

	PUBLICACIÓN NOTIFICACIÓN POR AVISO OFERTA DE COMPRA	CÓDIGO	GP-F-008
		VERSIÓN	2
		FECHA	03/06/2025

Que mediante oficio de citación ATMM-25-03825 del 19 de noviembre de 2025, la Concesión **AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.** (ATMM), convocó a los señores **JOSÉ ESAY RUBIO LEÓN Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, a comparecer a notificarse de la mencionada Oferta Formal de Compra ATMM-25-03824 de fecha 19 de noviembre de 2025.

Que el aludido oficio de Citación fue remitido el 05 de febrero de 2026 a la dirección del predio, por correo certificado mediante la empresa de mensajería Inter-Rapidísimo, Guías/facturas de Venta N° 700182770754, el día 5 de febrero de 2026.

Que mediante oficio ATMM-25-04087, se publicó la Citación dando aplicabilidad al inciso 2° del Artículo 68 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo), Citación fijada en las páginas web www.ani.gov.co y <https://autopistamagdalenamedio.com.co/> el 03 de diciembre de 2025 y desfijada el 10 de diciembre de 2025.

Que ante el desconocimiento de otra dirección de residencia de los señores **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE JOSE ESAY RUBIO LEÓN**, en cumplimiento del debido proceso, se procede a efectuar la NOTIFICACIÓN POR AVISO, dando aplicabilidad al inciso 2° del Artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

Considerando que la única información con que se cuenta de los destinatarios es la dirección del inmueble requerido, el aviso se publicará por el término de cinco (5) días en la cartelera de la Oficina de Gestión Predial de la Concesión AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S. (ATMM), ubicada en la Carrera 2 N° 51-132 Piso 2° en el Municipio de Puerto Berrio, Antioquia y en las páginas web www.ani.gov.co y <https://autopistamagdalenamedio.com.co/>

La notificación por aviso se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro de este aviso, conforme al inciso segundo del artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

	PUBLICACIÓN NOTIFICACIÓN POR AVISO OFERTA DE COMPRA	CÓDIGO	GP-F-008
		VERSIÓN	2
		FECHA	03/06/2025

**FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DE AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.
PUERTO BERRIO Y EN LA PÁGINA WEB**

EL **27 FEB. 2026** A LAS 7:00 A.M.

DESFIJADO EL **05 MAR. 2026** A LAS 5.30 P.M.



ING. SALOMÓN NIÑO ORTIZ

Representante Legal

AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

Elaboró: O.F.G.O.

Revisó: S.P.P.R.

Aprobó: A.K.C. Directora Predial 

Copia: Archivo



Bogotá D.C.,

19 NOV. 2025

ATMM-25-03824

Al contestar favor citar número de esta comunicación

Señores:

JOSE ESAY RUBIO LEÓN Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

Predio: El Dorado

Vereda: La Terraza

Municipio: Cimitarra

Departamento: 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 parcial y se formula Oferta Formal de Compra del predio denominado El Dorado ubicado en la Vereda La Terraza del Municipio de Cimitarra, Departamento de Santander. Identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 324-69469 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez, y Numero Predial 681900001000000110292000000000. Ficha Predial AMM-4-041A.

Cordial saludo,

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

Es importante aclarar que el Contrato de Concesión bajo esquema de APP No. 002 del 16 de junio de 2022, se derivó de la terminación anticipada y liquidación según Laudo Arbitral del 6 de agosto de 2019 proferido por la Cámara de Comercio de Bogotá del Contrato de Concesión No. 001 de 2010 suscrito entre el INCO (hoy ANI) y la Concesionaria Ruta del Sol S.A.S., para la cual por delegación contractual de la Agencia, tuvo a cargo el proceso de gestión y adquisición de las áreas prediales requeridas para la ejecución del Proyecto Ruta del Sol Sector 2. Celebrado bajo el esquema de Asociación Público Privada conforme lo dispuesto en la Ley 1508 de 2012, reglamentada por el Decreto 1467 de 2012, este último

Página 1 de 8

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



GP-F-006-V3-03/06/2025



modificado por el Decreto 2043 de 2014, en concordancia con lo dispuesto por la Ley 1955 de 2019 y el documento integrante de dicha Ley "Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2018 - 2022: Pacto por Colombia, pacto por la equidad", donde se determinó el esquema de Asociaciones Público Privadas, en virtud del cual se desarrollará el Proyecto en mención, como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

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

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

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

Que dentro de los estudios y diseños del Corredor Vial con destino a la ejecución del proyecto de la referencia por motivo de utilidad pública, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, requiere la adquisición de forma parcial de una zona de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, la cual tiene un área requerida de **SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO COMA NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (748,95 m²)**, todo debidamente delimitado y alinderado entre la Abcisa Inicial **K 67+478,71 (I)** y la Abcisa Final **K 67+528,25(I)** del mencionado trayecto, conforme a la afectación establecida en la Ficha Predial **AMM-4-041A** de fecha 9 de julio de 2025, de la **Unidad Funcional 4**, cuya copia se anexa.

Que el presente Oficio por el cual se dispone la adquisición **PARCIAL** y a su vez se formula Oferta Formal de Compra del predio denominado El Dorado ubicado en la Vereda La Terraza del municipio de Cimitarra, Municipio de Cimitarra, Departamento de Santander, se dirige al señor **JOSE ESAY RUBIO LEON**, quien se identificaba con la cedula de ciudadanía numero 10.163.379 conforme a lo registrado en el Folio de



Matrícula Inmobiliaria número 324-69469 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez y Numero Predial 681900001000000110292000000000.

Que el señor **JOSE ESAY RUBIO LEON** se encuentra fallecido según el Registro Civil de Defunción con indicativo serial 05793031 expedido por la Registraduría de Cimitarra, por lo que la presente Oferta Formal de Compra se dirige a sus **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**.

Que el valor establecido en la presente Oferta Formal de Compra es la suma de **OCHENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$83.681.403,00)**, conforme a lo establecido en el Informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo **AMM-4-041A** de fecha **30 de julio de 2025**, elaborado por la Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C., en aplicación del parágrafo 2 del artículo 9 de la Ley 1882 de 2018. El citado valor corresponde a:

- a) La suma **OCHENTA MILLONES SISCIENTOS VEINTE MIL QUINIENTOS OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$80.620.508,00)**, por concepto del área requerida, construcciones Principales y anexas, cultivos y/o especies del PROPIETARIO. *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.*

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,074895	\$ 31.830.000,00	\$ 2.383.907,85
TOTAL TERRENO				\$ 2.383.907,85
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m2	70,13	\$ 735.400,00	\$ 51.573.602,00
C2	m2	12,12	\$ 229.200,00	\$ 2.777.904,00
C3	m2	4,78	\$ 724.300,00	\$ 3.462.154,00
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 57.813.660,00
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA1	m2	21,71	\$ 227.200,00	\$ 4.932.512,00
CA2	m2	18,89	\$ 80.500,00	\$ 1.520.645,00
CA3	m2	4,25	\$ 175.900,00	\$ 747.575,00
CA4	m2	2,5	\$ 250.300,00	\$ 625.750,00
CA5	m2	2,91	\$ 44.100,00	\$ 128.331,00
CA6	m2	20,73	\$ 109.100,00	\$ 2.261.643,00
CA7	m2	13,25	\$ 30.200,00	\$ 400.150,00
CA8	m2	6,58	\$ 25.500,00	\$ 167.790,00
CA9	m2	5,6	\$ 95.500,00	\$ 534.800,00
CA10	m2	319,66	\$ 14.200,00	\$ 4.539.172,00
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 15.858.368,00
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 4.564.572,51
TOTAL AVALÚO				\$ 80.620.508,36
TOTAL AVALÚO ADOPTADO				\$ 80.620.508,00

Fuente: Avalúo de la Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C. de fecha de 30 de julio de 2025

b). La suma de **TRES MILLONES SESENTA MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 3.060.895,00)**, 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.**

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0,00	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 1.787.743,47	Traslado y/o cancelación de red de distribución
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 1.273.152,00	
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0,00	
5. Impuesto Predial	\$ 0,00	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$ 0,00	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0,00	
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	\$ 3.060.895,00	

Fuente: Avalúo de la Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C. de fecha de 30 de julio de 2025

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y el capítulo 3 del título 2 del Decreto 1170 del 28 de mayo de 2015, (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998), se anexa el avalúo elaborado por la Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C. según **Informe de Avalúo Comercial Predio AMM-4-041A**, de la **Unidad Funcional 4**, de fecha 30 de julio de 2025, en su parte pertinente, el cual fue elaborado teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente y la destinación económica del inmueble objeto de la presente oferta, siguiendo las directrices dadas en las normas en mención, así como los procedimientos establecidos en las Resoluciones 620 de 2008, 0898 de 2014 y 1044 de 2014, todas proferidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Que mediante la ley 1682 de 2013 "Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias" a través de los artículos 23 y 37, se estableció la procedencia de indemnizaciones o compensaciones para afectar el patrimonio de los particulares, indicando que el valor comercial del predio debe hacerse de manera íntegra, debiéndose incluir en este el lucro cesante y el daño emergente, cuando haya lugar a su reconocimiento.

Que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante Resolución N° 898, reglamentó la ley 1682 de 2013, en lo que refiere a los parámetros que deben aplicarse en la realización de los avalúos requeridos, dentro del proceso de adquisición predial. De esta manera, estableció en el artículo 16 los parámetros a tener en cuenta al momento de realizar el avalúo comercial de los predios sujetos al proceso de adquisición predial.



Que la Resolución No. 1044 del 29 de septiembre de 2014, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi modificó parcialmente y adicionó la Resolución 898 del 19 de agosto de 2014, en el sentido de efectuar los ajustes tendientes a garantizar el cumplimiento del procedimiento en ella establecido.

En el mismo sentido, nos permitimos comunicarle que de conformidad con lo estipulado en la Resolución N° 898 y No. 1044 de 2014 del Ministerio de Transporte, dentro del avalúo comercial corporativo antes relacionado, se considerará la indemnización por daño emergente y lucro cesante, en caso de ser procedente, exceptuando los derechos notariales y de registro contemplados en la citada resolución, toda vez que tales valores serán reconocidos en caso de iniciar un proceso de enajenación voluntaria y serán cancelados directamente a las entidades correspondientes.

Que los dineros objeto de la presente oferta de compra se encuentran amparados dentro de la Cuenta Proyecto Subcuenta Predial Fondeada por AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S., identificada con NIT No. 901.602.085-8, conforme a lo preceptuado en el marco del Contrato de Concesión APP No. 002 del 16 de junio de 2022.

Que sobre el inmueble objeto de adquisición parcial existe un gravamen, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria **324-69469** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja, consistentes en:

- **SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO ACTIVA** en virtud de proceso de servidumbre trasladada del predio en Mayor extensión denomina "La Laguna", impetrado por INTERCONEXIÓN ELÉCTRICA S.A. ISA registrada mediante Sentencia SN de fecha 17 de noviembre de 1993 proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Vélez. Posteriormente aclarada mediante el Oficio No. 411 de fecha 27 de octubre de 1994, del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Vélez, respecto al valor de la servidumbre, actos debidamente registrados en las anotaciones No.1 y 2.
- **SERVIDUMBRE DE ENERGÍA ELECTRICA EXT. 30.000 M²**, constituida a favor de INTERCONEXIÓN ELÉCTRICA S.A. E.S.P. mediante la Escritura Pública No. 274 de fecha 24 de septiembre del 2005 otorgada en la Notaria de Puerto Nare, registrada en la anotación No. 3.

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



En la presente oferta se incluye la solicitud de un permiso de intervención voluntaria sobre el inmueble objeto de oferta, en los términos del artículo 27 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018, del cual se hará uso en el evento de requerirse.

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.

En tal caso, el pago se realizará en uno o varios contados, cuyos porcentajes se determinarán previendo que no se vulneren derechos de terceros, ni de la ANI, y se garantice el saneamiento, la entrega y disponibilidad oportuna del predio para la ejecución del proyecto, así como la debida transferencia de la titularidad a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA libre de todo gravamen.

El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria, de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 4º del artículo 15 de la ley 9ª de 1989.

Por otra parte y conforme a lo establecido en el artículo 25 de la ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 del 15 de enero de 2018, el cual establece: "será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos **treinta (30) días hábiles** después de la notificación 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 estos mismos términos, se entenderá que el propietario, poseedor regular inscrito o a los herederos determinados e indeterminados 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 c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

En caso de no llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria durante el término establecido, la entidad iniciará el proceso de expropiación por vía judicial, conforme a los procedimientos y directrices establecidos en las Leyes 9 de 1989, 388 de 1997, 1682 de 2013, 1882 de 2018 y 1564 de 2012, Código General del Proceso; en aquellas que las adicionen, modifiquen o sustituyan y en las demás que sean aplicables. Igualmente, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, el pago del predio será cancelado de forma previa teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial o administrativa. El valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar para el Proyecto.



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

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

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

Igualmente, para dar cumplimiento al mismo artículo 13 de la ley 9ª de 1989, el presente oficio quedará inscrito en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación.

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



Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrá dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial de **AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.**, quien es la delegada de para la gestión predial, ubicada en la calle 93B No. 19 – 21 piso 5 oficina 503 en Bogotá D.C y/o, en la carrera 2 No. 51 – 132 piso 2 Puerto Berrío Antioquia, o contactarse al número telefónico 3185211365 - 3174009837, o electrónicamente a los correos correspondencia@autopistamagdalenamedio.com.co. con copia a a_cuadros@autopistamagdalenamedio.com.co

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

Agradezco la atención que le brinden a la presente,

Cordialmente,

MENZEL AMIN AVENDAÑO

Representante Legal

AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

Elaboró: O.F.G.O.

Revisó: J.B.L.T.

Aprobó: A.K.C. Directora Predial

Copia: ARCHIVO



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALÚO COMERCIAL CON COMITÉ TÉCNICO

PREDIO AMM-4-041A

CLASE DE INMUEBLE: RURAL - LOTE DE TERRENO
CON CONSTRUCCIONES

DIRECCIÓN: EL DORARO VDA LA TERRAZA

VEREDA: LA TERRAZA

MUNICIPIO: CIMITARRA

DEPARTAMENTO: SANTANDER

SOLICITANTE: AUTOPISTA
MEDIO S.A.S. MAGDALENA



BOGOTÁ D.C., JULIO 2025

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

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



TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN GENERAL
 - 1.1. Solicitante
 - 1.2. Tipo de inmueble
 - 1.3. Tipo de avalúo
 - 1.4. Marco Normativo
 - 1.5. Departamento
 - 1.6. Municipio
 - 1.7. Vereda o Corregimiento
 - 1.8. Dirección del inmueble
 - 1.9. Abscisado de área Requerida
 - 1.10. Uso Actual Del Inmueble
 - 1.11. Uso Por Norma
 - 1.12. Información Catastral
 - 1.13. Fecha visita al predio
 - 1.14. Fecha del informe de avalúo
2. DOCUMENTOS
3. INFORMACIÓN JURÍDICA
 - 3.1. Propietario
 - 3.2. Título de adquisición
 - 3.3. Matrícula inmobiliaria
 - 3.4. Observaciones jurídicas
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR
 - 4.1. Delimitación del sector
 - 4.2. Actividad predominante
 - 4.3. Topografía
 - 4.4. Características climáticas
 - 4.5. Condiciones agrologicas
 - 4.6. Servicios públicos
 - 4.7. Servicios comunales
 - 4.8. Vías de acceso y transporte
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO
 - 6.1. Ubicación
 - 6.2. Área del terreno
 - 6.3. Linderos
 - 6.4. Vías de acceso al predio





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-4-041A

- 6.5. Servicios públicos
- 6.6. Unidades fisiográficas
- 6.7. Áreas construidas
- 6.8. Características constructivas
- 6.9. Anexos, otras construcciones
- 6.10. Cultivos y especies

- 7. MÉTODOS VALUATORIOS

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

- 9. INVESTIGACIÓN DIRECTA
 - 9.1. Procesamiento estadístico encuestas

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

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

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

- 13. CONSIDERACIONES GENERALES

- 14. RESULTADO DE AVALÚO

- 15. ANEXO INDEMINACIONES ECONÓMICAS

- 16. DOCUMENTOS ANEXOS

3





PREDIO AMM-4-041A

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** Autopista Magdalena Medio S.A.S. (Fecha de encargo: 14 de julio de 2025).
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno con construcciones. (Avalúo comercial corporativo).
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial con comité técnico.
- 1.4. **MARCO JURÍDICO:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 1170 de 2015, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.
- 1.5. **DEPARTAMENTO:** Santander.
- 1.6. **MUNICIPIO:** Cimitarra.
- 1.7. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** La Terraza.
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** El Dorado VDA La Terraza.
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K 67+478,71 l y abscisa final K 67+528,25 l.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Mixto.
- 1.11. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación Municipal de Cimitarra – Santander, la clasificación del predio es RURAL, el cual tiene asignado el uso Agropecuario. (Ver anexo 16.3 – Certificación uso del suelo).
- 1.12. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

Cedula. Catastral actual	68-190-00-01-00-00-0011-0292-0-00-00-0000
Área de terreno	1 Ha 5018.00 m ²
Área de construcción	0,0 m ²
Avalúo Catastral Año 2024	\$ 4.681.000

Fuente: Certificado Catastral Nacional IGAC.



PREDIO AMM-4-041A

1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO: 18 de julio de 2025.

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO: 30 de julio de 2025.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Ficha predial AMM-4-041A del 09 de julio de 2025.
- Plano predial AMM-4-041A del 09 de julio de 2025.
- Estudio de títulos del 21 de febrero de 2024.
- Certificado de uso del suelo del 28 de junio de 2024.
- Certificado de tradición y libertad del 21 de febrero de 2024.
- Certificado catastral del 30 de septiembre de 2024.
- Informe de apiques del 09 de julio de 2025.
- Informe técnico servidumbres del 09 de julio de 2025.



3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

- JOSE ESAY RUBIO LEON – C.C.10163379 (QEPD).
HEREDEROS DETERMINADOS E
INDETERMINADOS

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Escritura Publica No. 0185 del 10 de mayo de 2012 otorgada en la Notaría única de Cimitarra.

3.3. **MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 324-69469 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Vélez.

3.4. **OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria. 324-69469 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez, se verificó que sobre el inmueble objeto de estudio, actualmente recae lo siguiente:

- **IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE ELECTRICA*** en virtud de proceso de servidumbre, impetrado por INTERCONEXIÓN ELÉCTRICA S.A. ISA, contra los señores EDUARDO LLANES BARRIOS Y MANUEL ALFONSO SANCHEZ SIERRA*, registrada mediante Sentencia SN de fecha 17 de noviembre de 1993 proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Vélez, inscrita en la anotación No. 1 del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 324-69469 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez. Posteriormente mediante el Oficio No. 411 de fecha 27 de octubre de 1994, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Vélez efectúa aclaración respecto al valor de la servidumbre, registrado en la anotación No. 2 del Folio de



PREDIO AMM-4-041A

Matricula Inmobiliaria No. 324-69469 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez.

- **SERVIDUMBRE DE ENERGÍA ELECTRICA EXT. 30.000 M²**, constituida por los señores JIMMY RUBIO LEON Y JOSÉ ESAY RUBIO LEÓN * a favor de INTERCONEXIÓN ELÉCTRICA S.A. E.S.P. mediante la Escritura Pública No. 274 de fecha 24 de septiembre del 2005 otorgada en la Notaria de Puerto Nare, registrada en la anotación No. 3 del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 324-69469 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez.

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

Fuente: Estudio de títulos.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

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

- Sur con las veredas El Rodeo, Jamaica y Canime del municipio de Cimitarra.
- Oriente con las veredas El Jardín y Los Indios del municipio de Cimitarra.
- Norte con la vereda El Águila del municipio de Cimitarra.
- Occidente con la vereda El Águila del municipio de Cimitarra.¹

6



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





PREDIO AMM-4-041A

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

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN	VALOR POTENCIAL
PVAb	Cálido húmedo	Depósitos aluviales mixtos	Oxic Dystrudepts	Suelos profundos, textura media, fertilidad baja, fuertemente ácido, drenaje bueno, saturación baja	No aplica	73

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 noroccidente del perímetro urbano del municipio de Cimitarra, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, la vía principal del sector Troncal del Magdalena 1, al predio se puede acceder en servicio particular, publico individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas intermunicipales y veredales), a cualquier hora prestados desde el centro del municipio, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 30 minutos.

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

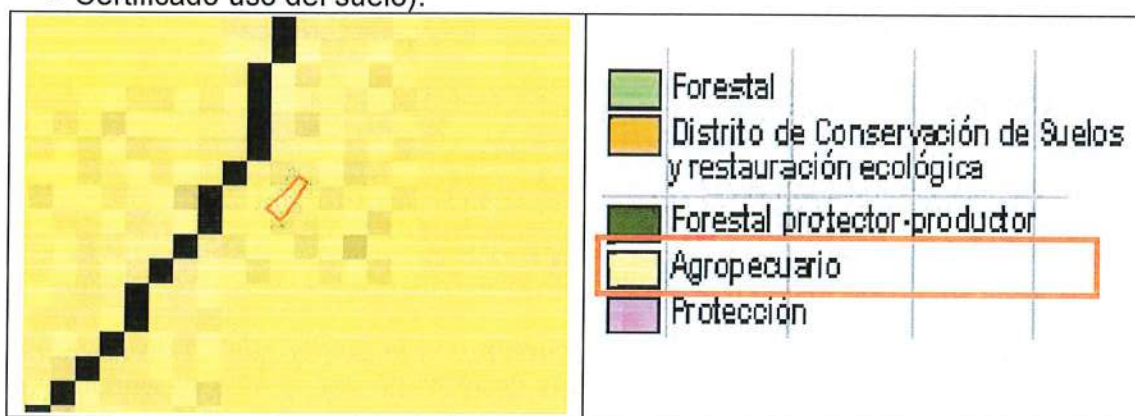
³ Ibid.





5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

- 5.1. **NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** 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" y teniendo en cuenta el certificado de uso del suelo expedido por la oficina de Planeación del municipio de Cimitarra, el predio objeto de avalúo se encuentra clasificado como suelo rural el cual tiene asignado el uso normativo "Agropecuario" (Ver anexo 16.3 – Certificado uso del suelo).



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

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

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

- 6.1. **UBICACIÓN:** El predio está ubicado en la vereda La Terraza, que se ubica geográficamente al noroccidente del perímetro urbano del municipio de Cimitarra, se encuentra a 34,7 km del perímetro urbano del municipio de



PREDIO AMM-4-041A

Cimitarra que se accede por la vía Troncal magdalena 1 la cual se encuentra en buen estado de conservación.



Fuente: Google Earth, Consulta: 30 de julio de 2025.



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

9

ÁREA TOTAL TERRENO:	15.018,00 m2
ÁREA REQUERIDA:	748,95 m2
ÁREA REMANENTE NO DESARROLLABLE:	0,00 m2
ÁREA SOBRANTE	14.269,05 m2
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	748,95 m2

Fuente: Ficha predial AMM-4-041A.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	49,96 m	JOSE ESAY RUBIO, LEON - HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS - AREA SOBRANTE (PUNTOS 1 AL 3)
SUR	50,00 m	RUTA NACIONAL 4511 (PUNTOS 4 AL 9)
ORIENTE	9,71 m	JOSUE JAVIER CACERES CIFUENTES Y OTROS (PUNTOS 3 AL 4)
OCCIDENTE	20,80 m	MARISOL MELO NEIRA (PUNTOS 9 AL 1)

Fuente: Ficha predial AMM-4-041A.

- 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.



PREDIO AMM-4-041A

6.5. SERVICIOS PÚBLICOS: De acuerdo con la visita de campo se verificó que el área requerida cuenta con acometida de servicio público básico de energía.

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

UNIDAD FISIOGRAFICA	ÁREA (Ha)	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA
1	0,074895	Plana 0-7%	Mixta	Agropecuaria

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

CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
C1: Construcción compuesta por placa entre piso de forma irregular de aproximadamente (8,23m*8,75m), aligerada en bloque de e=0,10m soportada en 8 columnas de 0,20m*0,20m, h=2,85m con viga de cimentación de h=0,20m cuarto (Habitación de A=20,47 m ²) de forma irregular con muros en bloque limpio sin pañetar en la parte exterior, pañete interno en muros y placa entre piso. Cuenta con baño privado en mobiliario sencillo, con piso y muros enchapados a una h=1,80m cuenta con puerta en madera de 0,80m*2,10m y ventana en madera de 0,80m*1,00m. Baño-Orinal con piso y muros enchapados a un h=1,20m Contra piso en concreto con terminación en esmalte de e=0,10m. Mesón en L de 2,50m*0,50m*0,60m y e=0,06m, con entre paño de e=0,06 soportado en muro de 1,20m*0,80m y empotrado a uno de los muros del cuarto, con lavaplatos en acero inoxidable con salpicadero enchapado de h=0,38m y sistema de agua potable y desagüe.	70,13	m ²	16	Bueno a Regular	100
C2: Construcción de un nivel, con muros en tabla de h=2,50) lamina de zinc, con cubierta en zinc a un agua con estructura en listones de madera de 0,10m*0,05m y 0,05m*0,05m, piso en concreto rustico de e=0,08m, cuenta con puerta en madera de 2,20m*0,90m	12,12	m ²	16	Regular	50
C3: Construcción de un nivel con paredes en bloque sin pañetar, h = 2, 80m a un agua con cubierta en teja de zinc, estructura en madera. Cuenta con puerta en madera de 2,20m*0,90 y ventana en madera de 1,30m*1,00m con barra en concreto de 0,40m*1,30m, piso en concreto rustico.	4,78	m ²	8	Bueno a Regular	70

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

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



PREDIO AMM-4-041A

ÍTEM	C1	C2	C3
CIMENTACIÓN	Concreto	Concreto	Concreto
ESTRUCTURA	Vigas y Columnas	Madera	Mampostería
ENTREPISO	Placa de concreto	No aplica	No aplica
FACHADA	Bloque	Tablas de Madera	Bloque
CUBIERTA	Placa de concreto	Teja de zinc con estructura de madera	Teja de zinc con estructura de madera
CIELO RASO	No aplica	No aplica	No aplica
PISOS	Concreto con esmalte	Concreto	Concreto
COCINA	Mesón en concreto	No aplica	No aplica
BAÑOS	Mobiliario sencillo	No aplica	No aplica
ACABADOS BAÑO	Enchape	No aplica	No aplica
ACABADOS MUROS	Pañetado y pintado parcial	Tablas de madera	Bloque sin pañetar
OTROS	No aplica	No aplica	No aplica
VETUSTEZ	16 años aprox.	16 años aprox.	8 años aprox.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno a Regular	Regular	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. Ramada con piso en concreto y terminación en esmalte de e=0,10m con cubierta en teja plástica, estructura en madera de 0,10m*0,05m y 0,05m*0,05m soportada en 3 estacones de madera de Ø=0,15 y h=2,00m que ah su vez descansan sobre 3 columnas de la C-1.	21,71	m ²	16	Bueno a Regular	50
CA2. Ramada con piso parcialmente en tierra pisada, cubierta en lamina de zinc, estructura en perfilera metálica de 0,10m* 0,05m y 0,05m*0,05 soportada en 3 estacones de madera de 0,12m*0,12m y h=2,10m y anclada a columnas de la C-1. Cuenta con fogón el ladrillo y barro de 0,95m*0,87m y h=1,00m y 2,40m*0,75m y h=0,75m con chimenea de Ø=9" en tubería de barro de h=3,00m sobre pedestal de 0,35m*0,40m y h=0,40m.	18,89	m ²	16	Bueno a Regular	40
CA3. Gallinero de 1,30m*2,90m, piso en tierra, cubierta en lamina de zinc a un agua, con estructura en madera, soportada en 1 tubo metálico de 2 1/2" h=2,20m y estacones en madera de 0,15m*0,15m con h=2,00m.	4,26	m ²	7	Regular	30
CA4. Galpón de forma irregular en madera, cubierta en lamina de zinc, estructura en madera, soportada en 4 estacones de 0,15m 0,05m y h=1,00m.	2,50	m ²	7	Bueno a Regular	30
CA5. Zona dura en forma irregular en concreto rustico de e=0,05m, cuenta con caja de inspección en bloque de 0,80m*0,80m, h=0,12m con tapa en concreto de e=0,03m.	2,91	m ²	16	Regular	50



PREDIO AMM-4-041A

CA6. Ramada con piso en concreto rustico, cubierta en Zinc, estructura con listones de 0,10m*0,05m y 0,03m*0,05m, soportada en tubo PVC de 4", h=2,10m relleno de concreto y 2 estacones de 0,10m*0,20 y h=2,10m.	20,73	m ²	16	Bueno a Regular	50
CA7. Zona dura de forma irregular en concreto rustico con un e= 0,10m.	13,25	m ²	16	Bueno a Regular	50
CA8. Zona dura de forma irregular en concreto rustico con un e=0,08m.	6,58	m ²	16	Bueno a Regular	50
CA9. Zona dura de forma irregular en concreto pobre de e=0,03m, cuenta con un mesón en concreto de 2,30m*0,70m, e=0,05m, soportado en 3 muros en concreto de h=0,65m Posee un muro me bloque si pañetar de 2,00m*1,32m y un tubo de 4" en PVC.	5,60	m ²	8	Bueno a Regular	70
CA10. Relleno compactado en material petreo y de recebo con un promedio de espesor de 0,83m (Ver Informe de Apiques).	319,66	m ²	16	Bueno a Regular	20

Nota: La construcción anexa CA-10 no es objeto de depreciación.

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
Naranja - Producción	1	Und
Mango - Producción	2	Und
Almendra (DAP=0,15m)	1	Und
Almendra (DAP=0,25m)	2	Und
Almendra (DAP=0,35m)	1	Und
Laurel (DAP=0,70m)	1	Und
Hubo (DAP=0,20m)	1	Und
Hubo (DAP=0,30m)	1	Und
Hubo (DAP=0,38m)	1	Und
Guamo- Producción	1	Und
Limón- Producción	1	Und
Guanábano-Crecimiento	3	Und
Guayabo-Producción	1	Und
Coco-Crecimiento	1	Und

Fuente: Ficha predial AMM-4-041A.



12

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.



PREDIO AMM-4-041A

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 COMPARACIÓN DE MERCADO

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

13

7.2. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

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

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

Unidad fisiográfica 1

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





PREDIO AMM-4-041A

ESTUDIO DE MERCADO								
ÍTEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (Há)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)
1	310 8321917	Inmobiliaria AGRO GO	Cimitara Santander	San pedro de la paz	Ruta al sol (Puerto Berrio - Cimitarra)	\$ 2.862.000.000,00	106,00	200,00
2	3113096721	Fredy Colorado Facil Inmobiliaria	Cimitara - Bolivar Santander	Buenos Aires	Ruta al sol (Puerto Boyaca - Cimitarra)	\$ 35.568.000.000,00	988,00	500,00
3	3113096721	Fredy Colorado Facil Inmobiliaria	Cimitara - Bolivar Santander	Corregimiento el Zambito	Zambito	\$ 18.828.000.000,00	523,00	300,00
4	3113096721	Fredy Colorado Facil Inmobiliaria	Cimitara Santander	San Juan	Km 6 Puerto Berrio - Cimitarra	\$ 25.200.000.000,00	700,00	450,00
5	310 8321917	Inmobiliaria AGRO GO	Cimitara Santander	Puerto Araujo	Puerto Araujo	\$ 14.080.000.000,00	440,00	1.000,00

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Unidad fisiográfica 1

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

ESTUDIO DE MERCADO												
ÍTEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	PORCENTAJE DE MEDIACIÓN	VALOR AJUSTADO	CONSTRUCCIONES		TERRENO	
									ÁREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL CONSTR.	
									ÁREA (Há)		VALOR (Há)	
1	310 8321917	Inmobiliaria AGRO GO	Cimitara Santander	San pedro de la paz	Ruta al sol (Puerto Berrio - Cimitarra)	\$ 2.862.000.000	1,0%	\$ 2.833.300.000	200,00	\$ 400.000	\$ 80.000.000	106 25.975.283
2	3113096721	Fredy Colorado Facil Inmobiliaria	Cimitara - Bolivar Santander	Buenos Aires	Ruta al sol (Puerto Boyaca - Cimitarra)	\$ 35.568.000.000	15,0%	\$ 30.232.600.000	500,00	\$ 600.000	\$ 300.000.000	988 30.296.356
3	3113096721	Fredy Colorado Facil Inmobiliaria	Cimitara - Bolivar Santander	Corregimiento el Zambito	Zambito	\$ 18.828.000.000	11,0%	\$ 16.756.920.000	300,00	\$ 1.400.000	\$ 420.000.000	523 31.236.841
4	3113096721	Fredy Colorado Facil Inmobiliaria	Cimitara Santander	San Juan	Km 6 Puerto Berrio - Cimitarra	\$ 25.200.000.000	12,0%	\$ 22.176.000.000	450,00	\$ 800.000	\$ 360.000.000	700 31.165.714
5	310 8321917	Inmobiliaria AGRO GO	Cimitara Santander	Puerto Araujo	Puerto Araujo	\$ 14.080.000.000	2,0%	\$ 13.788.400.000	1.000,00	\$ 750.000	\$ 750.000.000	440 29.855.455
PROMEDIO						\$ 29.665.940,77						
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						2.164.246,39	LÍMITE SUPERIOR	\$ 31.830.186,16				
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						7,50%	LÍMITE INFERIOR	\$ 27.501.703,38				

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:

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

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)





PREDIO AMM-4-041A

Unidad fisiográfica 1

ESTUDIO DE MERCADO			
ÍTEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR TERRENO/Ha
1	San pedro de la paz	Ruta al sol (Puerto Berrio - Cimitarra)	\$ 25.975.283
2	Buenos Aires	Ruta al sol (Puerto Boyaca - Cimitarra)	\$ 30.296.356
3	Corregimiento el Zambito	Zambito	\$ 31.236.941
4	San Juan	Km 6 Puerto Berrio - Cimitarra	\$ 31.165.714
5	Puerto Araujo	Puerto Araujo	\$ 29.655.455
PROMEDIO			\$ 29.665.949,77
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			\$ 2.164.246,39
COEF DE VARIACIÓN			7,30%
LÍMITE SUPERIOR			\$ 31.830.196,16
LÍMITE INFERIOR			\$ 27.501.703,38



De acuerdo con el estudio de mercado realizado se adopta el valor del límite superior encontrado en la zona, teniendo en cuenta el área del predio objeto de avalúo, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Hectárea	Ha	\$ 31.830.000

15

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad fisiográfica 1

Oferta 1: Finca ganadera de una extensión total de 106 Ha, ubicada en el municipio de cimitarra sector San Pedro de La Paz a una distancia de 5 km de la vía Ruta al Sol, dispone de una casa, bascula, corrales ganaderos, topografía plana y disponibilidad de servicios públicos.

Oferta 2: Finca ubicada en el tramo de Puerto Boyacá a Puerto Berrio con frente a la Ruta del Sol, dispone de una extensión total de 988 hectáreas con vocación agrícola y ganadera, 3 corrales construidos en tubería petrolera con pisos en cemento, basculas, Brete, embarcaderos y jarillones en extensión de 6.5 km a orilla del rio Ermitaño y Zambito.

Oferta 3: Finca ubicada en la vereda Primavera, vía que conduce de Puerto Berrio a Cimitarra, Santander. Cuenta con una extensión total de 523 hectáreas, distribuidas en 76 potreros, que cuentan con pastos naturales. La topografía es plana y ondulada. Cada potrero dispone de jagüey para el suministro de agua al ganado. Las construcciones principales son una casa con piscina, un quiosco, corrales en postes de cemento y tubería, amplias pesebreras, vivienda para el mayordomo y zonas de almacenamiento.



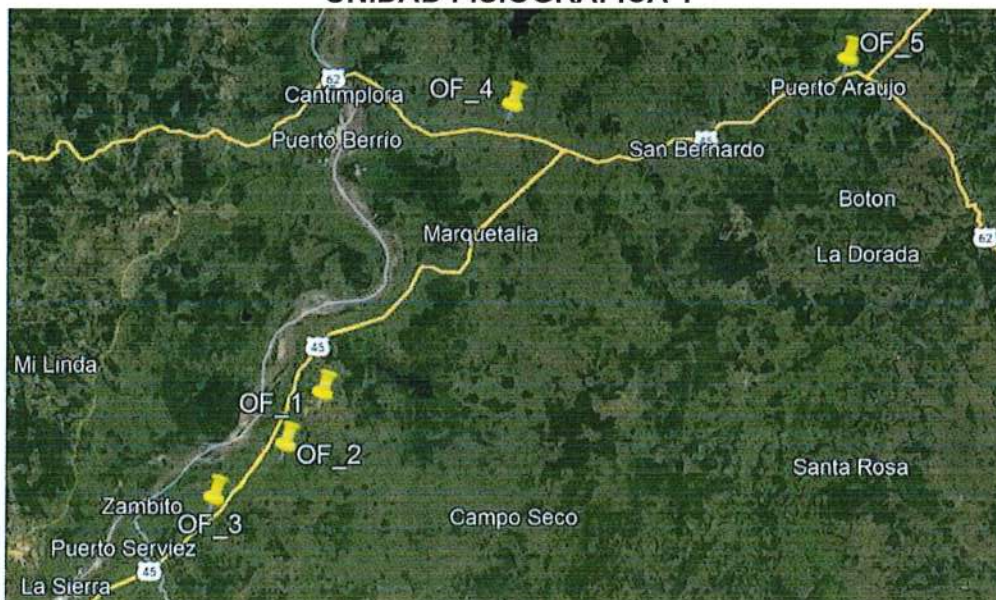
PREDIO AMM-4-041A

Oferta 4: Finca ubicada con frente a la Ruta del Sol, a la altura del corregimiento Zambito en el municipio de Cimitarra, Santander. Cuenta con una extensión total de 700 hectáreas. En cuanto a construcciones, dispone de corrales, casa de mayordomo y jarillones. La topografía de la finca es mayormente plana, con algunas zonas de suave ondulación.

Oferta 5: Finca ubicada sobre la Ruta del Sol, en el sector de Puerto Araujo, municipio de Cimitarra, Santander. Cuenta con un área de terreno de 440 hectáreas. Dispone de construcciones correspondientes a casa campestre con piscina, estacones de concreto, corrales en tubería petrolera y rieles. Adicionalmente, tiene 2 pozos profundos para extracción de agua, topografía plana y ondulada y disponibilidad de servicios domiciliarios.

10.3. GEORREFERENCIACIÓN DE OFERTAS

UNIDAD FISIOGRAFICA 1



16

10.4. SERVIDUMBRES

De conformidad con los insumos suministrados, el predio objeto de avalúo presenta dos servidumbres eléctricas las cuales no interfieren con el área requerida para el proyecto.

10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN

La franja objeto de avalúo no presenta zonas de protección.



PREDIO AMM-4-041A

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 215 y páginas especializadas.

Construcciones Principales

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

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA						
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU						
AMM-4-041A						
ÍTEM	Desglose del ítem	Pag.	unidad	valor unitario	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU
CONSTRUCCIÓN C1						
C1 Construcción compuesta por placa entre piso de forma irregular de aproximadamente (8,23m*8,75m), aligerada en bloque de e=0,10m soportada en 8 columnas de 0,20m*0,20m, h=2,85m con viga de cimentación de h=0,20m cuarto (Habitación de A=20,47 m2) de forma irregular con muros en bloque limpio sin pañeter en la parte exterior, pañete interno en muros y placa entre piso. Cuenta con baño privado en mobiliario sencillo, con piso y muros enchapados a una h=1,80m cuenta con puerta en madera de 0,80m*2,10m y ventana en madera de 0,80m*1,00m. Baño-Orinal con piso y muros enchapados a un h=1,20m Contra piso en concreto con terminación en esmalte de e=0,10m. Mesón en L de 2,50m*0,50m*0,60m y e=0,06m, con entre paño de e=0,06 soportado en muro de 1,20m*0,80m y empotrado a uno de los muros del cuarto, con lavaplatos en acero inoxidable con salpicadero enchapado de h=0,38m y sistema de agua potable y desagüe.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	\$ 2.010,00	70,13	\$ 140.961,30
	Excavacion Manual General	Nota 1	m3	\$ 31.787,73	7,01	\$ 222.831,99
	Placa concreto 3000 PSI 10CM malla elect. Entrepiso	162	m2	\$ 111.845,00	72,01	\$ 8.053.958,45
	Muro divisorio bloque estrado N°4	168	m2	\$ 46.693,00	156,80	\$ 7.321.462,40
	Columna de confinamiento 20X12CM	168	m	\$ 171.272,00	22,80	\$ 3.905.001,60
	Viga de Confinamiento 12X20CM	170	m	\$ 149.342,00	33,96	\$ 5.071.654,32
	Pañete liso muros 1:4	157	m2	\$ 30.652,00	62,72	\$ 1.922.493,44
	Vinilo sobre pañete 2 manos	171	m2	\$ 10.293,00	62,72	\$ 645.576,96
	Inodoro tipo I	205	un	\$ 381.271,00	2,00	\$ 762.542,00
	Punto A.F. Inodoro	198	un	\$ 29.584,00	2,00	\$ 59.168,00
	Salida sanitaria inodoro 4"	202	un	\$ 110.676,00	2,00	\$ 221.352,00
	Lavamanos con grifería tipo I	205	un	\$ 279.999,00	1,00	\$ 279.999,00
	Punto A.F. Orinal o Lavamanos	198	un	\$ 30.453,00	1,00	\$ 30.453,00
	Salida sanitaria lavamanos 2"	202	un	\$ 81.156,00	1,00	\$ 81.156,00
	Ducha con grifería tipo I	205	un	\$ 118.542,00	1,00	\$ 118.542,00
	Punto A.F. Ducha	198	un	\$ 302.680,00	1,00	\$ 302.680,00
	Salida sanitaria ducha 2"	201	un	\$ 73.655,00	1,00	\$ 73.655,00
	Cerámica Formato 25CMX35CM	160	m2	\$ 50.753,00	13,20	\$ 669.939,60
	Piso Cerámica 20X20CM	172	m2	\$ 61.849,00	2,96	\$ 183.073,04
	Puerta Interes Social 0,76-1,00M	152	un	\$ 299.728,00	1,00	\$ 299.728,00
	Ventana en madera flormorado	152	m2	\$ 111.585,00	0,80	\$ 89.268,00
	Placa en concreto 3000 PSI 10CM malla Electrosoldada	162	m2	\$ 134.304,00	70,13	\$ 9.418.739,52
	Mineral Rojo Alemán 1 libra	Web 1	un	\$ 9.900,00	7,00	\$ 69.300,00
	Meson en Concreto	170	m2	\$ 164.388,00	3,60	\$ 591.796,80
	Lavaplatos con Grifería	205	un	\$ 341.941,00	1,00	\$ 341.941,00
	Punto A.F. Lavaplatos	198	un	\$ 30.453,00	1,00	\$ 30.453,00
	Salida Sanitaria Lavaplatos 2"	202	un	\$ 55.844,00	1,00	\$ 55.844,00
	Pared Cerámica Egeo Blanco 20.5x20.5 Cm Caja 1.51 M2	Web 2	m2	\$ 39.900,00	1,14	\$ 45.486,00
	Acometida de circuito cable CU 3x2/0+1x1/DAWG 02*EMT	184	m	\$ 325.138,00	8,00	\$ 2.601.104,00
	Tablero trifásico 12 circuitos	191	un	\$ 375.565,00	1,00	\$ 375.565,00
	Salida Toma corriente doble en muro	190	un	\$ 167.671,00	6,00	\$ 1.006.026,00
	Salida Interruptor doble PVC	189	un	\$ 143.522,00	8,00	\$ 1.148.176,00
	Salida luminaria en techo + Roseta PVC	189	un	\$ 164.075,00	4,00	\$ 656.300,00
	Mano de obra AA	47	Hc	\$ 31.473,00	222,00	\$ 6.997.006,00
	Total costo directo					\$ 53.783.233,42
	Administración				5%	\$ 2.689.161,67
	Imprevistos				3%	\$ 1.613.497,00
	Utilidad				7%	\$ 3.764.826,34
	Total APU					\$ 61.850.718,43
	Total Construcción (Área)					70,13
	Valor Adoptado (m2)					\$ 881.943,80

Nota 1: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 215, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA
Web 1: <https://www.homecenter.com.co/homecenter-colproduct/07915/mineral-rojo-aleman-1-libra/07915/>
Web 2: <https://www.homecenter.com.co/homecenter-colproduct/140891/piso-pared-ceramica-gego-blanco-205x205-cm-caja-151-m2/140891/>





PREDIO AMM-4-041A

CONSTRUCCIÓN C2						
C2 Construcción de un nivel, con muros en tabla de h=2,50) lámina de zinc, con cubierta en zinc a un agua con estructura en listones de madera de 0,10m*0,05m y 0,05m*0,05m, piso en concreto rústico de e=0,08m, cuenta con puerta en madera de 2,20m*0,90m,	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	\$ 2.010,00	12,12	\$ 24.361,20
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$ 31.787,73	0,97	\$ 30.834,10
	Tabla Burra 10 X 2,2 A 2,7CM X 2,9M - Ordinario	107	un	\$ 7.927,00	92,00	\$ 729.284,00
	Listón 8CM X 1.8CM X2.9M - Amarillo	107	un	\$ 9.909,00	11,00	\$ 108.999,00
	Puntilla con cabeza 2"	125	lb	\$ 4.118,00	2,76	\$ 11.365,68
	Teja Zinc Ondulada 2.438X0.80 m Cal 35 0.17mm	Web 1	m2	\$ 12.000,00	15,76	\$ 189.120,00
	Estructura de madera para Teja Fibrocemento	158	m	\$ 65.022,00	16,11	\$ 1.047.504,42
	Concreto corriente grava común 2000 PSI	84	m3	\$ 332.038,00	0,97	\$ 322.076,86
	Puerta Interiores Social 0,76-1,00M	152	un	\$ 299.728,00	1,00	\$ 299.728,00
	Salida Interruptor doble PVC	189	un	\$ 143.522,00	1,00	\$ 143.522,00
	Salida luminaria en techo + Roseta PVC	189	un	\$ 164.075,00	2,00	\$ 328.150,00
	Mano de obra AA	47	Hc	\$ 31.473,00	16,00	\$ 503.568,00
	Total costo directo					\$ 3.738.513,26
	Administración				5%	\$ 186.925,66
	Imprevistos				3%	\$ 112.155,40
	Utilidad				7%	\$ 261.695,93
Total APU						\$ 4.299.290,25
Total Construcción (Área)						12,12
Valor Adoptado (m2)						\$ 354.726,92

Nota 1: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 215, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

Web 1: <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/282061/teja-zinc-ondulada-2438x080-m-cal-35-017mm/282062/>

CONSTRUCCIÓN C3						
C3 Construcción de un nivel con paredes en bloque sin pafietar, h = 2, 80m a un agua con cubierta en teja de zinc, estructura en madera. Cuenta con puerta en madera de 2,20m*0,90 y ventana en madera de 1,30m*1,00m con barra en concreto de 0,40m*1,30m, piso en concreto rústico.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	\$ 2.010,00	4,78	\$ 9.607,80
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$ 31.787,73	0,38	\$ 12.079,34
	Muro divisorio bloque estrado N°4	168	m2	\$ 46.693,00	18,72	\$ 874.092,96
	Teja Zinc Ondulada 2.438X0.80 m Cal 35 0.17mm	Web 1	m2	\$ 12.000,00	5,74	\$ 68.880,00
	Estructura de madera para Teja Fibrocemento	158	m	\$ 65.022,00	10,92	\$ 710.040,24
	Puerta Interiores Social 0,76-1,00M	152	un	\$ 299.728,00	1,00	\$ 299.728,00
	Ventana en madera floromado	152	m2	\$ 111.585,00	1,30	\$ 145.060,50
	Concreto corriente grava común 2000 PSI	84	m3	\$ 332.038,00	0,41	\$ 136.135,58
	Placa concreto 3000 PSI 10CM malla elect. Entrepiso	162	m2	\$ 111.845,00	0,52	\$ 58.159,40
	Salida Toma corriente doble en muro	190	un	\$ 167.671,00	2,00	\$ 335.342,00
	Salida Interruptor doble PVC	189	un	\$ 143.522,00	1,00	\$ 143.522,00
	Salida luminaria en techo + Roseta PVC	189	un	\$ 164.075,00	2,00	\$ 328.150,00
	Mano de obra AA	47	Hc	\$ 31.473,00	12,00	\$ 377.676,00
	Total costo directo					\$ 3.498.473,82
	Administración				5%	\$ 174.923,69
	Imprevistos				3%	\$ 104.954,21
	Utilidad				7%	\$ 244.893,17
Total APU						\$ 4.023.244,89
Total Construcción (Área)						4,78
Valor Adoptado (m2)						\$ 841.683,03

Nota 1: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 215, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

Web 1: <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/282061/teja-zinc-ondulada-2438x080-m-cal-35-017mm/282062/>

Fuente: Elaboración propia – APU con base en la Revista Construdata 215.

Anexos Constructivos

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

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA						
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU						
AMM-4-041A						
ÍTEM	Desglose del ítem	Pag.	unidad	valor unitario	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU
CA1. Ramada con piso en concreto y terminación en esmalte de e=0,10m con cubierta en teja plástica, estructura en madera de 0,10m*0,05m y 0,05m*0,05m soportada en 3 estacones de madera de Ø=0,15 y h=2,00m que ah su vez descansan sobre 3 columnas de la C-1.	ANEXO CA1					
	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	\$ 2.010,00	21,71	\$ 43.637,10
	Excavacion Manual General	Nota 1	m3	\$ 31.787,73	2,17	\$ 68.979,37
	Placa en concreto 3000 PSI 10CM malla Electro soldada	162	m2	\$ 134.304,00	21,71	\$ 2.915.739,84
	Mineral Rojo Alemán 1 libra	Web 1	un	\$ 9.900,00	2,00	\$ 19.800,00
	Teja 3.05X0.80M Complem Pc Arquitectonica	Web 2	m2	\$ 49.139,34	26,05	\$ 1.280.079,81
	Estructura de madera para Teja Fibrocemento	158	m	\$ 65.022,00	28,22	\$ 1.834.920,84
	Pilote Ø12-15CM (6M) Eucalipto	108	un	\$ 135.436,00	1,00	\$ 135.436,00
	Mano de obra AA	47	Hc	\$ 31.473,00	16,00	\$ 503.568,00
	Total APU					\$ 6.802.160,96
	Total Construcción (Área)					21,71
	Valor Adoptado (m2)					\$ 313.319,25

Nota 1: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 215, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

Web 1: <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/07915/mineral-rojo-aleman-1-libra/07915/>

Web 2: <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/542680/teja-305x080m-complem-pc-arquitectonica/542680/>





PREDIO AMM-4-041A

ANEXO CA2						
CA2. Ramada con piso parcialmente en tierra pisada, cubierta en lamina de zinc, estructura en perfiles metálicos de 0,10m* 0,05m y 0,05m*0,05m soportada en 3 estacas de madera de 0,12m*0,12m y h=2,10m y anclada a columnas de la C-1. Cuenta con fogón el ladrillo y barro de 0,95m*0,87m y h=1,00m y 2,40m*0,75m y h=0,75m con chimenea de Ø=9" en tubería de barro de h=3,00m sobre pedestal de 0,35m*0,40m y h=0,40m.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	\$	2.010,00	18,89 \$ 37.968,90
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$	31.787,73	1,13 \$ 35.920,13
	Teja Zinc Ondulada 2.438X0.80 m Cal 35 0.17mm	Web 1	m2	\$	12.000,00	22,67 \$ 272.040,00
	Estructura Metálica para Teja Fibrocemento	158	m	\$	34.560,00	24,56 \$ 848.793,60
	Límite Ø10-12CM (3M) Eucalipto	108	un	\$	14.424,00	3,00 \$ 43.272,00
	Estufa Leña 4 Puestos	Web 2	un	\$	195.000,00	1,00 \$ 195.000,00
	Muro divisorio bloque estrado N°4	168	m2	\$	46.693,00	8,37 \$ 390.820,41
	Concreto corriente grava común 2000 PSI	84	m3	\$	332.038,00	0,60 \$ 199.222,80
	Tubo de gres 4 pulgadas	Cot 1	un	\$	28.000,00	3,00 \$ 84.000,00
	Mano de obra AA	47	Hc	\$	31.473,00	6,00 \$ 188.838,00
Total APU						\$ 2.295.875,84
Total Construcción (Área)						18,89
Valor Adoptado (m2)						\$ 121.539,22

Nota 1: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 215, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

Web 1: <https://www.homecenter.com.co/homecenter-col/product/282061/teja-zinc-ondulada-2438x080-m-cal-35-017mm/282062/>

Web 2: https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-1595305163-estufa-leña-4-puestos-JM?searchVariation=186238675775&is_advertising=true&searchVariation=186238675775&backend_model=search-backend&position=6&search_layout=stack&type=pad&tracking_id=fcd9790-e0ff-4170-b601-ca50424b5d9&is_advertising=true&ad_domain=VQCATCORE_LST&ad_position=6&ad_click_id=ODMwYzAwZDA0MmFyY00mZzE4LWEwMWVhZjYkZWZDMxOWRm

Cot 1: Tel. 3103299912. <https://ladilleramuligres.com.co/tubos/>

ANEXO CA3						
CA3. Gallinero de 1,30m*2,90m, piso en tierra, cubierta en lamina de zinc a un agua, con estructura en madera, soportada en 1 tubo metálico de 2 1/2" h=2,20m y estacas en madera de 0,15m*0,15m con h=2,00m.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	\$	2.010,00	4,26 \$ 8.562,60
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$	31.787,73	0,21 \$ 6.675,42
	Teja Zinc Ondulada 2.438X0.80 m Cal 35 0.17mm	Web 1	m2	\$	12.000,00	5,11 \$ 61.320,00
	Estructura de madera para Teja Fibrocemento	158	m	\$	65.022,00	9,70 \$ 630.713,40
	Tubo cerramiento negro 2" (6M) ESP. 1.50 MM	126	m	\$	16.251,20	2,20 \$ 35.752,20
	Poste Ø15-18 cm (8M) Eucalipto	108	un	\$	231.234,00	1,00 \$ 231.234,00
	Mano de obra AA	47	Hc	\$	31.473,00	3,00 \$ 94.419,00
	Total APU					\$ 1.068.676,62
	Total Construcción (Área)					4,26
	Valor Adoptado (m2)					\$ 250.863,06

Nota 1: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 215, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

Web 1: <https://www.homecenter.com.co/homecenter-col/product/282061/teja-zinc-ondulada-2438x080-m-cal-35-017mm/282062/>

ANEXO CA4						
CA4. Galpón de forma irregular en madera, cubierta en lamina de zinc, estructura en madera, soportada en 4 estacas de 0,15m*0,05m y h=1,00m.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	\$	2.010,00	2,50 \$ 5.025,00
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$	31.787,73	0,15 \$ 4.768,16
	Tabla Buena 15 X 2,2 A 2,7CM X 2,9M - Ordinario	107	un	\$	9.800,00	13,00 \$ 127.400,00
	Puntilla con cabeza 2"	125	lb	\$	4.118,00	0,20 \$ 823,60
	Teja Zinc Ondulada 2.438X0.80 m Cal 35 0.17mm	Web 1	m2	\$	12.000,00	3,00 \$ 36.000,00
	Estructura de madera para Teja Fibrocemento	158	m	\$	65.022,00	6,50 \$ 422.643,00
	Pilote Ø12-15CM (6M) Eucalipto	108	un	\$	135.436,00	1,00 \$ 135.436,00
	Mano de obra AA	47	Hc	\$	31.473,00	2,00 \$ 62.946,00
	Total APU					\$ 795.041,76
	Total Construcción (Área)					2,50
	Valor Adoptado (m2)					\$ 318.016,70

Nota 1: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 215, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

Web 1: <https://www.homecenter.com.co/homecenter-col/product/282061/teja-zinc-ondulada-2438x080-m-cal-35-017mm/282062/>

ANEXO CA5						
CA5. Zona dura en forma irregular en concreto rustico de e=0,05m, cuenta con caja de inspección en bloque de 0,60m*0,80m, h=0,12m con tapa en concreto de e=0,03m.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	\$	2.010,00	2,91 \$ 5.849,10
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$	31.787,73	0,14 \$ 4.450,28
	Concreto corriente Grava Común 1500 PSI	84	m3	\$	248.016,00	0,15 \$ 37.202,40
	Placa concreto 3000 PSI 10CM malla elect. Entrepiso	162	m2	\$	111.845,00	0,64 \$ 71.580,80
	Muro divisorio bloque estrado N°4	168	m2	\$	46.693,00	0,38 \$ 17.743,34
	Paquete impermeabilizado muros 1:4	157	m2	\$	39.515,00	0,77 \$ 30.426,55
	Mano de obra AA	47	Hc	\$	31.473,00	1,00 \$ 31.473,00
	Total APU					\$ 198.725,47
	Total Construcción (Área)					2,91
	Valor Adoptado (m2)					\$ 68.290,54

Nota 1: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 215, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

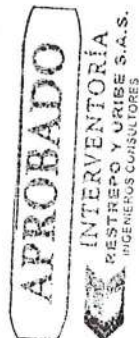
ANEXO CA6						
CA6. Ramada con piso en concreto rustico, cubierta en Zinc, estructura con listones de 0,10m*0,05m y 0,03m*0,05m, soportada en tubo PVC de 4", h=2,10m relleno de concreto y 2 estacas de 0,10m*0,20 y h=2,10m.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	\$	2.010,00	20,73 \$ 41.667,30
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$	31.787,73	1,24 \$ 39.416,79
	Concreto corriente grava común 2000 PSI	84	m3	\$	332.038,00	1,70 \$ 564.464,60
	Teja Zinc Ondulada 2.438X0.80 m Cal 35 0.17mm	Web 1	m2	\$	12.000,00	23,22 \$ 278.640,00
	Estructura de madera para Teja Fibrocemento	158	m	\$	65.022,00	26,95 \$ 1.752.342,90
	Tubo PVC sanitario 4"	136	m	\$	26.693,00	2,10 \$ 56.055,30
	Pilote Ø12-15CM (6M) Eucalipto	108	un	\$	135.436,00	1,00 \$ 135.436,00
	Mano de obra AA	47	Hc	\$	31.473,00	8,00 \$ 251.784,00
	Total APU					\$ 3.119.806,89
	Total Construcción (Área)					20,73
	Valor Adoptado (m2)					\$ 150.497,20

Nota 1: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 215, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

Web 1: <https://www.homecenter.com.co/homecenter-col/product/282061/teja-zinc-ondulada-2438x080-m-cal-35-017mm/282062/>

ANEXO CA7								
CA7. Zona dura de forma irregular en concreto rustico con un e=0,10m.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	\$	2.010,00	13,25	\$ 26.632,50	
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$	31.787,73	0,66	\$ 20.979,90	
	Concreto corriente grava comun 2000 PSI	84	m3	\$	332.038,00	1,33	\$ 441.610,54	
	Mano de obra AA	47	Hc	\$	31.473,00	2,00	\$ 62.946,00	
	Total APU							\$ 552.168,94
	Total Construcción (Área)						13,25	
Valor Adoptado (m2)						\$	41.673,13	

Nota 1: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 215, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO AMM-4-041A

ANEXO CA8						
CA8. Zona dura de forma irregular en concreto rustico con un e=0,08m.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	\$	2.010,00	6,58
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$	31.787,73	0,33
	Concreto corriente grava común 2000 PSI	84	m3	\$	332.038,00	0,53
	Mano de obra AA	47	Hc	\$	31.473,00	1,00
	Total APU					\$ 231.168,89
	Total Construcción (Área)					6,58
Valor Adoptado (m2)						\$ 35.132,05

Nota 1: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 215, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

ANEXO CA9						
CA9. Zona dura de forma irregular en concreto pobre de e=0,03m, cuenta con un mesón en concreto de 2,30m*0,70m, e=0,05m, soportado en 3 muros en concreto de h=0,65m Posee un muro me bloque si pañetar de 2,00m*1,32m y un tubo de 4" en PVC.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	\$	2.010,00	5,60
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$	31.787,73	0,22
	Concreto corriente Grava Común 1500 PSI	84	m3	\$	248.016,00	0,17
	Meson en Concreto	170	m2	\$	164.388,00	1,61
	Muro divisorio bloque estriado N°4	168	m2	\$	46.693,00	4,01
	Tubo PVC sanitario 4"	136	m	\$	26.693,00	1,72
	Mano de obra AA	47	Hc	\$	31.473,00	2,00
	Total APU					\$ 621.173,59
Total Construcción (Área)						5,60
Valor Adoptado (m2)						\$ 110.923,86

Nota 1: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 215, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

ANEXO CA10						
CA10. Relleno compactado en material petreo y de recebo con un promedio de espesor de 0,83m (Ver Informe de Apiques).	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	\$	2.010,00	319,66
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$	31.787,73	31,97
	Relleno Grava 3/4"	141	m3	\$	85.380,00	3,20
	Recebo común	68	m3	\$	8.821,00	262,12
	Mano de obra AA	47	Hc	\$	31.473,00	9,00
	Total APU					\$ 4.527.403,85
Total Construcción (Área)						319,66
Valor Adoptado (m2)						\$ 14.163,19

Nota 1: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 215, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

Fuente: Elaboración propia – APU con base en la Revista Construdata 215.

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

Construcciones Principales

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

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	16	100	16,00%	2,5	16,61%	\$ 881.943,80	\$ 146.526,14	\$ 735.417,65	\$ 735.400,00
C2	16	50	32,00%	3	35,40%	\$ 354.726,92	\$ 125.562,33	\$ 229.164,59	\$ 229.200,00
C3	8	70	11,43%	2,5	13,94%	\$ 841.683,03	\$ 117.356,24	\$ 724.326,79	\$ 724.300,00

Anexos Constructivos

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

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CA1	16	50	32,00%	2,5	27,48%	\$ 313.319,25	\$ 86.088,85	\$ 227.230,40	\$ 227.200,00
CA2	16	40	40,00%	2,5	33,79%	\$ 121.539,22	\$ 41.069,07	\$ 80.470,14	\$ 80.500,00
CA3	7	30	23,33%	3	29,88%	\$ 250.863,06	\$ 74.968,72	\$ 175.894,33	\$ 175.900,00
CA4	7	30	23,33%	2,5	21,30%	\$ 318.016,70	\$ 67.738,34	\$ 250.278,37	\$ 250.300,00
CA5	16	50	32,00%	3	35,40%	\$ 68.290,54	\$ 24.172,73	\$ 44.117,81	\$ 44.100,00
CA6	16	50	32,00%	2,5	27,48%	\$ 150.497,20	\$ 41.351,21	\$ 109.145,98	\$ 109.100,00
CA7	16	50	32,00%	2,5	27,48%	\$ 41.673,13	\$ 11.450,28	\$ 30.222,85	\$ 30.200,00
CA8	16	50	32,00%	2,5	27,48%	\$ 35.132,05	\$ 9.653,02	\$ 25.479,03	\$ 25.500,00
CA9	8	70	11,43%	2,5	13,94%	\$ 110.923,86	\$ 15.466,16	\$ 95.457,69	\$ 95.500,00
CA10	NA	NA	NA	NA	NA	\$ 14.163,19	NA	\$ 14.163,19	\$ 14.200,00

**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



**12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES****12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES**

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

ESPECIE / CULTIVOS	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
Naranja - Producción	1	Und	\$ 289.306,00	\$ 289.306,00
Mango - Producción	2	Und	\$ 362.733,00	\$ 725.466,00
Almendra (DAP=0,15m)	1	Und	\$ 35.701,58	\$ 35.701,58
Almendra (DAP=0,25m)	2	Und	\$ 107.104,75	\$ 214.209,50
Almendra (DAP=0,35m)	1	Und	\$ 214.209,51	\$ 214.209,51
Laurel (DAP=0,70m)	1	Und	\$ 1.943.752,97	\$ 1.943.752,97
Hubo (DAP=0,20m)	1	Und	\$ 17.850,79	\$ 17.850,79
Hubo (DAP=0,30m)	1	Und	\$ 40.164,28	\$ 40.164,28
Hubo (DAP=0,38m)	1	Und	\$ 66.940,47	\$ 66.940,47
Guamo- Producción	1	Und	\$ 150.616,07	\$ 150.616,07
Limón- Producción	1	Und	\$ 289.306,00	\$ 289.306,00
Guanábano-Crecimiento	3	Und	\$ 126.192,85	\$ 378.578,55
Guayabo-Producción	1	Und	\$ 180.620,00	\$ 180.620,00
Coco-Crecimiento	1	Und	\$ 17.850,79	\$ 17.850,79
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 4.564.572,51

Fuente: Informe de valoración de cobertura vegetal año 2025.

Nota: Los valores adoptados para las especies y cultivos corresponden a un estudio realizado por la Corporación Lonja inmobiliaria de Bogotá D.C. donde se tuvo en cuenta la variedad, edad, densidad, estado fitosanitario y se consultó a profesionales especializados en este tipo de elementos. El resultado se aprecia en el Cuadro respectivo. Los respectivos soportes reposan en la memoria técnica de la entidad





13. CONSIDERACIONES GENERALES

- Al predio objeto de avalúo se accede por la vía Troncal del Magdalena 1 que comunica los municipios de Puerto Boyacá – Barrancabermeja, la cual se encuentra pavimentada, en buen estado de conservación y con una calzada en cada sentido.
- El predio esta ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo agropecuario, el sector cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos básicos.
- El predio presenta una topografía plana con pendientes entre 0-7%.
- La franja objeto de avalúo no presenta zonas de protección.
- De conformidad con los insumos suministrados, el predio objeto de avalúo presenta dos servidumbres eléctricas las cuales no interfieren con el área requerida para el proyecto.
- 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.
- Aclaramos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO AMM-4-041A

14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,074895	\$ 31.830.000,00	\$ 2.383.907,85
TOTAL TERRENO				\$ 2.383.907,85
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m2	70,13	\$ 735.400,00	\$ 51.573.602,00
C2	m2	12,12	\$ 229.200,00	\$ 2.777.904,00
C3	m2	4,78	\$ 724.300,00	\$ 3.462.154,00
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 57.813.660,00
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA1	m2	21,71	\$ 227.200,00	\$ 4.932.512,00
CA2	m2	18,89	\$ 80.500,00	\$ 1.520.645,00
CA3	m2	4,25	\$ 175.900,00	\$ 747.575,00
CA4	m2	2,5	\$ 250.300,00	\$ 625.750,00
CA5	m2	2,91	\$ 44.100,00	\$ 128.331,00
CA6	m2	20,73	\$ 109.100,00	\$ 2.261.643,00
CA7	m2	13,25	\$ 30.200,00	\$ 400.150,00
CA8	m2	6,58	\$ 25.500,00	\$ 167.790,00
CA9	m2	5,6	\$ 95.500,00	\$ 534.800,00
CA10	m2	319,66	\$ 14.200,00	\$ 4.539.172,00
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 15.858.368,00
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 4.564.572,51
TOTAL AVALÚO				\$ 80.620.508,36
TOTAL AVALÚO ADOPTADO				\$ 80.620.508,00

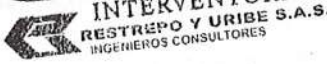
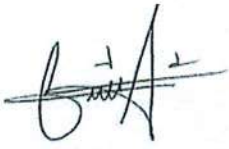
TOTAL AVALÚO: OCHENTA MILLONES SEISCIENTOS VEINTE MIL QUINIENTOS OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 80.620.508,00).

Bogotá, D.C., 30 de julio de 2025.

Cordialmente,


DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
 Representante Legal
 RAA AVAL-17035154


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

APROBADO

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

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
 Perito Avaluador
 RAA: AVAL- 1014242133

**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-4-041A

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	\$ 1.787.743,47	Traslado y/o cancelación de red de distribución
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 1.273.152,00	
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0,00	
5. Impuesto Predial	\$ 0,00	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$ 0,00	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0,00	
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	\$ 3.060.895,00	

24

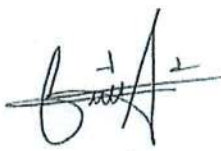
TOTAL INDEMNIZACIONES: TRES MILLONES SESENTA MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 3.060.895,00)

Bogotá, D.C., 30 de julio de 2025.

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

**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-4-041A

16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

C1 CONSTRUCCION - VISTA GENERAL



C1 CONSTRUCCION - BAÑO



25

C1 CONSTRUCCION - HABITACIÓN



C1 CONSTRUCCION - MESÓN EN L



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

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

Telefax: 6123378

Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304

email: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-4-041A

C2 CONSTRUCCION - FACHADA



C2 CONSTRUCCION - VISTA POSTERIOR



C2 CONSTRUCCION - VISTA LATERAL



C2 CONSTRUCCION - VISTA LATERAL 2



26

C3 CONSTRUCCION - FACHADA



C3 CONSTRUCCION - VISTA INTERNA



**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-4-041A

C3 CONSTRUCCION - VISTA LATERAL

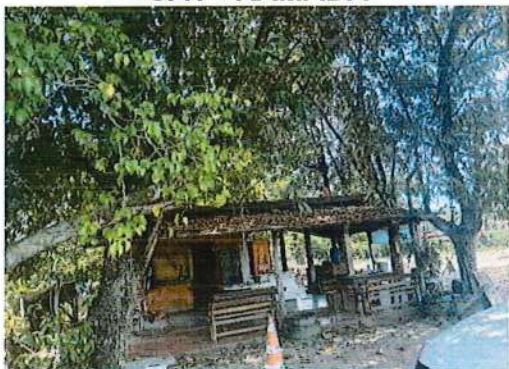


C3 CONSTRUCCION - VENTANA



CONSTRUCCIONES ANEXAS

CA1 - RAMADA



CA2 - RAMADA



CA3 - GALLINERO



CA4 - GALPÓN



27



**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

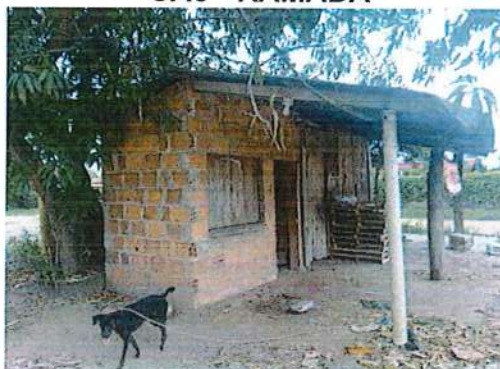


PREDIO AMM-4-041A

CA5 – ZONA DURA



CA6 - RAMADA



CA7 – ZONA DURA



CA8 – ZONA DURA



CA9 – ZONA DURA



CA10 – RELLENO



28



**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-4-041A

CULTIVOS / ESPECIES

NARANJO



MANGO



ALMENDRO

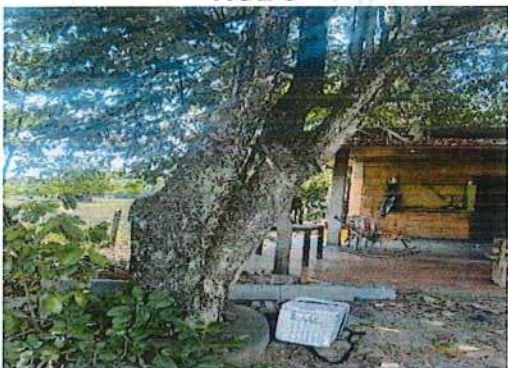


LAUREL



29

HUBO



GUAMO



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

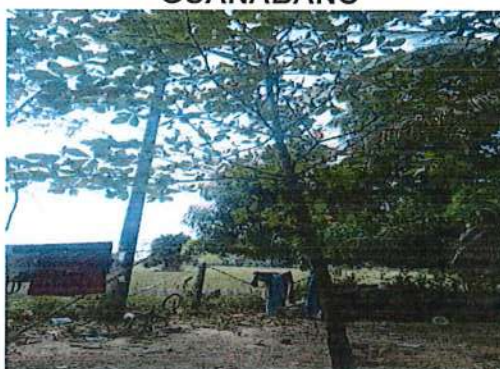


PREDIO AMM-4-041A

LIMÓN



GUANÁBANO



GUAYABO



COCO



30



**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



MIEMBROS

PREDIO AMM-4-041A

16.2. CERTIFICADO CATASTRAL



CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (Antirámities), artículo 6, parágrafo 3.

CERTIFICADO No.: 1670-546431-41713-0
FECHA: 30 /septiembre/2024

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: JOSE WILSON DE J GONZALEZ ALVAREZ identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 71080064 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FÍSICA

DEPARTAMENTO:68-SANTANDER
MUNICIPIO:190-CIMITARRA
NÚMERO PREDIAL:00-01-00-00-0011-0292-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:00-01-0011-0292-000
DIRECCIÓN:EL DORADO VDA LA TERRAZA
MATRÍCULA:324-69469
ÁREA TERRENO:1 Ha 5018.00m²
ÁREA CONSTRUIDA:0.0 m²

INFORMACION ECONOMICA

AVALUO:\$ 4,681,000

INFORMACIÓN JURÍDICA

NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	JOSE WILSON DE J GONZALEZ ALVAREZ	CÉDULA DE CIUDADANÍA	71080064
TOTAL DE PROPIETARIOS:			1

El presente certificado se expide para EL INTERESADO.

M. Alejandra Ferrel Hernández

Maria Alejandra Ferrel Hernandez
Jefe Oficina de Relación con el Ciudadano



NOTA:

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

De conformidad con el artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, Inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.

Parágrafo. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, Santa Marta, los Municipios de Antioquia, el Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO), el Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), el Área Metropolitana de Barranquilla (Los Municipios de Galapa, Puerto Colombia y Malambo del Departamento de Atlántico), los Municipios de Alcalá, Ansermanuevo, Argelia, Bolívar, Candelaria, Cartago, Catima, Dagua, El Cairo, El Dovio, Florida, Guacarí, La Cumbre, La Victoria, Obando, Palmira, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Toro, Trujillo, Tulá, Versalles, Yumbo y Jamundí del Departamento del Valle del Cauca), del Departamento de Cundinamarca los Municipios Albán, Anapoima, Anolaima, Arbeláez, Bitúma, Cachipay, Ciénega, Cajica, Carmen De Carupa, Chaguaní, Chipaque, Cucunuba, Cola, Cogua, El Colegio, El Peñón, El Rosal, Facativá, Fomeque, Fosca, Fúquene, Fusagasugá, Gachalá, Gachetá, Gama, Girardot, Granada, Guaduas, Guatavita, Guayabal de Siquima, Guayabetal, Guacheta, Jerusalén, Junín, La Mesa, La Palma, La Peña, Lenguaque, Manta, Medina, Nariño, Nemocón, Nimaíma, Nocaíma, Venecia, Palme, Pandi, Paratebueno, Pasca, Paila, Quebradanegra, Quetame, Quipile, Apulo, San Antonio Del Tequendama, San Cayetano, San Juan de Riosoco, Sasalima, Sesquíle, Silvania, Soacha, Sopo, Subachoque, Supatá, Susa, Sutatausa, Tausa, Tenjo, Tibacuy, Tibritá, Tocaima, Ubaté, Ubaque, Una, Vergara, Vianí, Villagómez, Villapinzón, Villeta, Viotá, Yacopi, Zipacón y Zipaquirá, Villavicencio del departamento del Meta, Sincelejo del Departamento de Sucre, los municipios de Cúcuta, Abrego, Bucarasica, Cáchira, Convención, El Carmen, El Tára, Hacarí, La Playa, San Calixto, Sardinata y Teorama del Departamento de Norte de Santander, Manizales- Caldas, los municipios de Neiva y Garzón del Departamento de Huila, Santa Rosa de Cabal del Departamento de Risaralda, Ibagué - Tolima, Cartagena de Indias - Bolívar, Medio Baudó del Departamento de Chocó, Armenia del Departamento de Quindío, municipios de Sahagún y Montería del Departamento Córdoba, los municipios de Valledupar, Río de Oro y Chiriguana del Departamento de Cesar, los municipios de Málaga y Barrancabermeja del departamento de Santander, los municipios de Sabanalarga y Soledad del Departamento del Atlántico, el municipio de Florencia -Cauquetá, los municipios de Tunja y Chiquinquirá del Departamento de Boyacá al no ser de competencia de esta entidad.

La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web:

<https://ramites.igac.gov.co/geltramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam>, con el número del certificado catastral.

Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: contactenos@igac.gov.co.

Página 1 de 1

Carrera 30 No. 48 - 51, Bogotá D.C., Colombia (+57) 601 653 1888 www.igac.gov.co

**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



MIEMBROS

PREDIO AMM-4-041A

16.3. CERTIFICADO USO DEL SUELO



ALCALDÍA MUNICIPAL
CIMITARRA - SANTANDER

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN	
No Consecutivo: 2024-0771	Página: 1 de 1

CERTIFICADO DE USO DE SUELO RURAL

EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL
Cimitarra - Santander

CERTIFICA:

Que el PREDIO RURAL denominado EL DORADO identificado con el Código Catastral N°68190-00-01-0011-0292-000 y con matrícula inmobiliaria No 324-69469, ubicado en la vereda LA TERREZA del Municipio De Cimitarra, según PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (P.B.O.T), aprobado mediante acuerdo 018 de diciembre 15 de 2001 y por información obtenida de la página del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, es un área con el siguiente uso de suelo reglamentado:

✓ USO AGROPECUARIO:

Uso principal: Agropecuario tradicional a semi – mecanizado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 15% del predio para uso forestal protector – productor.

Uso compatible: Infraestructura para distritos de adecuación de tierras, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas o cunículas y vivienda el propietario.

Uso condicionado: Granjas porcinas, Minería, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios y parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los autorizados por el municipio para tal fin.

Uso prohibido: Usos urbanos y sub – urbanos, industriales y loteo con fines de construcción de vivienda.

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 veintiocho (28) día del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024).

Elaboró: Folkemberg Díaz

ING. JOSÉ EDUARDO BARBOSA SÁNCHEZ
Secretario de Planeación Municipal

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

**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-4-041A

16.4. FICHA PREDIAL

		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	CGIP F-185
PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	002		
FORMATO	FICHA PREFILL	FECHA	6/02/2020		
PROYECTO DE CONCESIÓN		TRONCAL DEL MAGDALEÑA I		UNIDAD FUNCIONAL	
CONTRATO No.		002 DE 2021			
PRECIO No.		ANM-A-66A		SECTOR O TRAMO	
ASBC INICIAL		1.67-478.725		PUERTO ARAUJO - CHANTARRA	
ASBC FINAL		6.67-528.25		MARSH LONGITUD EFECTIVA	
				Ingeniería	
				49.54	
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO		CECULA		MATRICULA INMOBILIARIA	
JOSE ASAY RUBIO LEON - HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS		DIRECCION / EMAIL		324-65469	
		DIRECCION DEL PREDIO		CECULA CATASTRAL	
		EL CORRALO VOA LA TERRAZA		68390601000001029200000000	
VEREDA:	LA TERRAZA	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD
MUNICIPIO:	CHANTARRA	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	AGROPECUARIO	NORTE	49.96 m
DPTO:	SANTANDER	TODOGENIA	6.7 % Plana	SUR	50.00 m
Predio requerido para:	CONSTRUCCION			ORIENTE	9.71 m
				OCCIDENTE	35.93 m
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES		DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES		CANTIDAD	
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN		UNEO
Naranja - Producción	1		UN	C-1	70.13
Mango - Producción	2		UN		
Almendra (BAH+0.15m)	1		UN		
Almendra (BAH+0.35m)	2		UN		
Almendra (BAH+0.55m)	1		UN		
Laurel (BAH+0.70m)	1		UN		
Huila (BAH+0.20m)	1		UN		
Huila (BAH+0.30m)	1		UN		
Huila (BAH+0.35m)	1		UN		
Guano - Producción	1		UN		
Limón - Producción	1		UN		
Guayabana - Crecimiento	3		UN		
Guayaba - Producción	3		UN		
Cacao - Crecimiento	3		UN		
DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANDIAS		ITEM		CANTIDAD	
RAMADA con piso en concreto y terminación en cemento de 4x10.30m con cubierta en fogajá, estructura en madera de 0.10m*0.05m y 0.05m*0.05m soportada en 3 estaciones de madera de 0.10m*0.10m y h=2.00m que abarca verederos sobre 2 columnas de la C-1		CA-1		21.71	
RAMADA con piso parcialmente en tierra blanda, cubierta en lamina de zinc, estructura en perfiles metálicos de 0.10m*0.05m y 0.05m*0.05m soportados en 3 estaciones de madera de 0.12m*0.12m y h=2.10m y anclada a columnas de la C-1. Cuenta con fogón al barro y barro de 0.95m*0.87m y h=1.00m y 2.40m*0.75m y h=0.73m, con chimenea de 0.40' en tubería de barro de h=3.00m sobre pedestal de 0.35m*0.40m y h=0.40m		CA-2		18.89	
Gallinero de 1.30m*2.80m, aliso en tierra, cubierta en lamina de zinc a agua, con estructura en madera soportada en 1 tubo metálico de 2 1/2" h=2.00m y estaciones en madera de 0.15m*0.15m con altura 2.00m		CA-3		4.26	
CUBETA DE TEPALCAQUERIA EN MADERA, cubierta en lamina de zinc, estructura en madera, soportada en 4 ESTACIONES de 0.15m*0.05m y h=1.00m		CA-4		2.50	
Tiene el inmueble licencia urbanística, urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Escala Nalinal?		SI/NO		NO	
Tiene el inmueble registro de Propiedad Municipal Ley 879 del 2001?		SI/NO		NO	
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Pre-Fill?		SI/NO		NO	
¿Hay Informe de estudio de área forestal?		SI/NO		NO	
Tiene el predio requerido afectado por servidumbre?		SI/NO		NO	
Tiene el área requerida afectada por zona protegida, zona Natural?		SI/NO		NO	
FECHA DE ELABORACIÓN:	09-11-25	ÁREA TOTAL PREDIO	15.014.00	m ²	
Elaboró:	AUTOPROTECCIÓN NACIONAL MEDIO AMBIENTE INGENIERO CIVIL ALEXIS RIVERA	ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	748.95	m ²	
		ÁREA REMANENTE	0.00	m ²	
Aprobó y Aprobó:	[Firma]	TOTAL ÁREA REQUERIDA	748.95	m ²	
		ÁREA SOBREPANTE	54.269.05	m ²	
OBSERVACIONES:					
[1] Se ubicó adosadamente a la ruta nacional 4511 La Ermita/Arauca-La Llanura.					
[2] Ver Informe Geotécnico.					
[3] Informe Técnico Sanitario.					
[4] Ver Informe de Asique.					
[5] Sobre el Folio de Matricula Inmobiliaria 324-65469 se encuentran registradas dos (2) servidumbres, las cuales tienen como fin la conducción de energía eléctrica, la ampliación de redes de distribución de agua potable y la suplantación de las mismas sobre el área requerida para realizar en el área informe de servidumbres sin embargo físicamente en la visita in campo no se evidenció traspase con la misma. [Ver Informe]					

MP-252.22AR-660-CAD.
LUIS R. Hernández & Hys

33

APROBADO
INTERVENTORIA
RESTREPO Y URIBE S.A.
INGENIEROS CONSULTORES

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-4-041A

				SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO GCSF-F-185
PROCESO GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		FORMATO FICHA PREDIAL		VERSIÓN 002		FECHA 6/02/2020
PROYECTO DE CONCESIÓN TRONCAL DEL MAGDALENA 1		UNIDAD FUNCIONAL 4		SECTOR O TRAMO PUERTO ARAUJO - CHITARRA		
CONTRATO No.: 002 DE 2012		PIEDRO No.: AMM-4-041A		MARGEN LONGITUD Efectiva requerida: 48.54		
ABSC. INICIAL K 67+478.71		ABSC. FINAL K 67+528.25		CEDELA 10.183.379		
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO JOSE ESAY RUBIO LEÓN - HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS		DIRECCIÓN / EMAIL 2103395703		CEDELA INMOBILIARIA 324-89469		
DIRECCIÓN DEL PREDIO EL DORADO VDA LA TERRAZA		CEDELA CATASTRAL 681900001000000110292000000000		VEREDA: LA TERRAZA		
MUNICIPIO: CHITARRA		ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO CONSTRUCCIÓN TOPOGRAFIA		CLASIFICACION DEL SUELO RURAL		
DPTO: SANTANDER		AGROPECUARIO 0-7 % Pájaros		UNDEROS NORTE SUR ORIENTE OCCIDENTE		
Predio requerido para: CONSTRUCCIÓN TOPOGRAFIA		LONGITUD 48.56 m 50.00 m 9.73 m 20.83 m		COUNTANTES JOSE ESAY RUBIO LEÓN - HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS - AREA SOBRIANTE (PUNTO 1 AL 11) PUERTA NACIONAL 1311 PUNTO 1 AL 10 JOSE AVILA CACELLES CIENTOS Y OTROS (PUNTO 1 AL 4) MARGEN NEIRA (PUNTO 1 AL 11)		
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES DESCRIPCION CANT DEN UN		DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ITEM C-2 C-3 TOTAL AREA CONSTRUIDA		CANTIDAD 12.12 4.78 87.83 m2		
DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANDAS ITEM CA-5 CA-6 CA-7 CA-8 CA-9 CA-10		DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANDAS Zona dura en forma irregular en concreto rustico de e=0.05m, cuenta con caja de inspección en bloque de 0.80m*0.80m, h=0.33m con tapa en concreto de e=0.03m. Zonada con piso en concreto rustico, cubierta en Zinc, estructura con listones de 0.10m*0.05m y 0.03m*0.05m, soportada en tubo PVC de 4", h=2.10m, relleno de concreto y 2 estacas de 0.10m*0.30 y h=2.10m. Zona dura de forma irregular en concreto rustico con un e=0.10m. Zona dura de forma irregular en concreto rustico con un e=0.08m. Zona dura de forma irregular en concreto pobre de e=0.08m, cuenta con un mesón en concreto de 1.30m*0.70m, e=0.05m, soportada en 3 muros en concreto de h=0.65m. Posee un muro me bloque si pafetar de 2.00m*1.33m y un tubo de 4" en PVC. Zona de forma irregular en material pétreo y de recibo con un promedio de espesor de 0.83m (Ver Informe de Aplicaciones)		CANTIDAD 2.91 20.73 13.25 6.58 5.60 319.66 m2		
FECHA DE ELABORACIÓN: 09-04-25		ÁREA TOTAL PREDIO 15.016.00 m2		ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO 748.89 m2		
ÁREA REMANENTE 0.00 m2		TOTAL ÁREA REQUERIDA 748.89 m2		ÁREA SOBRIANTE 14.269.05 m2		
REVISÓ Y APROBÓ: MR. 25 222 47 660 CNW LUIS R. Hernández Hoyos		OBSERVACIONES: 6.1) El número de referencia pertenece a la señora KAREN ANDREA RUBIO TOBALMIA identificada con CC 1.099.550.797, quien es heredera determinada del señor JOSE ESAY RUBIO LEÓN. 7.1) Sobre el Área requerida existe una red de distribución compuesta por postes en concreto y cables de baja tensión, la cual deberá ser motivo de cancelación o traslado al momento de la adquisición predial. 8.1) La Construcción C-3 cuenta con medidor de Energía el cual debe ser motivo de cancelación o traslado al momento de la adquisición predial. 9.1) Dentro del predio también se encuentra comercio de restaurante y taller de mecánica.				



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.

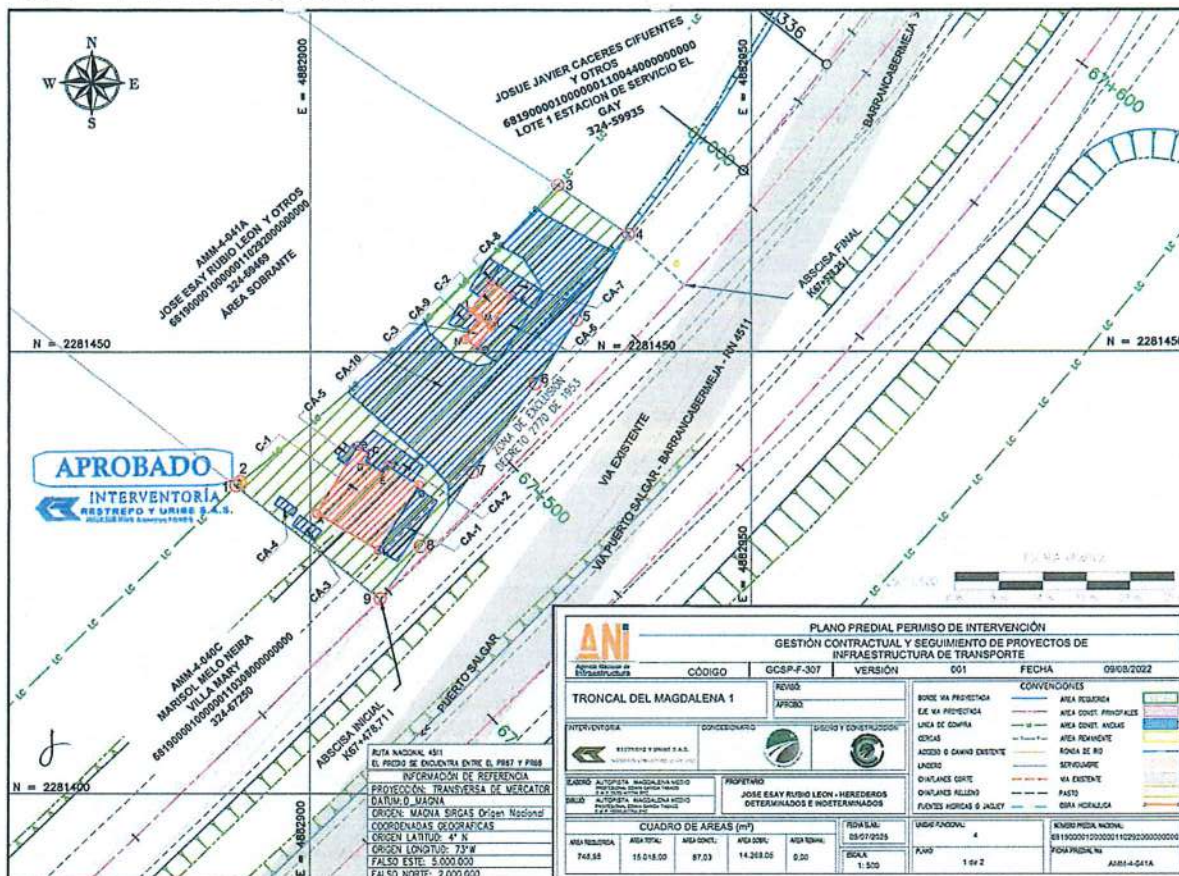
Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO AMM-4-041A

16.5. PLANO PREDIAL



35



**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-4-041A

CUADRO DE COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	2281434,83	4882891,52	0,67
2	2281435,30	4882892,00	
3	2281468,86	4882928,09	49,29
4	2281463,28	4882936,04	9,71
5	2281453,48	4882930,21	11,40
6	2281446,30	4882925,53	8,58
7	2281436,32	4882918,44	12,23
8	2281427,92	4882912,44	10,33
9	2281422,00	4882907,90	7,46
1	2281434,83	4882891,52	20,80
ÁREA REQUERIDA (m2):			748,95

CUADRO DE COORDENADAS C-2			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
I	2281453,98	4882918,66	
J	2281457,40	4882920,97	4,13
K	2281455,78	4882923,37	2,90
L	2281452,30	4882921,03	4,20
M	2281453,23	4882919,66	1,65
I	2281453,98	4882918,66	1,25
AREA CONSTRUIDA C-2 (m2):			12.12

CUADRO DE COORDENADAS C-3			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
N	2281450,82	4882918,04	2,90
M	2281453,23	4882919,66	
L	2281452,30	4882921,03	1,65
O	2281449,90	4882919,41	2,90
N	2281450,82	4882918,04	1,65
AREA CONSTRUIDA C-3 (m2):			4.78

CUADRO DE COORDENADAS C-1			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
A	2281431,74	4882900,69	8,87
B	2281439,30	4882905,32	1,63
C	2281438,43	4882906,70	0,92
D	2281437,62	4882906,25	2,39
E	2281436,37	4882908,29	0,88
F	2281437,12	4882908,77	4,18
G	2281434,89	4882912,30	8,70
H	2281427,50	4882907,71	8,21
A	2281431,74	4882900,69	
AREA CONSTRUIDA C-1 (m ²)			70.13

 PLANO PREDIAL PERMISO DE INTERVENCIÓN GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE									
CÓDIGO		OCSP-F-307	VERSIÓN	601	FECHA	09/08/2022			
TRONCAL DEL MAGDALENA 1									
PROYECTO: RECONSTRUCCIÓN DE LA CARRETERA DE LA TRONCAL DEL MAGDALENA		PROYECTO: RECONSTRUCCIÓN DE LA CARRETERA DE LA TRONCAL DEL MAGDALENA		CONVERSIONES: AREA RECLUTISTAS AREA COMPT. PROYECTOS AREA COMPT. AREAS AREA RECLUTISTAS ROLLA DE RD SEPTANIMATE BA EXISTENTE CHUPLAS MUELLO AREA HORRUCALCA AREA HORRUCALCA					
PROYECTO: RECONSTRUCCIÓN DE LA CARRETERA DE LA TRONCAL DEL MAGDALENA		PROYECTO: RECONSTRUCCIÓN DE LA CARRETERA DE LA TRONCAL DEL MAGDALENA		CONVERSIONES: AREA RECLUTISTAS AREA COMPT. PROYECTOS AREA COMPT. AREAS AREA RECLUTISTAS ROLLA DE RD SEPTANIMATE BA EXISTENTE CHUPLAS MUELLO AREA HORRUCALCA AREA HORRUCALCA					
CUADRO DE ÁREAS (m²)									
AREA TOTAL: 714.56	AREA TOTAL: 15.618.00	AREA TOTAL: 87.03	AREA TOTAL: 14.283.00	AREA TOTAL: 0.00	AREA TOTAL: 1.500	AREA TOTAL: 0.00			
FECHA: 09/08/2022									
FECHA: 09/08/2022									
FECHA: 09/08/2022									

36

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO AMM-4-041A

16.6. CERTIFICADO DE TRADICIÓN

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VELEZ

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240221209789642280

Nro Matrícula: 324-69469

Página 1 TURNO: 2024-4864

Impreso el 21 de Febrero de 2024 a las 07:46:30 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 324 - VELEZ DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: CIMITARRA VEREDA: LA TERRAZA

FECHA APERTURA: 13-02-2012 RADICACIÓN: 2012-505 CON: ESCRITURA DE: 10-02-2012

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 689 de fecha 26-12-2011 en NOTARIA de CIMITARRA EL DORADO con area de 1-5018 HAS. (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

04.- 07-02-2008 ESCRITURA 0050 DEL 01-02-2008 NOTARIA DE CIMITARRA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 20,000,000.00 DE: RUBIO LEON JOSE ESAY, RUBIO LEON JIMMY, A: GONZALEZ ALVAREZ JOSE WILSON DE JESUS, REGISTRADA EN LA MATRICULA 63104.-010.- 15-02-2002 ESCRITURA 0587 DEL 04-12-2001 NOTARIA DE CIMITARRA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 21,000,000.00 DE: LLANES BARRIOS EDUARDO, CHACON DE LLANES MARIA ROSALBINA, A: RUBIO LEON JOSE ESAY, RUBIO LEON JIMMY, REGISTRADA EN LA MATRICULA 35901.-011.- 15-02-2002 ESCRITURA 0587 DEL 04-12-2001 NOTARIA DE CIMITARRA CAMBIO DE NOMBRE DE: RUBIO LEON JOSE ESAY, RUBIO LEON JIMMY, A: RUBIO LEON JOSE ESAY, RUBIO LEON JIMMY, REGISTRADA EN LA MATRICULA 35901.-09.- 31-05-1995 ESCRITURA 303 DEL 25-05-1995 NOTARIA 1A DE VELEZ ACLARACION DE: LLANES BARRIOS EDUARDO, CHACON DE LLANES MARIA ROSALBINA, A: LLANES BARRIOS EDUARDO, CHACON DE LLANES MARIA ROSALBINA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 35901.-08.- 31-05-1995 ESCRITURA 113 DEL 08-03-1995 NOTARIA 1A DE VELEZ ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL DE: LLANES BARRIOS EDUARDO, CHACON DE LLANES ROSALBINA, A: LLANES BARRIOS EDUARDO, CHACON DE LLANES MARIA ROSALBINA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 35901.-01.- 17-07-1992 RESOLUCION 3022 DEL 23-12-1991 INCORA DE B/MANGA ADJUDICACION DE BALDIOS DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA (INCORA) , A: LLANES BARRIOS EDUARDO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 35901.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) PREDIO RURAL . # EL DORADO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de Integración y otros)

324 - 63104

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-10-1994 Radicación: 4090

Doc: SENTENCIA SN del 17-11-1993 JDO.2.C.CTO. de VELEZ

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION : 320 SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio Incompleto)



37

**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-4-041A

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VELEZ
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 240221209789642280

Nro Matricula: 324-69469

Pagina 2 TURNO: 2024-4864

Impreso el 21 de Febrero de 2024 a las 07:46:30 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DE: LLANES BARRIOS EDUARDO

A: INTERCONEXION ELECTRICA S. A.

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 27-10-1994 Radicación: 4091

Doc: OFICIO 411 del 27-10-1994 JDO.2.C.CTO. de VELEZ

VALOR ACTO: \$767,040

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION VALOR SERVIDUMBRE

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: INTERCONEXION ELECTRICA S. A.

A: LLANES BARRIOS EDUARDO

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 27-09-2005 Radicación: 2005-3630

Doc: ESCRITURA 274 del 24-09-2005 NOTARIA de PUERTO NARE

VALOR ACTO: \$12,350,000

ESPECIFICACION: SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA: 0339 SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA EXT:30.000 M2

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: RUBIO LEON JIMMY

CC# 91131565 X

A: INTERCONEXION ELECTRICA S.A. E.S.P.

NIT# 8600166103

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 10-02-2012 Radicación: 2012-505

Doc: ESCRITURA 689 del 26-12-2011 NOTARIA de CIMITARRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DIVISION MATERIAL: 0918 DIVISION MATERIAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: GONZALEZ ALVAREZ JOSE WILSON DE JESUS

CC# 71080064

A: GONZALEZ ALVAREZ JOSE WILSON DE JESUS

CC# 71080064 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 23-05-2012 Radicación: 2012-2104

Doc: ESCRITURA 0185 del 10-05-2012 NOTARIA de CIMITARRA

VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: GONZALEZ ALVAREZ JOSE WILSON DE JESUS

CC# 71080064

A: RUBIO LEON JOSE ESAY

CC# 10163379 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 07-12-2021 Radicación: 2021-6218

Doc: OFICIO 588 del 02-12-2021 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO de CIMITARRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO DE LA SUCESION: 0425 EMBARGO DE LA SUCESION RAD: 2021-152

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: RUBIO AGUIRRE JENNIFER

CC# 1099543439

A: RUBIO LEON JOSE ESAY

CC# 10163379 X



38

**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



MIEMBROS

PREDIO AMM-4-041A

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supemotariado.gov.co



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VELEZ

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240221209789642280

Nro Matrícula: 324-69469

Pagina 3 TURNO: 2024-4864

Impreso el 21 de Febrero de 2024 a las 07:46:30 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 27-07-2022 Radicación: 2022-3965

Doc: OFICIO 332 del 07-07-2022 NOTARIA UNICA de CIMITARRA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL RAD:2021-152

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio Incompleto)

DE: RUBIO AGUIRRE JENNIFER

CC# 1099543439

A: RUBIO LEON JOSE ESAY

CC# 10163379 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-4864

FECHA: 21-02-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SERGIO ANDRES CACERES SUAREZ

REGISTRADOR SECCIONAL



39

**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.

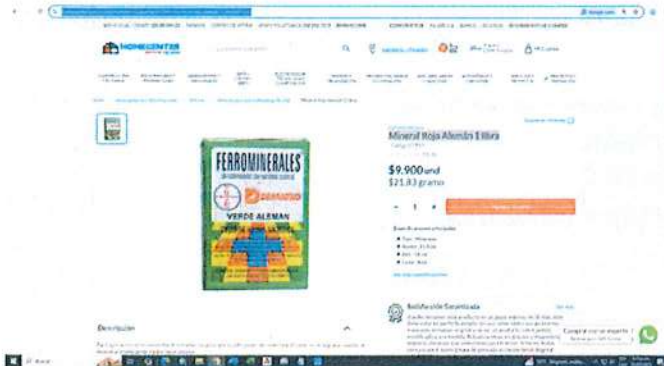
Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



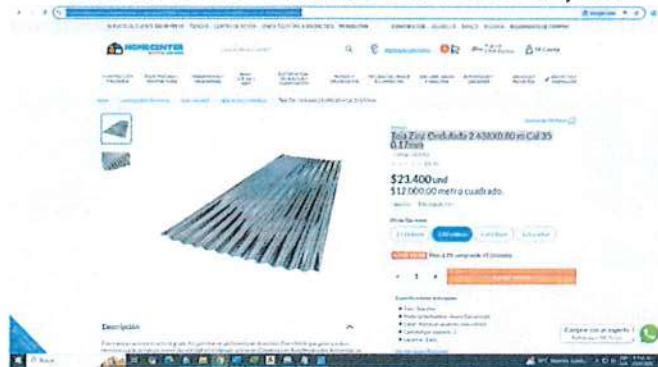
PREDIO AMM-4-041A

16.7. SOPORTES ANEXOS CONSTRUCTIVOS

SOPORTE CONSTRUCCIÓN C1

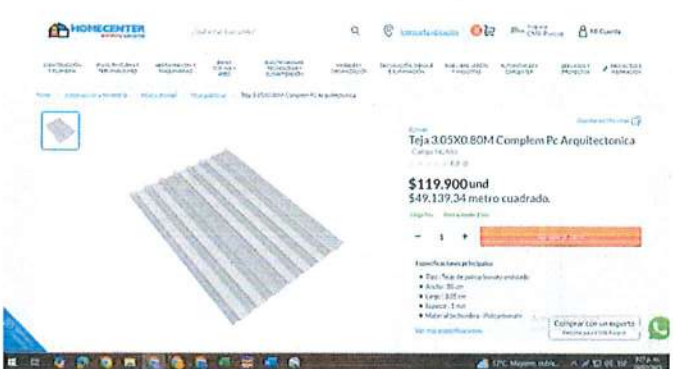


SOPORTE CONSTRUCCIONES C2, C3



40

SOPORTE ANEXO CONSTRUCTIVO CA1



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



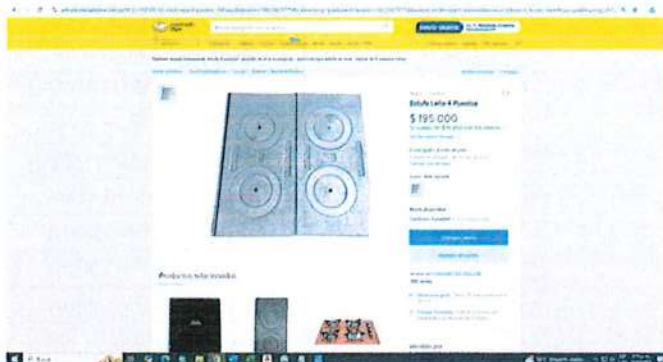
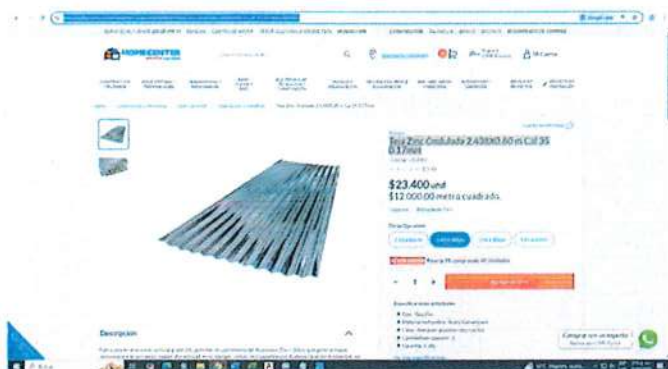
Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



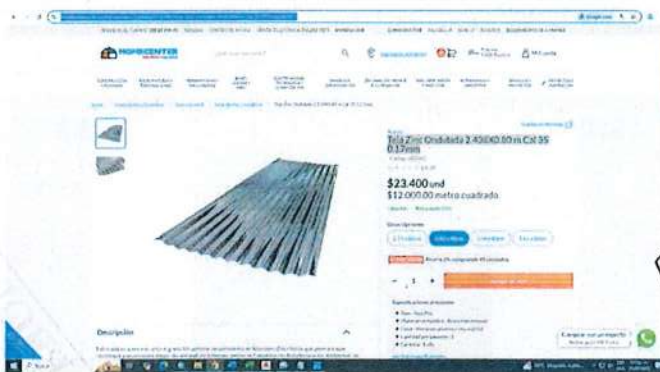
PREDIO AMM-4-041A

SOPORTE ANEXO CONSTRUCTIVO CA2



41

SOPORTE ANEXOS CONSTRUCTIVOS CA3, CA4, CA6



**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-4-041A

16.8. PRESUPUESTO DE CULTIVOS Y/O ESPECIES

ESPECIE / CULTIVOS	UNIDAD	VALOR UNITARIO
Naranja - Producción	Und	\$ 289.306,00
Mango - Producción	Und	\$ 362.733,00
Almendra (DAP=0,15m)	Und	\$ 35.701,58
Almendra (DAP=0,25m)	Und	\$ 107.104,75
Almendra (DAP=0,35m)	Und	\$ 214.209,51
Laurel (DAP=0,70m)	Und	\$ 1.943.752,97
Hubo (DAP=0,20m)	Und	\$ 17.850,79
Hubo (DAP=0,30m)	Und	\$ 40.164,28
Hubo (DAP=0,38m)	Und	\$ 66.940,47
Guano- Producción	Und	\$ 150.616,07
Limón- Producción	Und	\$ 289.306,00
Guanábano-Crecimiento	Und	\$ 126.192,85
Guayabo-Producción	Und	\$ 180.620,00
Coco-Crecimiento	Und	\$ 17.850,79

Fuente: Informe de valoración de cobertura vegetal año 2025.

16.9. PRESUPUESTO TRASLADO Y/O DESMONTE DE BIENES MUEBLES

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ						
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU						
AMM-4-041A						

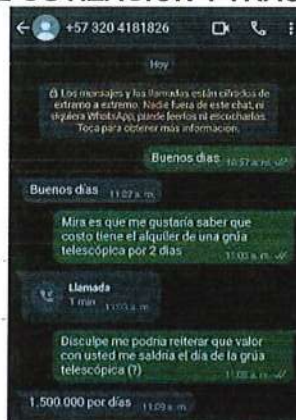
ÍTEM	Desglose del ítem	Pag.	unidad	valor unitario	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU
TRASLADO 1						
T1: Red de distribución compuesta por postes en concreto y cables de baja tensión, la cual debe ser motivo de cancelación o traslado al momento de la adquisición predial.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	\$ 2.010,00	0,25	\$ 502,50
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$ 31.787,73	0,10	\$ 3.178,77
	Grúa telescópica	Cot 1	Día	\$ 1.500.000,00	1,00	\$ 1.500.000,00
	Concreto corriente Grava Común 1500 PSI	84	m3	\$ 248.016,00	0,10	\$ 24.801,60
	Herramienta menor	N/A	%	30,00		\$ 37.767,60
	Mano de obra FF1	49	Hc	\$ 95.601,00	1,00	\$ 95.601,00
	Mano de obra AA	47	Hc	\$ 31.473,00	4,00	\$ 125.892,00
	Total APU					\$ 1.787.743,47
	Total Construcción (Unidad)					1
	Valor Adoptado (und)					\$ 1.787.743,47

Nota 1: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 215, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

Cot 1: Cotización de grúa telescópica 3204181826

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

SOPORTE COTIZACION 1 TRASLADO CA2



**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



MIEMBROS

PREDIO AMM-4-041A

16.10. TRASLADO Y/O DESCONEXIÓN DE SERVICIO PÚBLICO DE ENERGÍA

TRASLADO Y/O DESCONEXIÓN DE CONTADOR ENERGÍA ELÉCTRICA				
ÍTEM	UNIDAD	VALOR	CANTIDAD	VALOR TOTAL
Reconexión del servicio	un	\$ 67.854	1	\$ 67.854
Calibración medida directa unidireccional	un	\$ 43.354	1	\$ 43.354
Cambio de medidor y retiro e instalación de sellos	un	\$ 344.329	1	\$ 344.329
Mano de obra instalación de HV	un	\$ 817.615	1	\$ 817.615
TOTAL				\$ 1.273.152

Fuente: Precios vigentes en el 2025 de servicio Público de Energía Eléctrica de Electrificadora de Santander S.A. E.S.P.

ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A. E.S.P. NIT. 890.201.230-1 Carrera 19 No 24-56 Bucaramanga - Colombia VIGILADA SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS				
La Electrificadora de Santander S.A. E.S.P. atendiendo la resolución CREG 225 de 1997, informa los valores en pesos (\$) de los cargos asociados a la conexión de usuarios regulados del servicio de energía eléctrica.				
Precios vigentes en el 2025				
REVISIÓN DE LA CONEXIÓN / REVISIÓN CONJUNTA				
	Urbano	Rural		
Medida Directa	\$ 129.320	\$ 180.386		
Medida Semi Directa	\$ 253.468	\$ 353.557		
Medida Indirecta	\$ 380.202	\$ 530.335		
REVISIÓN TÉCNICA SISTEMA DE MEDIDA / VISITA DE PUESTA EN SERVICIO DE LA CONEXIÓN				
Residencial - No Residencial (Medida pre y post pago) Medida Directa	\$ 185.847	\$ 185.847		
No Residencial - Medida Semi directa	\$ 218.855	\$ 331.836		
No Residencial - Medida Indirecta	\$ 347.980	\$ 527.301		
Visita fallida por rechazo técnico	\$ 144.211	\$ 144.211		
Visita fallida por rechazo no técnico	\$ 82.630	\$ 82.630		
Revisión conexión no autorizada por el Operador de Red O.R.U. Desmantelamiento por retiro de cuenta	\$ 204.605	\$ 204.605		
Verificación de medida y comunicaciones e instalación de medidor Auto Generadores a Pequeña Escala AGPE - Generador Distribuido GD	\$ 497.983	\$ 497.983		
Verificación de medida, comunicaciones e instalación de medidor Auto Generadores a Pequeña Escala AGPE - Generador Distribuido GD	\$ 632.099	\$ 672.106		
Tercera visita revisión de instalaciones asociadas a un punto de conexión (Pequeña Escala AGPE - Generador Distribuido GD)	\$ 360.113	\$ 853.937		
ESTUDIOS DE CONEXIÓN PARTICULARMENTE COMPLEJOS (Parágrafo 2. Art. 4 R. CREG 225 de 1997)				
Revisión de Proyectos Eléctricos	\$ 370.110	\$ 370.110		
RECONEXIÓN DEL SERVICIO				
	Urbano	Rural		
Residencial	\$ 53.652	\$ 67.854		
Comercial y Oficial	\$ 69.853	\$ 83.108		
Industrial	\$ 86.264	\$ 96.784		
CALIBRACIÓN MEDIDA DIRECTA UNIDIRECCIONAL				
	MEDIDOR NUEVO			REVISIÓN DEL MEDIDOR POSTERIOR A LA FINAL
	>=1<50	>=50<100	>=100	
Monofásico de Inducción o electrónico clase 1 o 2	\$ 20.594	\$ 16.475	\$ 14.416	\$ 70.594
Monofásico electrónico activa clase 1 o 2 y reactiva clase 2	\$ 30.892	\$ 24.712	\$ 21.624	\$ 80.892
Trifásico de Inducción o electrónico clase 1 o 2	\$ 32.517	\$ 26.339	\$ 23.088	\$ 82.517
Trifásico electrónico activa clase 1 o 2 y reactiva clase 2	\$ 48.776	\$ 39.509	\$ 34.632	\$ 98.776
Trifásico de Inducción y electrónico clase 1 o 2	\$ 43.354	\$ 35.551	\$ 31.215	\$ 93.354
Trifásico electrónico activa clases 0.5, 1 y reactiva clases 1, 2	\$ 65.030	\$ 53.325	\$ 46.821	\$ 115.030
CALIBRACIÓN MEDIDA DIRECTA BIDIRECCIONAL				
	MEDIDOR NUEVO			REVISIÓN DEL MEDIDOR POSTERIOR A LA FINAL
	>=1<50	>=50<100	>=100	
Monofásico electrónico activa clase 1 o 2 y reactiva clase 2	\$ 46.337	\$ 37.070	\$ 32.436	\$ 96.337
Trifásico electrónico activa clase 1 o 2 y reactiva clase 2	\$ 73.164	\$ 58.532	\$ 51.216	\$ 123.164
Trifásico electrónico activa clases 0.5, 1 y reactiva clases 1, 2	\$ 97.545	\$ 78.038	\$ 68.281	\$ 147.545
CALIBRACIÓN MEDIDA INDIRECTA MEDIDOR MULTIFUNCIONAL ENERGÍA IMPORTADA / EXPORTADA				
	>=1<20	>=20<50	>=50	
Electrónico clase 1 medida indirecta activa - reactiva - no incluye parametrización	\$ 121.383	\$ 97.106	\$ 84.968	\$ 171.383
Electrónico clases 0.25, 0.5 o 0.5 medida indirecta activa y reactiva - no incluye parametrización	\$ 288.284	\$ 230.627	\$ 161.439	\$ 338.284
PARAMETRIZACIÓN DE MEDIDORES ELECTRÓNICOS				
				\$ 77.950
CAMBIO DE MEDIDOR Y RETIRO E INSTALACIÓN DE SELLOS				
	URBANO	RURAL		
Cambio de medidor Medida Directa MD (Residencial-No Residencial)	\$ 344.329	\$ 344.329		
Medida Directa	\$ 158.483	\$ 158.483		
Medida semi directa e indirecta	\$ 158.863	\$ 158.863		
MANO DE OBRA INSTALACIÓN DE HABILITACIÓN VIVIENDA HV				
	URBANO	RURAL		
Medida Directa Nivel 1 Monofásico	\$ 500.384	\$ 817.615		
Medida Directa Nivel 1 Bifásico	\$ 750.510	\$ 1.090.958		

VoBo LAURA ISABEL RODRÍGUEZ CARDOZC
Subgerente de Conexiones



VoBo AYDA CONSUELO BAQUERO BERMÚDEZ
Jefe de Área de Gestión Comercial

43

**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-4-041A

ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES CORPORATIVOS
ACTA N° AMM-4-041A**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 30 de julio de 2025, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato celebrado con AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO. y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ.

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ.

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO.

WILLIAM ANDRES CASTAÑEDA PALACIOS.



Actúo como presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Total Avalúo	Total indemnizaciones económicas	Total avalúo más indemnizaciones económicas
1	AMM-4-041A	\$ 80.620.508,00	\$ 3.060.895,00	\$ 83.681.403,00

44

SOLICITANTE: AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO, EL 14 DE JULIO DE 2025.

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 costo de reposición a nuevo, depreciación por método Fitto y Corvini, método potencial de desarrollo, realizando los ejercicios aplicables dentro de esta metodología y como conclusión obtenida del justiprecio comercial se obtuvieron los resultados para valor de área de terreno, valor de construcción y valor de avalúo para seguro en los casos que aplica, contenidos en los informes de los estudios valuatorios.

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-4-041A

ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES CORPORATIVOS
ACTA N° AMM-4-041A**

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

45





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-4-041A



PIN de Validación: tb260afe



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 evaluador AVAL-80095537.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Ene 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Ene 2017

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

Fecha de inscripción
24 Ene 2017

Régimen
Régimen Académico



46

Página 1 de 3

**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-4-041A



PIN de Validación: bb260afe



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

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

Fecha de inscripción
24 Ene 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Sep 2017

Régimen
Régimen Académico

Página 2 de 3

**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-4-041A



PIN de Validación: bb260afe



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 74B # 24C - 33

Teléfono: 3112561346

Correo Electrónico: jfelixzamora@yahoo.es

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

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

Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

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

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

bb260afe

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Julio del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez
Representante Legal



Página 3 de 3

**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-4-041A



PIN de Validación: bcc60b21



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

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Régimen
Régimen Académico

APROBADO

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

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Régimen
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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-4-041A



PIN de Validación: bcc60b21



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Régimen
Régimen Académico



50

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Régimen
Régimen Académico

Página 2 de 4

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-4-041A



PIN de Validación: bcc60b21



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 litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

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 Jose de Caldas.

Especialista en Avaluos - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

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

Página 3 de 4

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-4-041A



PIN de Validación: bcc60b21



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

bcc60b21

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Julio del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Alexandra Suarez
Representante Legal



Página 4 de 4

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO AMM-4-041A



PIN de Validación: a3be09a6



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

- 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

Régimen
Régimen Académico



Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

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

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Régimen
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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-4-041A



PIN de Validación: a3be09a6



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

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
01 Jul 2022

Régimen
Régimen Académico



54

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Régimen
Régimen Académico

Página 2 de 4

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-4-041A



PIN de Validación: a3be09a6



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

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
01 Jul 2022

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



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

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) WILLIAM ANDRES CASTAÑEDA PALACIOS, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1023963942.

Página 3 de 4

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-4-041A



PIN de Validación: a3be09a6



El(la) señor(a) **WILLIAM ANDRES CASTAÑEDA PALACIOS** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

a3be09a6

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Julio del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

56

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



Página 4 de 4

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-4-041A



PIN de Validación: b4f40ab3



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DIEGO DE JESUS MONROY RODRIGUEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Ene 2019

Régimen
Régimen Académico

APROBADO

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

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

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

Fecha de inscripción
28 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico

Página 1 de 5

**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-4-041A



PIN de Validación: b4f40ab3



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Ene 2019

Régimen
Régimen Académico

- Puentes, túneles.

Fecha de inscripción
28 Oct 2021

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
03 Ene 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Ene 2019

Régimen
Régimen Académico



58

Página 2 de 5

**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-4-041A



PIN de Validación: b4f40ab3



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Ene 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Ene 2019

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico

- Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
28 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico



Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Fondo de comercio, prima comercial, otros similares.

Fecha de inscripción
03 Ene 2019

Régimen
Régimen Académico

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

Fecha de inscripción
28 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico

Página 3 de 5



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-4-041A



PIN de Validación: b4f40ab3



Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Ene 2019

Régimen
Régimen Académico

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

Fecha de inscripción
28 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA
Dirección: AV. CARRERA 15 N° 119 - 43, OFICINA 507
Teléfono: 3164697463
Correo Electrónico: diegomonroyrodriguez@hotmail.com



60

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos de bienes muebles (maquinaria y equipo) e inmuebles urbanos, rurales y especiales - Tecni-Incas
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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

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

Página 4 de 5

**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-4-041A



PIN de Validación: b4f40ab3



PIN DE VALIDACIÓN

b4f40ab3



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 veintiuno (21) días del mes de Julio del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



61

Página 5 de 5

**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-4-041A



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.

62



Bogotá D.C., febrero de 2025

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

Telefax: 6123378

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

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia

**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-4-041A



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



1. VALORACIÓN CULTIVOS.

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

1.1. COSTOS DIRECTOS

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

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

1.2. COSTOS INDIRECTOS: incluye administración y asistencia técnica.

Metodología empleada:

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

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

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 durante varias temporadas. Las plantas en los primeros años de desarrollo son improductivas; luego producen cosechas durante muchos años y a bajo costo de

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

Telefax: 6123378

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

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia



**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



MIEMBROS

PREDIO AMM-4-041A



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

mantenimiento; se incluyen los cultivos arbóreos y arbustivos, como: café, plátano, caña de azúcar, cacao, palma de aceite, teka, entre otros.

1.4. COSTOS DE CULTIVOS

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

COSTOS DE CULTIVOS CICLO CORTO POR PLANTA

2. VALORACION CULTIVOS SEMESTRALES									
Cultivo	Costos Instalación por Ha			Ciclo productivo /meses	RENDIMIENTO		PRECIO COSECHA		Valor General por planta
					Producción Promedio Kg/Ha/Mes	Producción Máxima Kg/Ha/Mes	Mínimo	Máximo	
MAÍZ	\$		5.824.830	30	2500	4000	\$ 2.000	\$ 2.700	80.000 \$
YUCA	\$		5.910.000	12	12000	12500	\$ 2.000	\$ 2.300	10.000 \$
ARROZ	\$		14.722.500	8	5000	6000	\$ 3.000	\$ 5.000	25.000 \$
ALGODON	\$		2.676.700	6	600	700	\$ 11.000	\$ 12.000	90.000 \$

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

1. VALORACION CULTIVOS PERMANENTES									
Cultivo	Valor Instalación por Ha	Costos Mantenimiento por Ha	Costos Fertilizantes por Ha	Producción Promedio Kg/Ha/Año	Producción Máxima Kg/Ha/Año	Precio de Venta Mínimo \$/Kg	Precio de Venta Máximo \$/Kg	Producción Promedio Kg/Ha/Año	Producción Máxima Kg/Ha/Año
Guadua	\$	12.000.000	\$	11.000.000	1000	\$	2.000	12.000.000	1000
Bambu	\$	12.000.000	\$	11.000.000	1000	\$	2.000	12.000.000	1000
Corozo	\$	12.000.000	\$	11.000.000	1000	\$	2.000	12.000.000	1000
Guadua	\$	12.000.000	\$	11.000.000	1000	\$	2.000	12.000.000	1000
Bambu	\$	12.000.000	\$	11.000.000	1000	\$	2.000	12.000.000	1000
Corozo	\$	12.000.000	\$	11.000.000	1000	\$	2.000	12.000.000	1000
Guadua	\$	12.000.000	\$	11.000.000	1000	\$	2.000	12.000.000	1000
Bambu	\$	12.000.000	\$	11.000.000	1000	\$	2.000	12.000.000	1000
Corozo	\$	12.000.000	\$	11.000.000	1000	\$	2.000	12.000.000	1000

Cultivo	Valor Instalación por Ha	Costos Mantenimiento por Ha	Costos Fertilizantes por Ha	Producción Promedio Kg/Ha/Año	Producción Máxima Kg/Ha/Año	Precio de Venta Mínimo \$/Kg	Precio de Venta Máximo \$/Kg	Producción Promedio Kg/Ha/Año	Producción Máxima Kg/Ha/Año
Guadua	\$	12.000.000	\$	11.000.000	1000	\$	2.000	12.000.000	1000
Bambu	\$	12.000.000	\$	11.000.000	1000	\$	2.000	12.000.000	1000
Corozo	\$	12.000.000	\$	11.000.000	1000	\$	2.000	12.000.000	1000
Guadua	\$	12.000.000	\$	11.000.000	1000	\$	2.000	12.000.000	1000
Bambu	\$	12.000.000	\$	11.000.000	1000	\$	2.000	12.000.000	1000
Corozo	\$	12.000.000	\$	11.000.000	1000	\$	2.000	12.000.000	1000
Guadua	\$	12.000.000	\$	11.000.000	1000	\$	2.000	12.000.000	1000
Bambu	\$	12.000.000	\$	11.000.000	1000	\$	2.000	12.000.000	1000
Corozo	\$	12.000.000	\$	11.000.000	1000	\$	2.000	12.000.000	1000

Cultivo	Valor Instalación por Ha	Costos Mantenimiento por Ha	Costos Fertilizantes por Ha	Producción Promedio Kg/Ha/Año	Producción Máxima Kg/Ha/Año	Precio de Venta Mínimo \$/Kg	Precio de Venta Máximo \$/Kg	Producción Promedio Kg/Ha/Año	Producción Máxima Kg/Ha/Año
Guadua	\$	12.000.000	\$	11.000.000	1000	\$	2.000	12.000.000	1000
Bambu	\$	12.000.000	\$	11.000.000	1000	\$	2.000	12.000.000	1000
Corozo	\$	12.000.000	\$	11.000.000	1000	\$	2.000	12.000.000	1000
Guadua	\$	12.000.000	\$	11.000.000	1000	\$	2.000	12.000.000	1000
Bambu	\$	12.000.000	\$	11.000.000	1000	\$	2.000	12.000.000	1000
Corozo	\$	12.000.000	\$	11.000.000	1000	\$	2.000	12.000.000	1000
Guadua	\$	12.000.000	\$	11.000.000	1000	\$	2.000	12.000.000	1000
Bambu	\$	12.000.000	\$	11.000.000	1000	\$	2.000	12.000.000	1000
Corozo	\$	12.000.000	\$	11.000.000	1000	\$	2.000	12.000.000	1000

4. VALORACION GUADUA - BAMBU - COROZO LATA - GUADUAL	
VALORACION POR PLANTA	
TOTAL DE COSTO DE ESTABLECIMIENTO AÑO 1 (2012)	\$ 31.410.000,00
TOTAL DE MANTENIMIENTO AÑO 1 (2012)	\$ 11.738.400,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2012)	\$ 43.148.400,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2013)	\$ 75.920.736,40
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2014)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2015)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2016)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2017)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2018)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2019)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2020)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2021)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2022)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2023)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2024)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2025)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2026)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2027)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2028)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2029)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2030)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2031)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2032)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2033)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2034)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2035)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2036)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2037)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2038)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2039)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2040)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2041)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2042)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2043)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2044)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2045)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2046)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2047)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2048)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2049)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2050)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2051)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2052)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2053)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2054)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2055)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2056)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2057)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2058)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2059)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2060)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2061)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2062)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2063)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2064)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2065)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2066)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2067)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2068)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2069)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2070)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2071)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2072)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2073)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2074)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2075)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2076)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2077)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2078)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2079)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2080)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2081)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2082)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2083)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2084)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2085)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2086)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2087)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2088)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2089)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2090)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2091)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2092)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2093)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2094)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2095)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2096)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2097)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2098)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2099)	\$ 79.206.887,08
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2100)	\$ 79.206.887,08



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO AMM-4-041A



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

Además de las especies perennes mencionadas anteriormente también se identifica el cultivo de palma: africana, de aceite y espontánea

ESPECIE	VIDA ÚTIL AÑOS	3 A 5 AÑOS	5 A 10 AÑOS	10 A 15 AÑOS	15 A 20 AÑOS	PRECIO DE COMPRAS	PLANTA POR HA	COSTO DE ESTABLECIMIENTO POR	COSTO DE MANTENIMIENTO POR	VALOR ADOPTADO	VALOR POR PLANTA DE 3 AÑOS	VALOR POR PLANTA DE 5-20 AÑOS
PALMA: AFRICANA, DE ACEITE Y ESPONTÁNEA	20	141	234	234	234	\$2.902	128	\$9.947.881	\$5.927.353	\$635.045	\$508.376	\$792.360

Tabla No.3: Costos cultivo palma: africana, de aceite y espontánea.

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

Nota*:

- Para las especies limón, naranja, toronjo, toronja, naranjo, naranjo agrio, mandarina, mandarino, limón mandarino, limón injerto, limón mandarina, limón pajarito y otras pertenecientes al mismo grupo taxonómico que el limón, se adoptan los valores de referencia establecidos para el cultivo de limón Tahití teniendo en cuenta sus similitudes.
- Para las especies guayabo, guayabo de pava, guayaba de pava, guayabito, guayaba de tomo, guayaba de monte, guayabillo y otras pertenecientes al mismo grupo taxonómico que la guayaba se adoptan los valores de referencia establecidos para el cultivo guayaba teniendo en cuenta sus similitudes.
- Para la especie guanábano y otras pertenecientes al mismo grupo taxonómico que la guanábana se adoptan los valores de referencia establecidos para el cultivo guanábano común, teniendo en cuenta sus similitudes.
- Para la especie mango de hilacha y otras pertenecientes al mismo grupo taxonómico que el mango se adoptan los valores de referencia establecidos para el cultivo mango común, teniendo en cuenta sus similitudes.
- Para la especie papaya y otras pertenecientes al mismo grupo taxonómico que la papaya se adoptan los valores de referencia establecidos para el cultivo papaya, teniendo en cuenta sus similitudes.

4

65

En el anexo No 1 "INFORME DE VALORACIÓN ESPECIES 2025" se adjuntan las fuentes de consulta y soportes para cada cultivo, también se hace proyección de valor con mayor nivel de detalle para cada especie según su ciclo productivo.

2. VALORACIÓN ESPECIES MADERABLES

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

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

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

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

Telefax: 6123378

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

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia



**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-4-041A



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



Aceituno vitex, Aceituno, Abarco, Zaragoza cañaguate, roble, roble morado, orejero, carito, camajaru, camajon, camajar, caobo de Senegal, olla de mono, quebracho, guayacan, guayacan morado, Guayacan Agua, almendra, almendro, polvillo, laurel, pui, orejero, ceiba tolua, ceiba espinosa, almendro, teca, teka, piñon, guayacan chicala, chicala, bollo limpio, trebol, melina, melino, roble amarillo, corioto, cedro, cedrito, cedrillo, orejero, aceituno simarouba, caminito, vitex, guayacan morado, icotea, mapurito, caracoli, Vara de humo, Ceiba Roja, Amarillon, Nogal, Terminalia, Terminaria, Cedron, Ocobo. Importante aclarar que muchas de estas especies también tienen usos como plantas ornamentales y de conservación de bosques secos.

Código de especie	Código de madera	DAP 10-20 cm		DAP 21-30 cm		DAP 31-40 cm		DAP 41-50 cm		DAP 51-60 cm		DAP 61-70 cm		DAP 71-80 cm		DAP 81-90 cm		DAP 91-100 cm	
		Costo	Valor	Costo	Valor	Costo	Valor	Costo	Valor	Costo	Valor	Costo	Valor	Costo	Valor	Costo	Valor	Costo	Valor
1	1	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000

Tipo de madera	DAP 10-20 cm	DAP 21-30 cm	DAP 31-40 cm	DAP 41-50 cm	DAP 51-60 cm	DAP 61-70 cm	DAP 71-80 cm	DAP 81-90 cm	DAP 91-100 cm
PRIMERA MADERA	\$ 35.701,58	\$ 107.104,75	\$ 214.209,51	\$ 321.314,27	\$ 428.419,03	\$ 535.523,79	\$ 642.628,55	\$ 749.733,31	\$ 856.838,07

Tabla No.4: Costos especies maderables de primera categoría.

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

5

66

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, zapotillo, Majagua, Majagua colorá, Majagüito, Mamón, Mamoncillo, Matarraton extranjero, Eucalipto, Acacia, Acacia roja, Guayacan de bola, Caranganito, Caimancillo, Caimito, Caimo, Yema de Huevo, Vainillo, Volador, Chirlobirlo, Cereza, Cerezo, Pivijay, Piñique, Piñiqui, Moringa, Chivato, Carreto, Huevo vegetal, Quebra acha, Ceiba blanca, Ceiba Amarilla, Cajón, Cañandonga, Guacharaco, Senna sp, Jagua, Cordia sp., Pino, Peroni, Olivo, Olivo macho, Caucho, Ficus, Lluvia de oro, Moral, Dinde, Dinde mora, pintacanillo, cantagallo, Ceiba Colorada, Vino tinto, Arrayan, Icaco, Icacú, Algarrobo, Caña bravo, Caucho, Fresno, Hojarasco, Samán, Tabaquillo, Balsa, Capote, Churimo, Cresta de gallo, Lechoso, Lechozo, Abrazapalo, Llovizno, Lechero, Guama de mico, Suribio, Acacio, Guamo de monte, Arroyito, Tambolero, Balso, Malamigo, Pomo, Pomarrosa, Pomarroso. Importante aclarar que muchas de estas especies también tienen usos como plantas ornamentales y de conservación de bosques secos.

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

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



**MIEMBROS DE LA CORPORACION 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



MIEMBROS

PREDIO AMM-4-041A



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

Tip de madera	Alto (cm)	Ancho (cm)	Grueso (cm)	Superficie (m²)	Volumen (m³)	Peso (kg)	Valor (COP)
1	10	10	10	10	10	10	10
2	10	10	10	10	10	10	10
3	10	10	10	10	10	10	10
4	10	10	10	10	10	10	10
5	10	10	10	10	10	10	10
6	10	10	10	10	10	10	10
7	10	10	10	10	10	10	10
8	10	10	10	10	10	10	10
9	10	10	10	10	10	10	10
10	10	10	10	10	10	10	10
11	10	10	10	10	10	10	10
12	10	10	10	10	10	10	10
13	10	10	10	10	10	10	10
14	10	10	10	10	10	10	10
15	10	10	10	10	10	10	10
16	10	10	10	10	10	10	10
17	10	10	10	10	10	10	10
18	10	10	10	10	10	10	10
19	10	10	10	10	10	10	10
20	10	10	10	10	10	10	10
21	10	10	10	10	10	10	10
22	10	10	10	10	10	10	10
23	10	10	10	10	10	10	10
24	10	10	10	10	10	10	10
25	10	10	10	10	10	10	10
26	10	10	10	10	10	10	10
27	10	10	10	10	10	10	10
28	10	10	10	10	10	10	10
29	10	10	10	10	10	10	10
30	10	10	10	10	10	10	10

Tip de madera	DAP 10-20 cm	DAP 21-30 cm	DAP 31-40 cm	DAP 41-50 cm	DAP 51-60 cm	DAP 61-80 cm	DAP 81 cm
SEGUNDA MADERA	\$ 33.470.24	\$ 101.526.38	\$ 150.616.07	\$ 511.350.83	\$ 1.184.474.47	\$ 2.759.240.94	

Tabla No.5: Costos especies maderables de segunda categoría.

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

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, Palma de coco, Coco Cristal, Cocomanteco, Ciruela, Ciruelo, Corazón fino, Icaco, Guasimo, Corcho, Guacimo, Calabazo, Totúmo, Totumo, Totumo monte, Mora, Neem, Nim, Naranjito, Olivo santo, Trupillo, Trupí, Guarumo, Jobo, Hobo, Hubo, NN CAPARIS, Arará, Lonchocarpus, Floron, Botón de oro, Palma botella, Cojon de toro, Papayote, Huevo de burro, Tamarindo, Torombolo, Muñeco, Singla, Arepito, Maraño, Uva, Uva mora, Guamacho, Palma plata, Bocachico, Polygonaceae sp. 2 – Coccoloba, Grosella, Sangregao, Latigo, Uva, coccoloba, Astromelia, Palma iraca, Palma real, Palma fúnebre, Palma aceite, Pera, Anon, Pata de vaca, Anoncillo, Higuera, Anon liso, Palmiche, Purgación, Chicharrón, Pintao, Fabaceae, Dividivi, Senna sp., Capparaceae, Fruta de pava, Sauce, Tulipán africano, Uvita de playa, Noni, Trinitaria, Carbonero, Frutillo, Latiguillo, Flor de jamaica, Palma de vino, Roystonea sp., Palo de agua, Corosito, Coca, Palma abanico, Carasucia, Chirimoya, Chirimolla, Yuca, Palma coquito, Leucaena, Maíz tostado, maíz tostao, Carnegallina, Guyabita del Perú, caña fistula, naranjuelo, Verdenace, Viva seca, Santa cruz, Suan, Copey, Mangle, Huevo de Burro, Caranda, Jambul, Canalito, Escobillo, Escubillo, Hueso, Huesito, vMaíz tostado, Mata palo, Sembe, Yarumo, Solera, Palma de Coco, Flor Morada, Flor Morado, Gualanday, Chingale, Gallinero, Oiti, Carate, Chichato, Chitato, Azualejo, Churrumbo, Garcero, Nigua, Tuno, Macanillo, Ojo de yoco, Ovo, Payande, Punta de lanza, Tachuelo, Manzanito, Azotacaballo, Tolme de caballo, Totumillo, Vara santa, Bilibil, Bilibilibi, Yaya, Arnica, Niguito, Achiote, Tumoso, Karate, Moncoro, Pepeburro, Sembé, Garapato, Rollito, Peralejo, Copillo, Cascarillo, Cucharo, Lechudo, Lengualoro, Malagano, Malaguno, Melagano, Siete cueros, Palma Areca, Basto, Tinto, Zuribio, Puente Lanza, Suribio, Surubio, Manchador, Manchoso, Mata, Marfin, Vilivil, Solera, Mestizo, Anónimo, Anónimo Blanco, Costeño, Crispin, Malagana, Azuceno.

6

67

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

Telefax: 6123378

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

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia



MIEMBROS DE LA CORPORACION 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-4-041A



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

[illegible]

Tipo de madera	DAP 10-20	DAP 21-30	DAP 31-40	DAP 41-60 cm	DAP 61-80 cm	DAP >81 cm
TERCERA MADERA	\$ 17.850,79	\$ 40.164,28	\$ 66.940,47	\$ 148.756,61	\$ 315.859,86	\$ 602.464,25

Tabla No.6: Costos especies maderables de tercera categoría.

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

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 formula presentada en el documento marco “Guía de cubicación de madera” que hace parte de la ejecución del proyecto Posicionamiento de la gobernanza Forestal en Colombia, la cual se encuentra en el portal de Fedemaderas y que se presenta a continuación:

4.1 VOLUMEN DE ÁRBOLES EN PIE

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

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

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

Donde:

DAP: Diámetro a la Altura del Pecho.

h_t o h_c: Altura Total o Altura Comercial.

f: Factor de Forma,

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

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

Telefax: 6123378

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

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia

**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-4-041A



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



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

Observaciones de metodología empleada en la identificación

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

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

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

3.1 ESPECIES ORNAMENTALES

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

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

METODOLOGÍA VALUATORIA: La determinación del valor de las especies ornamentales y de conservación se realizó a partir del nombre común de cada planta descrita en la muestra lo que conlleva 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.

8

69



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

Telefax: 6123378

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

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia

**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-4-041A



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



ESPECIES CLASIFICADAS COMO ORNAMENTALES

[illegible]

Tabla No. 7: Valor por planta para especies clasificadas como ornamentales.

Jornal			\$ 48.000
Establecimiento Año			
Actividad	Recurso	Recurso/planta	Costo/ planta COP
Transporte	Unid	0,1	\$ 2.000
Apertura del Hoyo (1 m³)	Jornal	0,2	\$ 2.000
Fertilizante (250 gr) incluido el producto	Jornal	1	\$ 4.500
Riego (5gl) incluido el agua	Unid	0,5	\$ 5.000
Control de Hormiga (100 gr) incluido producto	Unid	1,5	\$ 6.000
Control de Malezas Manual	Unid	0,3	\$ 14.400
Control de Malezas Químico incluido producto	Unid	1	\$ 4.000
Total Establecimiento			\$ 37.900
Mantenimiento Año			
Riego	Unid	0,5	\$ 5.000
Control mecánico de malezas Incluido producto	Unid	0,3	\$ 14.400
Poda	Unid	0,3	\$ 14.400
Total Mantenimiento Año			\$ 33.800

Tabla No. 8: Soporte del establecimiento y mantenimiento de las especies ornamentales.

Valor Ornamental 2025	\$ 41.970,00
-----------------------	--------------

Tabla No. 9: Valor ornamental

PALMERA	UNIDAD	0 A 4 M	MAYOR A 4
		\$ 86.774,69	\$ 130.162,03

Tabla No. 10: Valor unitario palmera.

Nota:

- Para las especies *Drancaena Fragens*, Lengua de suegra, Lengua de vaca, Sábila, Jardín Grande Coralito y Jardín Pequeño Coralito, se adoptan los valores de referencia establecidos para las especies clasificadas como ornamentales.

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

Telefax: 6123378

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

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia

**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



MIEMBROS

PREDIO AMM-4-041A



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

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).

COSTOS DE SOSTENIMIENTO BOSQUE NATURAL					
	CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	TOTAL CAPITULO
1.1	COSTOS DIRECTOS				\$ 1.122.650
1.1.1	Mano de Obra				\$ 432.000
	Aplicación fertilizante	Jornal	1	\$ 48.000	\$ 48.000
	Control fitosanitario	Jornal	2	\$ 48.000	\$ 96.000
	Replante (5%)	Jornal	1	\$ 48.000	\$ 48.000
	Limpías (plateo-guadaña)	Jornal	1	\$ 48.000	\$ 48.000
	Control de incendios	Jornal	1	\$ 48.000	\$ 48.000
	Riego	jornal	3	\$ 48.000	\$ 144.000
					\$ -
1.1.2	Insumos				\$ 690.650
	Cal dolomita (500 kilos)	Bulto 50	\$ 8	\$ 13.000	\$ 104.000
	RAFOS 12-24-12 (Fertilizante) (200)	Bulto 51	\$ 3	\$ 190.000	\$ 570.000
	Insecticida (Hormiga Iorsban)	Kgr	\$ 2	\$ 7.500	\$ 16.650
					\$ -
					\$ -
					\$ -
					\$ -
					\$ -
					\$ -
1.2	COSTOS INDIRECTOS				\$ 70.000
	Herramientas				\$ 30.000
	Transp. Insumos				\$ 40.000
	TOTAL COSTOS SOSTENIMIENTO				\$ 1.192.650

Tabla No. 11: Costos de sostenimiento de bosque natural.

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

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

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

**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-4-041A



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



BOSQUE NATURAL

TOTAL SOSTENIMIENTO AÑO 2-3	\$ 3.577.950
TOTAL COSTOS DE SOSTENIMIENTO POR m ²	\$ 358

Tabla No.12: Costos bosque natural

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

4. VALORACIÓN DE PASTOS MEJORADOS.

Para determinar el valor por m2 de pastos (gramíneas) se procedió a realizar presupuestos de costos de instalación, cuyas variedades de mayor uso comercial son las siguientes: brachiarias, (brachiarias decumbens, brachiaria humidicola, brachiaria brizantha, braquiaria mutica), pangola, estrella africana y pastos de corte utilizados para silos o heno. En cuanto a la capacidad de carga, con pastos mejorados se puede trabajar hasta 3 UGG/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	\$ 4.795.200	m ²	480
Pasto Natural	\$ 2.625.650	m ²	263
Pasto de Corte	\$ 7.724.500	m ²	772

Tabla No.13: Presupuesto para pasturas.

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

11

72

ANEXOS

Anexo 1: INFORME DE VALORACIÓN ESPECIES 2025



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

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

**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-4-041A



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



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 Rodríguez, teléfono 310-8591015.
3. Viveros consultados: Vivero Mi Jaragual, Patricia Gaviria - teléfono: 3112686149. Vivero Agua Viva, Jairo Aragon - teléfono: 3015097683. Vivero Las Acacias, Maria Karina Rosales - teléfono: 6619384. Vivero Troncal, Juan Carlos - teléfono: 3205234361. Vivero Mis Tres Girasoles, Cindi Chamorro - teléfono: 310-7609737.
4. Base de datos Trópicos. Jardín botánico de Missouri.
<https://www.tropicos.org/home>
5. FINAGRO. (2022). Marco de Referencia Agroeconómico para la producción de bijao. Recuperado de https://www.finagro.com.co/sites/default/files/2022-05/bijao_0.pdf
6. Catalogo virtual de flora del valle de aburra
<https://catalogofloravalleaburra.eia.edu.co/>
7. Catálogo de árboles urbanos en Colombia
<https://catalogoarbolesurbanos.eia.edu.co/>
8. Nombres comunes de plantas de Colombia. Universidad Nacional.
<http://www.biovirtual.unal.edu.co/nombrescomunes/es/>
9. 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.

12

73



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

Telefax: 6123378

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

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia

**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

Ketty Paola Montes Jaspe

De: Karen Andrea Rubio Tobaría <karenrubio720@hotmail.com>
Enviado el: jueves, 2 de mayo de 2024 11:56 a. m.
Para: Ketty Paola Montes Jaspe
CC: Jose Ernesto Lopez Arevalo; Greis Julieth Bohórquez Heredia; Pedro Marchena Veerdoren; Elvis Ivan Campo Avila; Mayra Acero Pinto
Asunto: Re: SOLICITUD INFORMACIÓN ECONÓMICA PREDIO AMM-4-041A

Información recibida

Get [Outlook for iOS](#)

From: Ketty Paola Montes Jaspe <k_montes@autopistamagdalenedio.com.co>
Sent: Thursday, May 2, 2024 11:36:53 AM
To: karenrubio720@hotmail.com <karenrubio720@hotmail.com>
Cc: Jose Ernesto Lopez Arevalo <j_lopez@autopistamagdalenedio.com.co>; Greis Julieth Bohórquez Heredia <g_bohorquez@autopistamagdalenedio.com.co>; Pedro Marchena Veerdoren <p_marchena@autopistamagdalenedio.com.co>; Elvis Ivan Campo Avila <e_campo@autopistamagdalenedio.com.co>; Mayra Acero Pinto <m_acero@autopistamagdalenedio.com.co>
Subject: SOLICITUD INFORMACIÓN ECONÓMICA PREDIO AMM-4-041A

Señora:

KAREN ANDREA RUBIO TOBARIA

Heredera Determinada del señor JOSE ESAY RUBIO LEON



REFERENCIA: Contrato de Concesión No. 002-2022 del corredor "PUERTO SALGAR-BARRANCABERMEJA" (el "Contrato") suscrito entre la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ("ANI") y la sociedad AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO SAS ("Concesionario")

Mediante el presente se remite adjunto oficio No. ATMM-24-00569 de fecha 28 de febrero de 2024, consistente en solicitud de información económica para aplicación de la Resolución 898 del 19 de agosto del 2014 y la Resolución 1044 del 29 de septiembre del 2014 expedidas por el IGAC, sobre el predio denominado PREDIO RURAL. # EL DORADO (FMI) EL DORADO VDA LA TERRAZA (IGAC), Identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 324-69469 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez, ficha catastral 681900001000000110292000000000 Ubicado en la Vereda La Terraza (FMI y PBOT), Municipio de Cimitarra, Departamento de Santander, Identificado internamente con ficha predial No. AMM-4-041A.

Agradecemos por favor confirmar el recibido de este correo, emitiendo una respuesta que permita evidenciar en debida forma el recibido correspondiente.

Cordialmente,

Ketty Paola Montes Jaspe

Abogada predial
Autopista Magdalena Medio
El Hato, Cimitarra, Santander
Colombia



AVISO DE CONFIDENCIALIDAD. Este mensaje y la información incluida en él es confidencial y sólo puede ser utilizada por el individuo o la compañía a la cual está dirigido. Puede contener información privilegiada, confidencial, amparada por el secreto profesional y/o que no deba ser revelada. Cualquier retención, difusión, distribución o copia de este mensaje está prohibida y es sancionada por la ley. Si Usted ha recibido este mail por error, por favor comuníquenoslo inmediatamente vía e-mail y tenga la amabilidad de eliminarlo de su sistema. Queda notificado que no deberá copiar este mensaje ni utilizar, divulgar, publicar o distribuir su contenido de modo alguno. Todo mensaje enviado a esta dirección de correo electrónico puede ser sujeto a inspección por alguien distinto de su receptor originario. La transmisión de e-mails no garantiza que el correo electrónico sea seguro o libre de error.

Por consiguiente, no manifestamos que esta información sea completa o precisa. Toda información está sujeta a alterarse sin previo aviso.

NOTICE OF CONFIDENTIALITY. This message and the information herein included is confidential and may only be used by the individual to whom it is forwarded or the company to whom it is forwarded. It may contain privileged, confidential information, covered by professional secrecy and must not be revealed. Any distribution, diffusion or retention or copy of this message is forbidden and sanctioned by law. If you have received this message by mistake, please communicate of such, immediately, by mail and please eliminate such, from your hard drive system. You are now notified that you must not copy this message nor use, publish, acknowledge or distribute its content in any way. All messages sent to this email address may be subject to inspection by people different than the original recipient. Email transmission does not guarantee that the mail is safe or free of error. Therefore we do not manifest that this information is precise or complete. All

information is subject to changes without prior notices.

Imprima este mensaje SOLO si es necesario. Proteja el medio ambiente.





Bogotá, D.C. 28 de febrero 2024

ATMM-24-00569

Al contestar favor citar número de esta comunicación

Señor:

JOSE ESAY RUBIO LEON - HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

Nombre del predio: PREDIO RURAL. # EL DORADO (FMI) EL DORADO VDA LA TERRAZA (IGAC)

Vereda: La Terraza (FMI y PBOT)

Municipio: Cimitarra

Departamento: Santander

Referencia: Contrato de Concesión No. 002 de 2022 (el "**Contrato**" o "**Contrato de Concesión**"¹) suscrito entre la Agencia Nacional de Infraestructura ("**ANI**") y la sociedad AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S ("**Concesionario**") para el desarrollo del corredor "PUERTO SALGAR-BARRANCABERMEJA" (el "**Proyecto**")

Asunto: Solicitud información económica para aplicación de la Resolución 898 del 19 de agosto del 2014 y la Resolución 1044 del 29 de septiembre del 2014 expedidas por el IGAC.

Ficha predial: AMM-4-41A

Matrícula Inmobiliaria: 324-69469

Referencia catastral: 681900001000000110292000000000



Respetado señor:

La **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI** y la sociedad **AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.** suscribieron 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".

Dentro de las actividades objeto del contrato antes mencionado, se encuentra la Gestión Predial, que implica el agotamiento entre otras etapas, la de conocer la situación jurídica del terreno, así como la identificación técnica de la zona requerida de influencia del proyecto vial, reflejada en documentos como la ficha y el plano predial, dentro de los que se incluyen la identificación de las dimensiones y la forma del terreno a adquirir por la ANI, junto con las construcciones y cultivos que se encuentren dentro de la misma.

Teniendo en cuenta lo anterior, nos dirigimos a Usted(es) con el fin de poner en su conocimiento que el **INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI (IGAC)**, mediante Resoluciones 898 y 1044 del año 2014, por medio de las cuales se indican los elementos de daño emergente y lucro cesante, que deben ser objeto de avalúo en los procesos

¹ Las palabras inicializadas con mayúscula en el presente documento tendrán el significado dispuesto para ellas en el Capítulo I "Definiciones" de la Parte General del Contrato de Concesión 002 de 2022, excepto en los eventos en que se designe para ellas un significado diferente en esta comunicación.



de adquisición de predios para proyectos de Infraestructura de Transporte a que se refiere la Ley 1682 del 2013, modificada por la Ley 1742 del 2014 y demás normas concordantes en la materia, razón por la cual debe entregar a la respectiva Concesión, **en un tiempo de máximo de DIEZ (10) DÍAS**, contados después de recibir la presente comunicación, de acuerdo con el artículo 3 de la Resolución 1044 de 2014, expedida por el IGAC.

Los documentos, que entre otros, serán relevantes para el cálculo de la indemnización son:

1. Copia de la cédula de ciudadanía.
2. Copia del RUT.
3. Copia del certificado de cámara y comercio de la actividad económica ejercida.
4. Copias de contratos de arrendamiento y otros, cuyo objeto sea el inmueble requerido para el proyecto.
5. Copia de la declaración tributaria (Renta, IVA, e ICA), de la vigencia actual y/o anterior, en caso de ser declarante.
6. Copia de balance de estado de resultados más reciente de la actividad económica ejercida sobre el predio a adquirir; si lo tuviere.
7. Copia de recibos de caja y/o facturas de la actividad económica ejercida, si los tuviere.
8. Copia de las consignaciones bancarias de la actividad económica ejercida sobre el predio a adquirir, si las tuviere.
9. Copia de libros y/o cuadernos contables de la actividad económica ejercida, en caso de tenerlos.
10. Recibo de pago de servicios públicos a su nombre correspondientes al mes en el que el presente comunicado sea allegado a su domicilio.
11. Copia de los recibos del impuesto predial de los dos (2) últimos años.
12. Los demás documentos que considere relevantes a fin de demostrar su actividad económica u otros ingresos percibidos sobre el predio objeto de adquisición.

Y en general toda la documentación necesaria para que la entidad evaluadora los considere dentro del avalúo comercial corporativo a efectuar.

Los documentos contables (numeral 6 al 9) deben ser presentados, así:

- a. Carta de remisión firmada por: (contador público o revisor fiscal y propietario), indicando la nota "Los siguientes documentos soportan la utilidad percibida cierta, generada y tributada del período contable inmediatamente anterior de la actividad económica desarrollada en mi predio con relación DIRECTA al área requerida para el proyecto".
- b. Adjuntar tarjeta profesional vigente de contaduría pública del Contador o Revisor Fiscal.

Si la certificación del propietario no se encuentra suscrita por el revisor fiscal o contador y no cuenta con soportes, NO será tenida en cuenta para el análisis respectivo; adicionalmente toda la información reportada contable y tributaria por el propietario será remitida con copia a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales.

Los conceptos que además del valor del inmueble requerido pueden generarse, dentro del marco de este procedimiento de adquisición predial, de conformidad con lo consagrado en las Resoluciones 898 y 1044 del año





2014 proferidas por el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI (IGAC), son: (i) DAÑO EMERGENTE y (ii) LUCRO CESANTE.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 1682 del 2013 modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 del 2014, el lucro cesante se reconocerá hasta por un término de seis (6) meses, para lo cual deben aportar información que considere relevante para el cálculo de la indemnización, tal como: la **INFORMACIÓN TRIBUTARIA** (impuestos, tasas y contribuciones etc.) y **DOCUMENTOS CONTABLES** dentro de los que se encuentran, los estados de pérdidas y ganancias, el balance general más reciente. Para quienes no estén obligados a llevar contabilidad, recibos de caja, consignaciones bancarias, facturas, entre otros, todo esto de conformidad con lo previsto en las Resoluciones 898 y 1044 del año 2014 emitidas por el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI (IGAC), disposiciones de las cuales se anexan copias a la presente comunicación.

Agradecemos dar cumplimiento a lo dispuesto en las referidas Resoluciones, dentro del término contemplado en su respectivo Parágrafo 1 del artículo 5 de la Resolución 898 del 2014 proferida por el IGAC, modificado por el artículo 3 de la Resolución 1044 del año 2014 emanada por la misma entidad; que dispone "**Parágrafo 1º. La entidad adquiriente solicitará por escrito a los beneficiarios de la indemnización, la entrega de la documentación que pretenden hacer valer para el cálculo de la misma. La cual deberá ser entregada a más tardar dentro de los diez (10) días siguientes al recibo del requerimiento, y solo con base en esta se efectuará el cálculo de la indemnización**".

En caso de que usted no aporte ninguno de los documentos relacionados en el plazo estipulado, el proyecto asumirá que usted no ejerce actividad económica alguna sobre el predio o área a adquirir, por tal motivo no requiere el pago de ninguno de los conceptos establecidos en las resoluciones indicadas en el asunto.

Las notificaciones y demás comunicaciones que deban surtirse con ocasión de esta petición pueden ser enviadas a la siguiente dirección: Calle 93B No. 19 – 21 piso 5 oficina 503 en Bogotá D.C. o al PR 42+600 de la Ruta Nacional 4511 o al Centro de Control de Operaciones – CCO PR 4+200 de la Ruta Nacional 4513, la cual puede ser dirigida al Gerente de la sociedad concesionaria o a la directora de Gestión Predial Ana Katherine Cuadros, al correo electrónico a_cuadros@autopistamagdalenamedio.com.co con copia a correspondencia@autopistamagdalenamedio.com.co.

Cordialmente,

Firmado digitalmente por
JAIME ANDRES SILVA
SARMIENTO
Fecha: 2024.03.01 17:27:07
-05'00'



Ing. JAIME ANDRES SILVA SARMIENTO
Gerente General
AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S

Anexos: Copia de las Resoluciones 898 y 1044 del año 2014 proferidas por el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI (IGAC).
E: K.P.M.J Abogada Predial
R: H.E.C.P. Coordinador Jurídico/ A. K.C.A. Directora Predial



CERTIFICADO DE USO DE SUELO RURAL

EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL Cimitarra - Santander

CERTIFICA:

Que el **PREDIO RURAL** denominado **EL DORADO** identificado con el Código Catastral N°68190-00-01-0011-0292-000 y con matrícula inmobiliaria No 324-69469, ubicado en la vereda **LA TERREZA** del Municipio De Cimitarra, según **PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (P.B.O.T)**, aprobado mediante acuerdo 018 de diciembre 15 de 2001 y por información obtenida de la página del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, es un área con el siguiente uso de suelo reglamentado:

✓ **USO AGROPECUARIO:**

Uso principal: Agropecuario tradicional a semi – mecanizado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 15% del predio para uso forestal protector – productor.

Uso compatible: Infraestructura para distritos de adecuación de tierras, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas o cunículas y vivienda el propietario.

Uso condicionado: Granjas porcinas, Minería, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios y parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los autorizados por el municipio para tal fin.

Uso prohibido: Usos urbanos y sub – urbanos, industriales y loteo con fines de construcción de vivienda.

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.

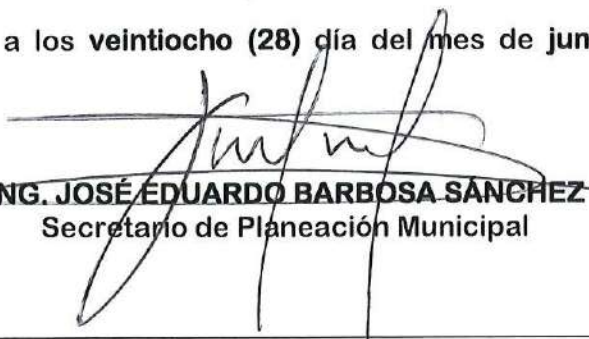
De igual forma se hace claridad que este documento pierde vigencia cuando se cambie o modifique el PBOT Municipal vigente.

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 **veintiocho (28)** día del mes de **junio** del año **dos mil veinticuatro (2024)**.

Elaboró: 
Falkenberg Díaz


ING. JOSÉ EDUARDO BARBOSA SÁNCHEZ
Secretario de Planeación Municipal

 		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO GCSP-F-185
PROCESO GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		FECHA 6/02/2020		VERSIÓN 002
FORMATO FICHA PREDIAL		FECHA 6/02/2020		

PROYECTO DE CONCESIÓN CONTRATO No.: 002 DE 2022 PREDIO No.: AMM-4-041A ABSC. INICIAL: K 67+478,71 ABSC. FINAL: K 67+528,25	TRONCAL DEL MAGDALENA 1 UNIDAD FUNCIONAL 4 SECTOR O TRAMO PUERTO ARAUJO - CIMITARRA MARGEN IZQUIERDA LONGITUD EFECTIVA 49,54
---	---

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO JOSE ESAY RUBIO LEON - HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS	CEDULA 10.163.379 DIRECCION / EMAIL 3163935981 DIRECCION DEL PREDIO EL DORADO VDA LA TERRAZA	MATRICULA INMOBILIARIA 324-69469 CEDULA CATASTRAL 68190000100000011029200000000
---	--	--

VEREDA: LA TERRAZA MUNICIPIO: CIMITARRA DPTO: SANTANDER Predio requerido para: CONSTRUCCIÓN	CLASIFICACION DEL SUELO ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO TOPOGRAFIA	RURAL AGROPECUARIO 0 - 7 % Plana	LINDEROS NORTE SUR ORIENTE OCCIDENTE	LONGITUD 49,96 m 50,00 m 9,71 m 20,80 m	COLINDANTES JOSE ESAY RUBIO, LEON - HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS - AREA SOBRANTE (PUNTOS 1 AL 3) RUTA NACIONAL 4511 (PUNTOS 4 AL 9) JOSUE JAVIER CACERES CIFUENTES Y OTROS (PUNTOS 3 AL 4) MARISOL MELO NEIRA (PUNTOS 9 AL 1)
--	--	--	---	--	---

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Naranja - Producción	1		Un
Mango - Producción	2		Un
Almendra (DAP=0,15m)	1		Un
Almendra (DAP=0,25m)	2		Un
Almendra (DAP=0,35m)	1		Un
Laurel (DAP=0,70m)	1		Un
Hubo (DAP=0,20m)	1		Un
Hubo (DAP=0,30m)	1		Un
Hubo (DAP=0,38m)	1		Un
Guano - Producción	1		Un
Limón - Producción	1		Un
Guanábano - Crecimiento	3		Un
Guayaba - Producción	1		Un
Coco - Crecimiento	1		Un

ITEM		DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
C-1	Construcción compuesta por placa entre piso de forma irregular de aproximadamente (8,23m*8,75m), aligerada en bloque de e=0,10m soportada en 8 columnas de 0,20m*0,20m, h=2,85m, con viga de cimentación de h=0,20m, cuarto (Habitación de A=20,47m2) de forma irregular con muros en bloque limpio sin pañetear en la parte exterior, pañete interno en muros y placa entre piso. Cuenta con baño privado en mobiliario sencillo, con piso y muros enchapados a una h=1,80m, cuenta con puerta en madera de 0,80m*2,10m y venta en madera de 0,80m*1,00m. Baño-Orinal con piso y muros enchapados a una h=1,20m. Contra piso en concreto con terminación en esmalte de e=0,10m, mesón en L de 2,50m*0,50m*0,60m y e=0,06m, con entre paño de e=0,06m soportado en muro de 1,20m*0,80m y empotrado a uno de los muros del cuarto, con lavaplatos en acero inoxidable con salpicadero enchapado de h=0,38m y sistema de agua potable y desagüe.	70,13	m2	

ITEM		DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
CA-1	Ramada con piso en concreto y terminación en esmalte de e=0,10m con cubierta en teja plástica, estructura en madera de 0,10m*0,05m y 0,05m*0,05m soportada en 3 estacones de madera de Ø=0,15 y h=2,00m que ah su vez descansan sobre 3 columnas de la C-1	21,71	m2	
CA-2	Ramada con piso parcialmente en tierra pisada, cubierta en lamina de zinc, estructura en perfiles metálicos de 0,10m*0,05m y 0,05m*0,05m soportada en 3 estacones de madera de 0,12m*0,12m y h=2,10m y anclada a columnas de la C-1. Cuenta con fogón el ladrillo y barro de 0,95m*0,87m y h=1,00m y 2,40m*0,75m y h=0,75m, con chimenea de Ø=9" en tubería de barro de h=3,00m sobre pedestal de 0,35m*0,40m y h=0,40m	18,89	m2	
CA-3	Gallinero de 1,30m*2,90m, piso en tierra, cubierta en lamina de zinc a un agua, con estructura en madera, soportada en 1 tubo metálico de 2 1/2" h=2,20m y estacones en madera de 0,15m*0,15m con h=2,00m	4,26	m2	
CA-4	Galpón de forma irregular en madera, cubierta en lamina de zinc, estructura en madera, soportada en 4 estacones de 0,15m*0,05m y h=1,00m	2,50	m2	

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público? Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001? Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial? Aplica Informe de análisis de Área Remanente? Tiene el área requerida afectación por servidumbres? Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hídrica?	SI/NO NO NO NO NO NO NO
--	---

FECHA DE ELABORACIÓN: 09-jul-25 Elaboró: AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO Ing. Edwin Gómez Toboac M.P. 252224-660 CND Revisó y Aprobó: Luis R. Hernández Hoyos	ÁREA TOTAL PREDIO 15.018,00 m2 ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO 748,95 m2 ÁREA REMANENTE 0,00 m2 TOTAL ÁREA REQUERIDA 748,95 m2 ÁREA SOBRANTE 14.269,05 m2
--	--

OBSERVACIONES: 1.) El absciso pertenece a la ruta nacional 4511 Río Ermitaño - La Lizama. 2.) Ver Informe Confrontación 3.) Informe Técnico Servidumbre 4.) Ver Informe de Apique. 5.) Sobre el Folio de Matrícula Inmobiliaria 324-69469 se encuentran registradas dos (2) servidumbres las cuales tienen como fin la conducción de energía eléctrica, la ampliación de concepto sobre el análisis de superposición de las mismas sobre el área requerida se realiza en el anexo informe de servidumbres sin embargo físicamente en la visita en campo no se evidencia traslape con la misma. (Ver informe)
--

 Agencia Nacional de Infraestructura 	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSF-F-185
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	002
	FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN		UNIDAD FUNCIONAL	
TRONCAL DEL MAGDALENA 1		4	
CONTRATO No.:			
002 DE 2022			
PREDIO No.	AMM-4-041A	SECTOR O TRAMO	PUERTO ARAUJO - CIMITARRA
ABSC. INICIAL	K 67+478,71	MARGEN LONGITUD Efectiva	Izquierda / 49,54
ABSC. FINAL	K 67+528,25		

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO JOSE ESAY RUBIO LEON - HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS		CEDULA	10.163.379	MATRÍCULA IMMOBILIARIA 324-69469
		DIRECCION / EMAIL	3163935981	
		DIRECCION DEL PREDIO	EL DORARO VDA LA TERRAZA	CEDULA CATASTRAL

VEREDA:	LA TERRAZA	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD	CONDUNTANTES
MUNICIPIO:	CIMITARRA		AGROPECUARIO	NORTE	49,96 m	JOSE ESAY RUBIO, LEON - HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS - AREA SOBRANTE (PUNTOS 1 AL 3) RUTA NACIONAL 4511 (PUNTOS 4 AL 8) JOSUE JAVIER CACERES CIFIENTES Y OTROS (PUNTOS 3 AL 4) MARISOL MELO NEIRA (PUNTOS 9 AL 1)
DPTO:	SANTANDER	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	Orientante	SUR	50,00 m	
Predio requerido para:	CONSTRUCCIÓN TOPOGRAFIA		Occidente	ORIENTE	9,71 m	
			0 - 7 % Plana	occidente	20,80 m	

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN				
				C-2	Construcción de un nivel con muros en tabla de h=2,50 y lamina de zinc, con cubierta en zinc a un agua con estructura en listones de madera de 0,10m*0,05m y 0,05m*0,05m, piso en concreto rustico de e=0,08m, cuenta con puerta en madera de 2,20m*0,90m	12,12	m ²
				C-3	Construcción de un nivel con paredes en bloque sin pañetar, h=2,80m, a un agua con cubierta en teja de zinc, estructura en madera. Cuenta con puerta en madera de 2,20m*0,90 y ventana en madera de 1,30m*1,00m con barra en concreto de 0,40m*1,30m, piso en concreto rustico.	4,78	m ²
				TOTAL AREA CONSTRUIDA		87,03	m²

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
CA-5	Zona dura en forma irregular en concreto rustico de e=0,05m, cuenta con caja de inspección en bloque de 0,80m*0,80m, h=0,12m con tapa en concreto de e=0,03m	2,91	m ²
CA-6	Ramada con piso en concreto rustico, cubierta en Zinc, estructura con listones de 0,10m*0,05m y 0,03m*0,05m, suportada en tubo PVC de 4", h=2,10m, relleno de concreto y 2 estacones de 0,10m*0,20 y h=2,10m	20,73	m ²
CA-7	Zona dura de forma irregular en concreto rustico con un e=0,10m	13,25	m ²
CA-8	Zona dura de forma irregular en concreto rustico con un e=0,08m	6,58	m ²
CA-9	Zona dura de forma irregular en concreto pobre de e=0,03m, cuenta con mesón en concreto de 2,30m*0,70m, e=0,05m, soportado en 3 muros en concreto de h=0,65m. Posee un muro me bloque si pañetar de 2,00m*1,32m y un tubo de 4" en PVC.	5,60	m ²
CA-10	Relleno compactado en material pétreo y de recebo con un promedio de espesor de 0,83m (Ver Informe de Apiques)	319,66	m ²

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público?	SI/NO
Tiene el Inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	NO
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	NO
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?	NO
Tiene el área requerida afectación por servidumbres?	NO
Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hídrica?	NO

ÁREA TOTAL PREDIO	15.018,00	m ²
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	748,95	m ²
ÁREA REMANENTE	0,00	m ²
TOTAL ÁREA REQUERIDA	748,95	m ²
ÁREA SOBRANTE	14.269,05	m ²

OBSERVACIONES:

- 6.) El número de referencia pertenece a la señora KAREN ANDREA RUBIO TOBARIA identificada con CC 1.099.550.797, quien es heredera determinada del señor JOSE ESAY RUBIO LEÓN.
- 7.) sobre el Área requerida existe una red de distribución compuesta por postes en concreto y cables de baja tensión, la cual deber ser motivo de cancelación o traslado al momento de la adquisición predial, por encontrarse dentro del área requerida.
- 8.) la Construcción C-1 cuenta con medidor de Energía el cual debe ser motivo de cancelación o traslado al momento de la adquisición predial.
- 9.) Dentro del predio tambien se encuentra comercio de restaurante y taller de mecanica.



N = 2281450

E = 4882900

N = 2281450

N = 2281450



AMM-4-041A
JOSE ESAY RUBIO LEON Y OTROS
681900001000000110292000000000
324-69469
ÁREA SOBRANTE

JOSE JAVIER CACERES CIFUENTES
Y OTROS
681900001000000110044000000000
LOTE 1 ESTACION DE SERVICIO EL
GAY
324-59935

AMM-4-040C
MARISOL MELO NEIRA
VILLA MARY
324-67250
681900001000000110308000000000

ABSCISA INICIAL
K67+478.711

PUERTO SALGAR

EL PREDIO SE ENCUENTRA ENTRE EL PR67 Y PR68

INFORMACIÓN DE REFERENCIA

PROYECCIÓN: TRANSVERSA DE MERCATOR

DATUM: D_MAGNA

ORIGEN: MAGNA SIRGAS Origen Nacional

COORDENADAS GEOGRAFICAS

ORIGEN LATITUD: 4° N

ORIGEN LONGITUD: 73° W

FALSO ESTE: 5.000.000

FALSO NORTE: 2.000.000

PLANO PREDIAL PERMISO DE INTERVENCIÓN			
GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE			
CÓDIGO	GCSP-F-307	VERSIÓN	001
FECHA	09/08/2022		
TRONCAL DEL MAGDALENA 1		REVISÓ:	CONVENCIONES
INTERVENTORIA:		APROBÓ:	BORDE VIA PROYECTADA
CONCESIONARIO:		DISERNO Y CONSTRUCCIÓN:	EJE VIA PROYECTADA
RESTREPO Y URIBE S.A.S.			LINEA DE COMPRA
INGENIEROS CONSULTORES DESDE 1953			CERCAS
ELABORÓ: AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO		PROPIETARIO:	ACCESO O CAMINO EXISTENTE
PROFESIONAL EDWIN GARCIA TABADO		JOSE ESAY RUBIO LEON - HEREDEROS	LINDEROS
C.M.P. 1335-07714 BVC		DETERMINADOS E INDETERMINADOS	CHAFLANES CORTE
DIBUJÓ: AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO			CHAFLANES RELLENO
PROFESIONAL EDWIN GARCIA TABADO			FUENTES HIDRICAS O JAGUEY
C.M.P. 1335-07714 BVC			
CUADRO DE AREAS (m²)			
AREA REQUERIDA:	AREA CONST.:	AREA SOBR.:	AREA REMAN.:
748,95	15.018,00	87,03	14.269,05
FECHA ELAB.:			
09/07/2025			
ESCALA:			
1: 500			
UNIDAD FUNCIONAL:			
4			
PLANO:			
1 de 2			
NÚMERO PREDIAL NACIONAL:			
681900001000000110292000000000			
FICHA PREDIAL No.:			
AMM-4-041A			

ESCALA GRAFICA



CUADRO DE COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m,)
1	2281434,83	4882891,52	0,67
2	2281435,30	4882892,00	
3	2281468,86	4882928,09	49,29
4	2281463,28	4882936,04	9,71
5	2281453,48	4882930,21	11,40
6	2281446,30	4882925,53	8,58
7	2281436,32	4882918,44	12,23
8	2281427,92	4882912,44	10,33
9	2281422,00	4882907,90	7,46
1	2281434,83	4882891,52	20,80
ÁREA REQUERIDA (m2):			748,95

CUADRO DE COORDENADAS C-1			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m,)
A	2281431,74	4882900,69	8,87
B	2281439,30	4882905,32	
C	2281438,43	4882906,70	1,63
D	2281437,62	4882906,25	0,92
E	2281436,37	4882908,29	2,39
F	2281437,12	4882908,77	0,88
G	2281434,89	4882912,30	4,18
H	2281427,50	4882907,71	8,70
A	2281431,74	4882900,69	8,21
ÁREA CONSTRUIDA C-1 (m2):			70,13

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

CUADRO DE COORDENADAS C-2			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m,)
I	2281453,98	4882918,66	4,13
J	2281457,40	4882920,97	
K	2281455,78	4882923,37	2,90
L	2281452,30	4882921,03	4,20
M	2281453,23	4882919,66	1,65
I	2281453,98	4882918,66	1,25
ÁREA CONSTRUIDA C-2 (m2):			12,12

CUADRO DE COORDENADAS C-3			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m,)
N	2281450,82	4882918,04	2,90
M	2281453,23	4882919,66	
L	2281452,30	4882921,03	1,65
O	2281449,90	4882919,41	2,90
N	2281450,82	4882918,04	1,65
ÁREA CONSTRUIDA C-3 (m2):			4,78

 Agencia Nacional de Infraestructura		PLANO PREDIAL PERMISO DE INTERVENCIÓN GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE			
		CÓDIGO	GCSP-F-307	VERSIÓN	001
TRONCAL DEL MAGDALENA 1		REVISÓ: APROBÓ:	CONVENCIONES		
INTERVENTORIA:  RESTREPO Y URIBE S.A.S. INGENIEROS CONSULTORES DESDE 1935	CONCESIONARIO: 	DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN: 	BORDE VIA PROYECTADA EJE VIA PROYECTADA LINEA DE COMPRA CERCAS ACCESO O CAMINO EXISTENTE LINDERO CHAFLANES CORTE CHAFLANES RELLENO FUENTES HIDRICAS O JAQUEY		
ELABORÓ: AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO PROFESIONAL EDWIN GARCIA TABACO C.M.P. 15252-431704 RYC	PROPIETARIO: JOSE ESAY RUBIO LEON HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS		AREA REQUERIDA AREA CONST. PRINCIPALES AREA CONST. ANEXAS AREA REMANENTE RONDA DE RIO SERVIDUMBRE VIA EXISTENTE PASTO OBRA HIDRAULICA		
DIBUJÓ: AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO PROFESIONAL EDWIN GARCIA TABACO C.M.P. 15252-431704 RYC		CUADRO DE AREAS (m²)			
AREA REQUERIDA: 748,95	AREA TOTAL: 15.018,00	AREA CONST.: 87,03	AREA SOBR.: 14.269,05	AREA REMAN.: 0,00	FECHA ELAB.: 09/07/2025 ESCALA: 1: 500
UNIDAD FUNCIONAL: 4		PLANO: 2 de 2		NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 681900001000000110292000000000 FICHA PREDIAL No. AMM-4-041A	