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

ATMM-26-00775

Al contestar favor citar número de esta comunicación

Señora:

ANA AGUIRRE POSADA ó ANA AGUIRRE DE PEREZ Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

Predio denominado: El Clavellino

Corregimiento de Puerto Araujo (último título), Vereda El Águila (Norma de Uso de Suelo, Certificado Catastral) Cimitarra (según FMI)

Municipio de Cimitarra

Departamento de 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 ATMM-25-04195 del 18 de diciembre de 2025. Ficha Predial: AMM-3-234.

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 18 de diciembre 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 ATMM-25-04195 - "*Oficio por el cual se dispone la adquisición parcial y se formula Oferta formal de Compra del predio denominado El Clavellino, ubicado en el Corregimiento de Puerto Araujo (último título), Vereda El Águila (Norma de Uso de Suelo, Certificado Catastral) Cimitarra (según FMI) del Municipio de Cimitarra, Departamento de Santander, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria número 324-4355, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez. - Ficha Predial AMM-3-234.*" cuyo contenido se adjunta a continuación:

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



Bogotá D.C.,

18 DIC. 2025

ATMM-25-04195

No considerar favor citar número de esta comunicación

Señores

ANA AGUIRRE POSADA ó ANA AGUIRRE DE PEREZ
y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS (Propietaria)
ANGEL DE DIOS PEREZ y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS (Propietario)
BUENAVENTURA RUA CARDENAS (Falso Tradente)
ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A. E.S.P. (Falso Tradente)
 Predio denominado: El Clavellino
 Corregimiento de Puerto Araujo (Mimo Italo), Vereda El Águila (Pecnia de Uso de Suelo, Certificado Catastral) Cimitarra (región FMI)
 Municipio de Cimitarra
 Departamento de Santander

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

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición parcial y se formula Oferta Formal de Compra de una zona de terreno perteneciente a un Predio de mayor extensión denominado El Clavellino ubicado en el Corregimiento de Puerto Araujo (Mimo Italo), Vereda El Águila (Pecnia de Uso de Suelo, Certificado Catastral) Cimitarra (región FMI) del Municipio de Cimitarra, Departamento de Santander, identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria número 324-4355, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez. - Ficha Predial AMM-3-234.

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 modificado por el Decreto 2043 de 2014, en concordancia

Página 1 de 7

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




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

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



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

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

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

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

Que dentro de los estudios y diseños del Corredor Vial se identificó que en el inmueble de la referencia se debe adquirir un área de **VEINTICUATRO MIL CIENTO NOVENTA Y DOS COMA SETENTA Y TRES METROS CUADRADOS (24.192,73 m²)**, todo debidamente delimitado y alinderado entre la Abscisa Inicial **K 61+858,06 (D)** y la Abscisa Final **K 62+506,91 (D)**, del mencionado trayecto, conforme a la afectación establecida en la Ficha Predial **ANM-3-234 de fecha 16 de mayo de 2025**, de la unidad funcional 3, 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 a segregar del predio denominado El Clavellino ubicado en el Corregimiento de Puerto Araujo (sitio 1160), Vereda El Águila (Norma de Uso de Suelo, Certificado Catastral) Cimitarra (según FM) del Municipio de Cimitarra, Departamento de Santander, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria número **324-4355**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez y cédula catastral No. 6819000020000001000800000000, se dirige a los titulares del derecho real de dominio y Falsos Tradentes inscritos, así:

- A La señora **ANA AGUIRRE POSADA**, quien se identificó con cédula de ciudadanía 21.293.532 y se encuentra fallecida conforme el Registro Civil de Defunción con indicativo serial 0004219087 de la Notaría 9 de Medellín, por lo que se dirige la presente Oferta a los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**; de igual manera, se deja constancia que según la escritura pública 9 del 18 de enero de 1980 de la Notaría Única de Puerto Berrio inscrita en la anotación 3 se registró en la matrícula 324-4355, el nombre de **ANA AGUIRRE DE PEREZ**.

Página 2 de 7

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




GP-F-008-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



- Al señor **ANGEL DE DIOS PEREZ** identificado con cédula de ciudadanía 704.706 (Estado Vigente), se presume fallecido según lo manifestado en la escritura pública número 162 del 17 de marzo de 1967 de la Notaría Única de Puerto Berio inscrita en la anotación 4 de la matrícula 324-4355, por lo que se dirige la presente Oferta a los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**.
- Al señor **BUENAVENTURA RUA CARDENAS** identificado con cédula de ciudadanía 730.044 expedida en San Roque, es **Falso Tradente** conforme la compraventa de derechos herenciales de ANGEL DE DIOS PEREZ, mediante escritura 2691 del 17 de diciembre de 2005 de la Notaría 10 de Bucaramanga inscrita en la anotación 8 de la matrícula 324-4355.
- A La **ELECTRICADORA DE SANTANDER S.A. E.S.P.**, identificada con NIT 5901.201.230 -1 como **Falso Tradente**, conforme la compraventa del 0,088% de los derechos herenciales de ANGEL DE DIOS PEREZ, mediante escritura 751 del 01 de noviembre de 2007 de la Notaría Única de Cimitarra inscrita en la anotación 9 de la matrícula 324-4355.

Que el valor establecido en la presente Oferta Formal de Compra es la suma **DOSCIENTOS TRES MILLONES TREINTA Y SIETE MIL CIENTO SESENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$203.037.167)**, por concepto del área requerida, construcciones anexas, cultivos y/o especies y daño Emergente, conforme a lo establecido en el Informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo **AMM-3-234** de fecha 7 de noviembre de 2025, elaborado por la Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C., conforme a lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, el citado valor corresponde a:

- a) La suma de **DOSCIENTOS DOS MILLONES NOVECIENTOS VEINTICUATRO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$202.924.935,00)**, por concepto del área requerida, construcciones anexas, cultivos y/o especies. **este valor será el único tenido en cuenta para el pago de gastos de Notariado y Registro de la escritura pública de compraventa a favor de la ANI.**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO UFF 1	Ha	2,419273	\$ 31.530.000,00	\$ 77.005.499,59
TOTAL TERRENO				\$ 77.005.499,59
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA1	m2	346,18	\$ 4.800,00	\$ 1.648.008,00
CA2	m2	2,59	\$ 233.200,00	\$ 600.050,00
CA3	m	23,22	\$ 14.500,00	\$ 336.650,00
CA4	m	7,02	\$ 12.700,00	\$ 89.154,00
CA5	m	11,18	\$ 15.400,00	\$ 172.792,00
CA6	m	60,18	\$ 7.000,00	\$ 421.260,00
CA7	ms	1,50	\$ 208.000,00	\$ 312.000,00
CA8	m2	25,00	\$ 118.000,00	\$ 2.950.000,00
CA9	m	2,20	\$ 83.900,00	\$ 184.580,00
CA10	m	6,03	\$ 8.300,00	\$ 50.049,00
CA11	m	20,46	\$ 15.000,00	\$ 307.000,00
CA12	ms	21,00	\$ 26.400,00	\$ 554.400,00
CA14	m2	137,63	\$ 42.400,00	\$ 5.810.072,00
CA15	m	14,65	\$ 9.280,00	\$ 136.052,00
CA16	m	2,04	\$ 51.000,00	\$ 104.040,00
CA17	m	28,58	\$ 8.600,00	\$ 245.788,00
CA18	m2	77,36	\$ 47.300,00	\$ 3.659.128,00
CA20	m2	41,41	\$ 24.400,00	\$ 1.010.404,00
CA22	m	60,82	\$ 193.300,00	\$ 11.758.000,00
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 34.886.761,00
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 91.832.724,26
TOTAL AVALUO				\$ 202.924.934,85
TOTAL AVALUO ADOPTADO				\$ 202.924.935,00

Fuente: Avalúo de la Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C. de fecha de 07 de noviembre de 2025

Página 3 de 7

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


[Handwritten signature]

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

Página 4 de 11

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



b). La suma de **CIENTO DOCE MIL DOSCIENTOS VEINTIOCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 112.228,00)**, 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	DETERMINACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0,00	
2. Daño emergente, embalsado, traslado y enajene de bienes inmuebles	\$ 112.228,00	
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 0,00	
4. Asesoramiento y/o asesoramiento profesional	\$ 0,00	
5. Impuesto Predial	\$ 0,00	
6. Adicional de impuestos	\$ 0,00	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0,00	
LUCRO CESANTE		
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependan del inmueble objeto de adquisición	\$ 0,00	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE	\$ 112.228,00	

Fuente: Avalúo de la Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C. de fecha de 07 de noviembre 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-3-234 de la Unidad Funcional 3, de fecha 07 de noviembre 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

Página 4 de 7

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




GP-F-008-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



entidades correspondientes.

Que los dineros objeto de la presente oferta de compra se encuentran amparados dentro de la Cuenta Proyecto Subcuenta Predial Fondada 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 requerimiento, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria. 324-4355 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Vélez, además de la Falsa Tradición antes descrita recae la siguiente limitación al dominio:

- **SERVIDUMBRE DE ENERGÍA ELÉCTRICA EXT: 3 HAS 9552 M2**, constituida a favor de **TERMOSANTANDER DE COLOMBIA S.C.A. E.S.P.**, mediante la Escritura Pública No. 1900 de fecha 01 de abril de 1998 otorgada en la Notaría Sexta (6) de Santafé de Bogotá, registrada en la anotación No. 7.

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 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

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



GP-F-008-V1-03/06/2025



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



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 adiciónen, modifiquen o sustituyan y en las demás que sean aplicables. Igualmente, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, el pago del predio será cancelado de forma previa teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial o administrativa. El valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar para el Proyecto.

Adicionalmente se indica que el parágrafo primero del artículo 10 de la Ley 1882 del 15 de enero de 2018, el cual modificó el artículo 25 de la ley 1682 de 2013, faculta a la entidad adquirente a 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 1070 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

Página 6 de 7

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




GP-F-008-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



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 1664 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 Berrio Antioquia, o contactarse al número telefónico 3185211365 - 3174009337, 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: D.F.C.D.
Revisó: J.B.L.T.
Aprobó: A.K.C.A. Directora Predial
Copio: ARCHIVO

Página 7 de 7

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



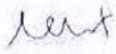
Página 8 de 11


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

 PRUEBA DE ENTREGA Inter Rapidísimo S.A NIT: 800261569-7		Fecha y hora de Admisión: 01/06/2025 Tiempo estimado de entrega: 2/2/2025 8:00:00 PM Guía de Transporte / Servicio: NOTIFICACIONES																			
NUMERO DE GUIA PARA SEGUIMIENTO: 700182771117		Valor cobrar al destinatario al momento de entregar: 0																			
DESTINO CIMITARRA / SANTANDER																					
DESTINATARIO ANA AGUIRRE POSADA O ANA AGUIRRE DE PEREZ HEREDEROS DETERMINA Dirección: // PREDIO DENOMINADO CORREQUINENTO PUERTO ARAUJO VEREDA EL AGUILA EL CLAVELINIO Ciudad: - Tel: 3218752185 CC: 2024521527 Cód. postal: 050041		REMITENTE AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO SAS Dirección: KR 14 # 61-112 SPPA-0 Correo: facturacion@autopistamagdalenamedio.com.co Tel: 3233276433 NIT: 9016092658 Ciudad: CIMITARRA / SANTANDER																			
País: 1 Día General: 05/06/2025 Número Postal: 4 Hora General: 09:00 Cód. Correo: 053500		País: 1 Día General: 05/06/2025 Hora General: 09:00 Hora de inicio: 09:00 Hora de fin: 09:00																			
Valor Total 11,000																					
Observaciones de Admisión:																					
CONTRATO MENSAJERIA EXPRESSA (Ley 1369/09 y Res. 3038/11) Envíos hasta 3 Kilos - El Remitente y/o Destinatario o quien actúa en su nombre con el uso del servicio, ACEPTA las condiciones del contrato publicadas en www.interrapidissimo.com o punto de venta. DECLARA que el envío no contiene dinero efectivo, joyas, valores negociables u objetos prohibidos por ley. El valor comercial declarado es el que se asumirá en caso de siniestro. AUTORIZO notificaciones por medio de llamadas y/o mensajes de datos y el tratamiento de mis datos personales (Ley 1581) según política publicada en la página web. AUTORIZO recibir la prueba de admisión y de entrega por medio electrónico. / AUTORIZO a INTER RAPIDISIMO para consultar y/o reportar en centrales de riesgo mi comportamiento financiero (Ley 1266), por no realizar el pago del servicio ALCOBRO (pago contra entrega) y costos asociados.																					
GESTIÓN DE ENTREGA O DEVOLUCIÓN		<table border="1"> <tr> <td>No Gestión</td> <td colspan="3">Fecha 1er Intento Gestión</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">05</td> <td style="text-align: center;">02</td> <td style="text-align: center;">2025</td> <td style="text-align: center;">12:18</td> </tr> <tr> <td>No Gestión</td> <td colspan="3">Fecha 2do Intento Gestión</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> </table>		No Gestión	Fecha 1er Intento Gestión			1	05	02	2025	12:18	No Gestión	Fecha 2do Intento Gestión			0	0	0	0	0
No Gestión	Fecha 1er Intento Gestión																				
1	05	02	2025	12:18																	
No Gestión	Fecha 2do Intento Gestión																				
0	0	0	0	0																	
RECIBIDO POR: No Identificación.: 22023003 MARGARITA CASAS		Soporte adicional de entrega 																			
X  Mensajero GINNA VELASQUEZ		Observaciones:																			
<small>www.interrapidissimo.com - PQR'S servicio@interrapidissimo.com - Casa Matriz Bogotá D.C. Carrera 10 # 7 - 45 / Centro Logístico Bogotá D.C. Calle 14 # 63A - 03 - PBA 5405000 Col. 221 2314435 09507000 1200-0470 ext. 395200003022</small>																					
No. 700182771117		Prueba de Entrega Digitalización Automática																			

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

Que mediante oficio de citación ATMM-25-04199 del 18 de diciembre de 2025, El Concesionario **AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.** (ATMM), convocó a la señora ANA AGUIRRE POSADA ó ANA AGUIRRE DE PEREZ Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS, a comparecer a notificarse de la Oferta Formal de Compra No. ATMM-25-04195 de fecha 18 de diciembre de 2025.

Que el oficio de citación ATMM-25-04199 del 18 de diciembre de 2026, fue remitido a la dirección del predio a través de la empresa de mensajería Inter rapidísimo mediante guía numero 700178941143 la cual fue entregada según constancia de fecha 24 de diciembre de 2025.


Que mediante oficio ATMM-26-00049, se publicó la Citación dirigida a la señora ANA AGURRE POSADA O ANA AGUIRRE DEEREZ HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS, 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/> fijada el 09 de enero de 2026 y desfijada el 16 de enero de 2026.

Que el oficio de notificación por aviso de la oferta formal de compra ATMM-26-00282 del 29 de enero de 2026, fue remitido a la dirección del predio a través de la empresa de mensajería Inter rapidísimo mediante guía numero 700182771117 la cual fue entregada según constancia de fecha 05 de febrero de 2026.

Que ante el desconocimiento de otra dirección de residencia de la señora ANA AGURRE POSADA O ANA AGUIRRE DEEREZ HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS, 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 **03 MAR. 2026** A LAS 7:00 A.M.

DESFIJADO EL **09 MAR. 2026** A LAS 5.30 P.M.



ING. SALOMÓN NIÑO ORTIZ

Gerente General

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.A Directora Predial ✎

Copia: Archivo



Bogotá D.C.,

18 DIC. 2025

ATMM-25-04195

Al contestar favor citar número de esta comunicación

Señores

ANA AGUIRRE POSADA ó ANA AGUIRRE DE PEREZ

y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS** (Propietaria)

ANGEL DE DIOS PEREZ y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS (Propietario)

BUENAVENTURA RUA CARDENAS (Falso Tradente)

ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A. E.S.P. (Falso Tradente)

Predio denominado: El Clavellino

Corregimiento de Puerto Araujo (último título), Vereda El Águila (Norma de Uso de Suelo, Certificado Catastral) Cimitarra (según FMI)

Municipio de Cimitarra

Departamento de Santander

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

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición parcial y se formula Oferta Formal de Compra de una zona de terreno perteneciente a un Predio de mayor extensión denominado El Clavellino ubicado en el Corregimiento de Puerto Araujo (último título), Vereda El Águila (Norma de Uso de Suelo, Certificado Catastral) Cimitarra (según FMI) del Municipio de Cimitarra, Departamento de Santander, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria número **324-4355**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez. - Ficha Predial **AMM-3-234**.

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 modificado por el Decreto 2043 de 2014, en concordancia

Página 1 de 7

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



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

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

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

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

Que dentro de los estudios y diseños del Corredor Vial se identificó que en el inmueble de la referencia se debe adquirir un área de **VEINTICUATRO MIL CIENTO NOVENTA Y DOS COMA SETENTA Y TRES METROS CUADRADOS (24.192,73 m²)**, todo debidamente delimitado y alinderado entre la Abscisa Inicial **K 61+858,06 (D)** y la Abscisa Final **K 62+506,91 (D)**, del mencionado trayecto, conforme a la afectación establecida en la Ficha Predial **AMM-3-234 de fecha 16 de mayo de 2025**, de la unidad funcional 3, 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 a segregar del predio denominado El Clavellino ubicado en el Corregimiento de Puerto Araujo (último título), Vereda El Águila (Norma de Uso de Suelo, Certificado Catastral) Cimitarra (según FMI) del Municipio de Cimitarra, Departamento de Santander, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria número **324-4355**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez y cédula catastral No. 681900002000000010008000000000, se dirige a los titulares del derecho real de dominio y Falsos Tradentes inscritos, así:

- A La señora **ANA AGUIRRE POSADA**, quien se identificó con cédula de ciudadanía 21.293.532 y se encuentra fallecida conforme el Registro Civil de Defunción con indicativo serial 0004219087 de la Notaría 9 de Medellín, por lo que se dirige la presente Oferta a los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**; de igual manera, se deja constancia que según la escritura pública 9 del 18 de enero de 1980 de la Notaría Única de Puerto Berrio inscrita en la anotación 3 se registró en la matrícula 324-4355, el nombre de **ANA AGUIRRE DE PEREZ**.



- Al señor **ANGEL DE DIOS PEREZ** identificado con cédula de ciudadanía 704.706 (Estado Vigente), se presume fallecido según lo manifestado en la escritura pública número 162 del 17 de marzo de 1987 de la Notaría Única de Puerto Berrio inscrita en la anotación 4 de la matrícula 324-4355, por lo que se dirige la presente Oferta a los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**.
- Al señor **BUENAVENTURA RUA CARDENAS** identificado con cédula de ciudadanía 730.044 expedida en San Roque, es **Falso Tradente** conforme la compraventa de derechos herenciales de ANGEL DE DIOS PEREZ, mediante escritura 2891 del 17 de diciembre de 2005 de la Notaría 10 de Bucaramanga inscrita en la anotación 8 de la matrícula 324-4355.
- A La **ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A. E.S.P.**, identificada con NIT 8901.201.230 -1 como **Falso Tradente**, conforme la compraventa del 0,088% de los derechos herenciales de ANGEL DE DIOS PEREZ, mediante escritura 751 del 01 de noviembre de 2007 de la Notaría Única de Cimitarra inscrita en la anotación 9 de la matrícula 324-4355.

Que el valor establecido en la presente Oferta Formal de Compra es la suma **DOSCIENTOS TRES MILLONES TREINTA Y SIETE MIL CIENTO SESENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$203.037.167)**, por concepto del área requerida, construcciones anexas, cultivos y/o especies y daño Emergente, conforme a lo establecido en el Informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo **AMM-3-234** de fecha 7 de noviembre de 2025, elaborado por la Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C., conforme a lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, el citado valor corresponde a:

- a) La suma de **DOSCIENTOS DOS MILLONES NOVECIENTOS VEINTICUATRO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$202.924.935,00)**, por concepto del área requerida, construcciones anexas, cultivos y/o especies. **este valor será el único tenido en cuenta para el pago de gastos de Notariado y Registro de la escritura pública de compraventa a favor de la ANI.**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	2,419273	\$ 31.830.000,00	\$ 77.005.459,59
TOTAL TERRENO				\$ 77.005.459,59
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA1	m2	240,18	\$ 5.600,00	\$ 1.345.008,00
CA2	m2	2,58	\$ 333.200,00	\$ 859.656,00
CA3	m	53,22	\$ 14.500,00	\$ 771.690,00
CA4	m	7,02	\$ 12.700,00	\$ 89.154,00
CA5	m	11,48	\$ 15.400,00	\$ 176.792,00
CA6	m	90,78	\$ 7.000,00	\$ 635.460,00
CA7	un	1,00	\$ 238.000,00	\$ 238.000,00
CA8	m2	25,00	\$ 119.600,00	\$ 2.990.000,00
CA9	m	2,20	\$ 83.800,00	\$ 184.360,00
CA10	m	6,03	\$ 8.300,00	\$ 50.049,00
CA11	m	20,46	\$ 15.000,00	\$ 306.900,00
CA12	m	21,90	\$ 28.400,00	\$ 621.960,00
CA14	m2	137,03	\$ 42.400,00	\$ 5.810.072,00
CA15	m	14,08	\$ 8.200,00	\$ 115.456,00
CA16	m	2,04	\$ 51.900,00	\$ 105.876,00
CA17	m	28,58	\$ 8.600,00	\$ 245.788,00
CA18	m2	77,36	\$ 47.300,00	\$ 3.659.128,00
CA19	m2	41,41	\$ 24.400,00	\$ 1.010.404,00
CA20	m	80,82	\$ 193.900,00	\$ 15.670.998,00
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 34.886.751,00
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 91.032.724,26
TOTAL AVALÚO				\$ 202.924.934,85
TOTAL AVALÚO ADOPTADO				\$ 202.924.935,00

Fuente: Avalúo de la Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C. de fecha de 07 de noviembre de 2025



b). La suma de **CIENTO DOCE MIL DOSCIENTOS VEINTIOCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 112.228,00)**, 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	\$ 112.228,45	
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 0,00	
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	\$ 112.228,00	

Fuente: Avalúo de la Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C. de fecha de 07 de noviembre 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-3-234** de la **Unidad Funcional 3**, de fecha 07 de noviembre 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

Página 4 de 7



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 requerimiento, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria. **324-4355** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Vélez, además de la Falsa Tradición antes descrita recae la siguiente limitación al dominio:

- **SERVIDUMBRE DE ENERGÍA ELÉCTRICA EXT: 3 HAS 9552 M2**, constituida a favor de **TERMOSANTANDER DE COLOMBIA S.C.A. E.S.P.**, mediante la Escritura Pública No. 1900 de fecha 01 de abril de 1998 otorgada en la Notaria Sexta (6) de Santafé de Bogotá, registrada en la anotación No. 7.

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

Página 5 de 7



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

Página 6 de 7



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.A Directora Predial

Copia: ARCHIVO



CERTIFICADO DE USO DE SUELO RURAL

EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL Cimitarra - Santander

CERTIFICA:

Que el **PREDIO RURAL** denominado **EL CLAVELLINO** identificado con el Código Catastral N°68190-00-02-0001-0008-000 y con matrícula inmobiliaria No 324-4355, ubicado en la vereda **EL AGUILA** 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 los siguientes usos de suelo reglamentados:

✓ **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.

✓ **DISTRITO DE CONSERVACIÓN DE SUELOS Y RESTAURACIÓN ECOLÓGICA:**

Uso principal: Conservación y restauración ecológica.

Uso compatible: Actividades Agrosilvopastoriles.

Uso condicionado: Agropecuarios, institucionales, recreación general, vías de comunicación e infraestructura de servicios.

Uso prohibido: Quemadas, talas, rocería, minería, industria y usos urbanos.

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)** días del mes de **junio** del año **dos mil veinticuatro (2024)**.

Elaboró: Folkenberg Díaz

ING. JOSÉ EDUARDO BARBOSA SÁNCHEZ
Secretario de Planeación Municipal





PROYECTO
TRONCAL DEL MAGDALENA 1

FICHA PREDIAL ID
CÓDIGO: GP-F-19
VERSION: 1
FECHA: 14/03/2025

ANEXO FICHA PREDIAL: ÁREAS Y LINDEROS 1/1

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

ÁREA REQUERIDA 1 (IZQUIERDA)	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
		21.955,85 m ²	NORTE:
ABSCISA INICIAL K61+858,06 ABSCISA FINAL K62+506,91	SUR:	VÍA EXISTENTE PUERTO SALGAR A PUERTO ARAUJO (Puntos 18 al 42)	650,36 m
	ORIENTE:	JOSÉ LUIS RUA CASAS Y OTRO (Puntos 16 al 18)	52,27 m
	OCCIDENTE:	ROSA MARIA BARBOSA (Puntos 42 al 1)	24,18 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

ÁREA REQUERIDA 2 (DERECHA)	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
		1.819,04 m ²	NORTE:
ABSCISA INICIAL K61+752,58 ABSCISA FINAL K62+075,49	SUR:	ANA AGUIRRE POSADA Y ANGEL DE DIOS PEREZ HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS (AREA SOBRANTE 2) (Puntos 49 al 61)	333,77 m
	ORIENTE:	ANA AGUIRRE POSADA Y ANGEL DE DIOS PEREZ HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS (AREA SOBRANTE 2) (Puntos 49)	0,00 m
	OCCIDENTE:	LA NACION-MINISTERIO DE DEFENSA (puntos 61 al 43)	14,09 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

ÁREA REQUERIDA 3 (DERECHA)	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
		417,84 m ²	NORTE:
ABSCISA INICIAL K62+177,18 ABSCISA FINAL K62+377,38	SUR:	ANA AGUIRRE POSADA Y ANGEL DE DIOS PEREZ HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS (AREA SOBRANTE 2)- (puntos 73 al 81)	188,56 m
	ORIENTE:	JOSÉ LUIS RUA CASAS Y OTRO (Puntos 72 al 73)	2,04 m
	OCCIDENTE:	ANA AGUIRRE POSADA Y ANGEL DE DIOS PEREZ HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS (AREA SOBRANTE 2) (puntos 81 al 64)	12,10 m

REVISÓ Y APROBÓ

ELABORÓ
Elaboró:

OBSERVACIONES

Adrian Andres Portillo Nuñez
AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO
ADRIAN ANDRES PORTILLO NUÑEZ
M.P. 121037-0586107 NTS.

FECHA:

FECHA DE ELABORACIÓN: 16-may-2025



AMM-3-234
 ANA AGUIRRE POSADA Y ANGEL DE DIOS PEREZ
 HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
 681900002000000010008000000000
 EL CLAVELLINO-VDA EL AGUILA
 324-4355
 AREA SOBRANTE 1

E = 4878400

E = 4878500

N = 2278900

N = 2278800

INICIO UNIDAD FUNCIONAL 3
 FIN UNIDAD FUNCIONAL 3

PASTO

AREA REQUERIDA 1

AREA REQUERIDA 2

AMM-3-229
 ROSA MARIA BARBOSA
 LOTE N 4B
 324-46634

AMM-3-234
 ANA AGUIRRE POSADA Y ANGEL DE DIOS PEREZ
 HEREDEROS DETERMINADOS E
 INDETERMINADOS
 681900002000000010008000000000
 EL CLAVELLINO-VDA EL AGUILA
 324-4355
 AREA SOBRANTE 2

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

Abscisa Inicial
 +856.061

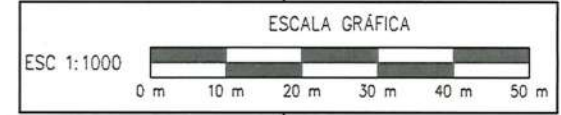
Abscisa Inicial
 K61+752.58 D

RUTA NACIONAL 4511	
EL PREDIO SE ENCUENTRA ENTRE EL PR61 Y PR63	
INFORMACION DE REFERENCIA	
PROYECCION:	TRANSVERSA DE MERCATOR
DATUM:	D_MAGNA
ORIGEN:	MAGNA SIRGAS Origen Nacional
COORDENADAS GEOGRAFICAS	
ORIGEN LATITUD:	4° N
ORIGEN LONGITUD:	73° W
FALSO ESTE:	5,000,000
FALSO NORTE:	2,000,000

AMM-3-225
 LA NACION-MINISTERIO DE DEFENSA
 681900002000000010016000000000
 LOTE (CUARTO POLICIA)
 324-42458

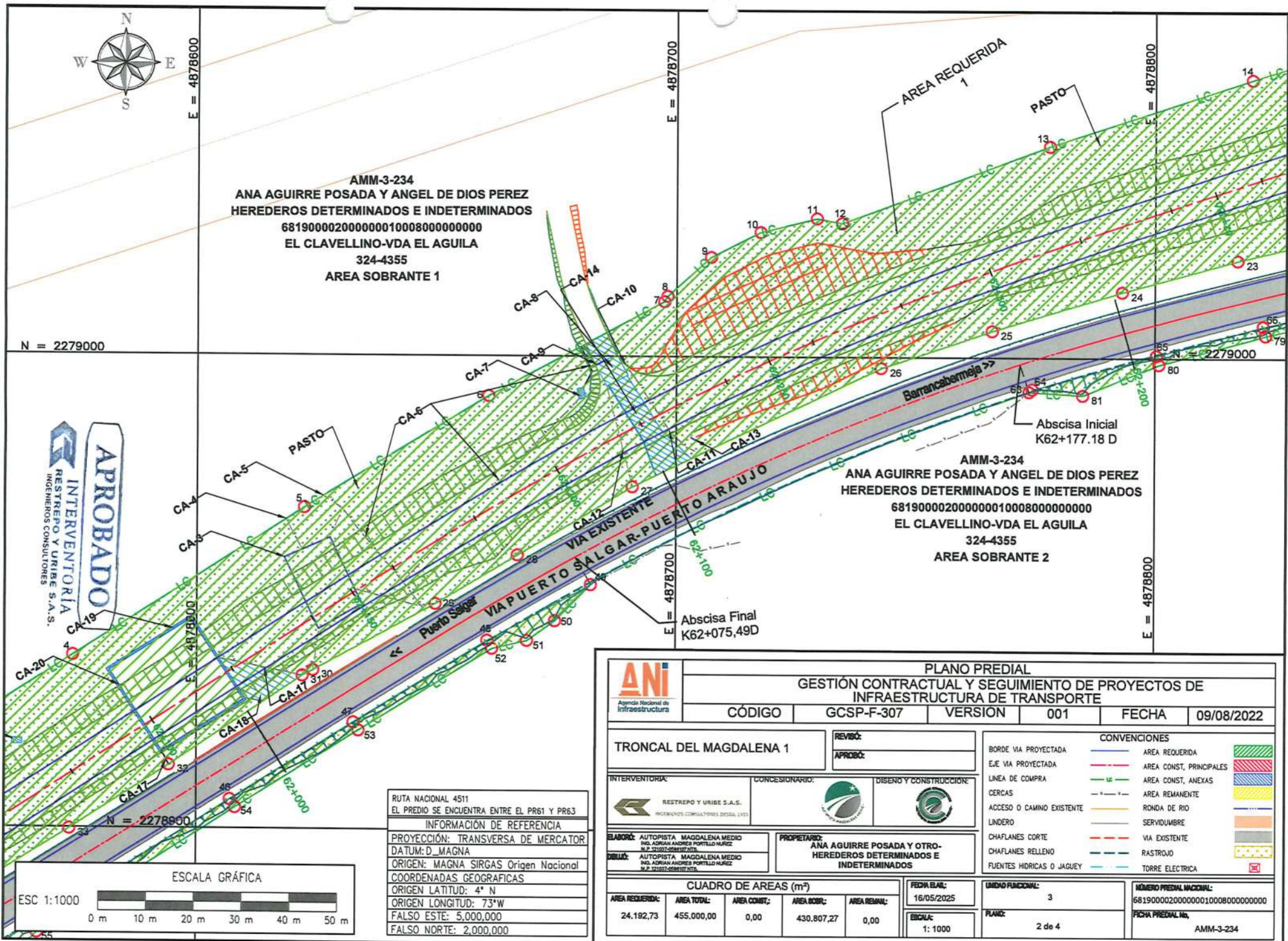
Barrancabermela

VIA EXISTENTE
 VIA PUERTO SALGAR-PUERTO ARAILLO



 Agencia Nacional de Infraestructura	PLANO PREDIAL				
	GESTION CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE				
CODIGO	GCSP-F-307	VERSION	001	FECHA	09/08/2022
TRONCAL DEL MAGDALENA 1		REVISO:			
		APROBO:			
INTERVENTORIA:	CONCESIONARIO:	DISEÑO Y CONSTRUCCION:			
	RESTREPO Y URIBE S.A.S. INGENIEROS CONSULTORES DESD. LIS	 			
ELABORO:	AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO ING. ADRIAN ANDRES PORTILLO NUÑEZ M.P. 92107-058937-078	PROPIETARIO:			
DEBILLO:	AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO ING. ADRIAN ANDRES PORTILLO NUÑEZ M.P. 92107-058937-078	ANA AGUIRRE POSADA Y OTRO-HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS			
CUADRO DE AREAS (m ²)					FECHA ELABORACION:
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST.:	AREA BOBOR:	AREA REMAN:	16/05/2025
24.192,73	455.000,00	0,00	430.807,27	0,00	UNIDAD FUNCIONAL:
					3
					PLANO:
					1 de 4
					NUMERO PREDIAL NACIONAL:
					681900002000000010008000000000
					FICHA PREDIAL No.:
					AMM-3-234

2



AMM-3-234
 ANA AGUIRRE POSADA Y ANGEL DE DIOS PEREZ
 HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
 681900002000000010008000000000
 EL CLAVELLINO-VDA EL AGUILA
 324-4355
 AREA SOBRANTE 1

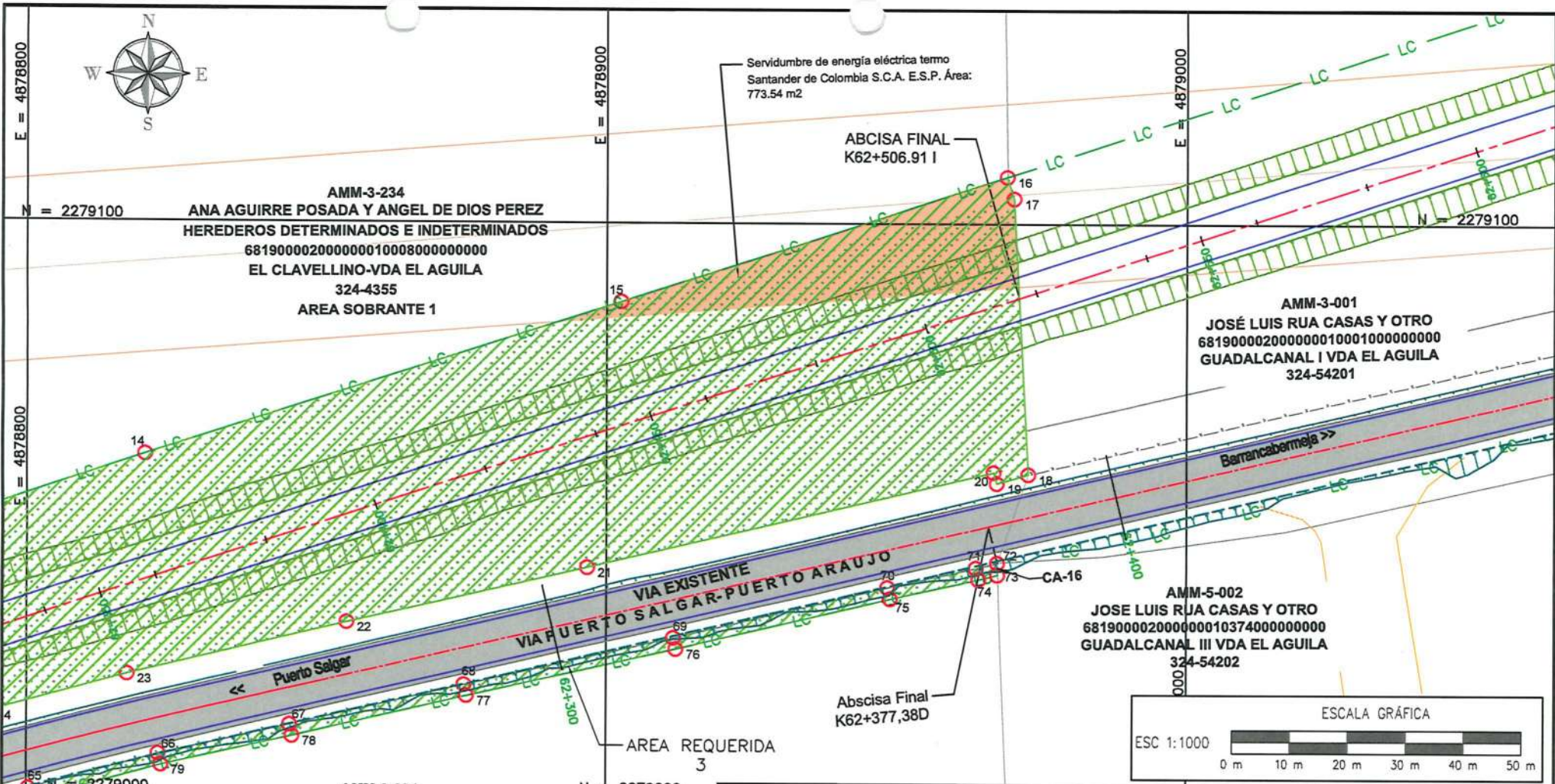
AMM-3-234
 ANA AGUIRRE POSADA Y ANGEL DE DIOS PEREZ
 HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
 681900002000000010008000000000
 EL CLAVELLINO-VDA EL AGUILA
 324-4355
 AREA SOBRANTE 2

RUTA NACIONAL 4511
 EL PREDIO SE ENCUENTRA ENTRE EL PR61 Y PR63
 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														
GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE														
CÓDIGO	GCSP-F-307	VERSION	001	FECHA										
				09/08/2022										
TRONCAL DEL MAGDALENA 1		REVISÓ:	CONVENCIONES											
INTERVENTORIA:		APROBO:	BORDE VIA PROYECTADA EJE VIA PROYECTADA LINEA DE COMPRA CERCAS ACCESO O CAMINO EXISTENTE LINDERO CHAFLANES CORTE CHAFLANES RELLENO FUENTES HIDRICAS O JAGUEY											
RESTREPO Y URIBE S.A.S. INGENIEROS CONSULTORES DIGITAL LTD		DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN: 		AREA REQUERIDA AREA CONST. PRINCIPALES AREA CONST. ANEXAS AREA REMANENTE RONDA DE RIO SERVIDUMBRE VIA EXISTENTE RASTROJO TORRE ELECTRICA										
ELABORÓ: AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO ING. ADRIAN ANDRES PORTILLO NUÑEZ M.P. 21007-058807-078		PROPIETARIO: ANA AGUIRRE POSADA Y OTRO- HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS												
DIBUJÓ: AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO ING. ADRIAN ANDRES PORTILLO NUÑEZ M.P. 21007-058807-078		CUADRO DE AREAS (m²) <table border="1"> <tr> <th>AREA REQUERIDA:</th> <th>AREA TOTAL:</th> <th>AREA CONST.:</th> <th>AREA SOBR.:</th> <th>AREA REMAN.:</th> </tr> <tr> <td>24.182,73</td> <td>455.000,00</td> <td>0,00</td> <td>430.807,27</td> <td>0,00</td> </tr> </table>			AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST.:	AREA SOBR.:	AREA REMAN.:	24.182,73	455.000,00	0,00	430.807,27	0,00
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST.:	AREA SOBR.:	AREA REMAN.:										
24.182,73	455.000,00	0,00	430.807,27	0,00										
FECHA EMI.: 16/05/2025 ESCALA: 1:1000		UNIDAD FUNCIONAL: 3 PLANO: 2 de 4		NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 681900002000000010008000000000 FECHA PREDIAL No. AMM-3-234										

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

2



AMM-3-234
ANA AGUIRRE POSADA Y ANGEL DE DIOS PEREZ
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
 681900002000000010008000000000
EL CLAVELLINO-VDA EL AGUILA
 324-4355
AREA SOBRANTE 1

AMM-3-001
JOSÉ LUIS RUA CASAS Y OTRO
 681900002000000010001000000000
GUADALCANAL I VDA EL AGUILA
 324-54201

AMM-5-002
JOSE LUIS RUA CASAS Y OTRO
 681900002000000010374000000000
GUADALCANAL III VDA EL AGUILA
 324-54202

AMM-3-234
ANA AGUIRRE POSADA Y ANGEL DE DIOS PEREZ
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
 681900002000000010008000000000
VDA EL AGUILA
 324-4355
AREA SOBRANTE 2



RUTA NACIONAL 451
 EL PREDIO SE ENCUENTRA ENTRE EL PR61 Y PR63

INFORMACION DE REFERENCIA	
PROYECCION:	TRANSVERSA DE MERCATOR
DATUM:	D_MAGNA
ORIGEN:	MAGNA SIRGAS Origen Nacional
COORDENADAS GEOGRAFICAS	
ORIGEN LATITUD:	4° N
ORIGEN LONGITUD:	73° W
FALSO ESTE:	5,000,000
FALSO NORTE:	2,000,000

 Agencia Nacional de Infraestructura	PLANO PREDIAL				
	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE				
CÓDIGO	GCSP-F-307	VERSION	001	FECHA	09/08/2022
TRONCAL DEL MAGDALENA 1		REVISÓ:	CONVENCIONES		
INTERVENTORIA:		CONCESIONARIO:	BORDE VIA PROYECTADA EJE VIA PROYECTADA LINEA DE COMPRA CERCAS ACCESO O CAMINO EXISTENTE UNDERO CHAFLANES CORTE CHAFLANES RELLENO FUENTES HIDRICAS O JAGUEY		
RESTREPO Y URIBE S.A.S. <small>INGENIEROS CONSULTORES DESDE 1953</small>		DISEÑO Y CONSTRUCCION: 		AREA REQUERIDA AREA CONST. PRINCIPALES AREA CONST. ANEXAS AREA REMANENTE RONDA DE RIO SERVIDUMBRE VIA EXISTENTE RASTROJO TORRE ELECTRICA	
ELABORÓ: AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO <small>ING. ADRIAN ANDRES PORTILLO NUÑEZ N.P. 12085750801075</small>		PROPIETARIO: ANA AGUIRRE POSADA Y OTRO-HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS		UNIDAD FUNCIONAL: 3	
CUADRO DE AREAS (m²)		FECHA ELAB.: 16/05/2025		NÚMERO PREDIAL FUNCIONAL: 681900002000000010008000000000	
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST.:	AREA BORD.:	AREA REMAN.:	FECHA PREDIAL No.:
24,192,73	455,000,00	0,00	430,807,27	0,00	AMM-3-234
ESCALA:		ESCALA:		PLANO:	
1: 1000		1: 1000		3 de 4	

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

CUADRO DE COORDENADAS			
P	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	2278807.22	4878377.03	29.53
2	2278824.64	4878400.87	174.15
3	2278918.81	4878547.36	31.98
4	2278936.31	4878574.13	57.68
5	2278967.78	4878622.46	45.16
6	2278991.49	4878660.90	41.82
7	2279011.65	4878697.54	1.31
8	2279012.79	4878698.19	12.26
9	2279021.07	4878707.24	11.64
10	2279026.44	4878717.56	12.16
11	2279029.41	4878729.35	5.38
12	2279028.43	4878734.64	46.34
13	2279044.77	4878778.01	44.72
14	2279059.07	4878820.38	86.51
15	2279086.16	4878902.54	70.08
16	2279108.11	4878969.09	4.00
17	2279104.28	4878970.27	48.27
18	2279056.08	4878972.80	5.64
19	2279054.53	4878967.38	1.99
20	2279056.44	4878966.83	72.07
21	2279039.70	4878896.73	42.55
22	2279030.06	4878855.29	39.05
23	2279020.78	4878817.37	25.08
24	2279014.05	4878793.21	28.42
25	2279005.67	4878766.05	24.47
26	2278997.72	4878742.90	57.78
27	2278972.42	4878690.95	27.94
28	2278957.95	4878667.04	20.04
29	2278947.61	4878649.88	29.21
30	2278933.42	4878624.35	2.50
31	2278932.21	4878622.15	33.75
32	2278913.22	4878594.25	24.72
33	2278899.76	4878573.51	24.27
34	2278886.81	4878553.00	5.20
35	2278885.26	4878548.03	21.49
36	2278874.17	4878529.62	36.34
37	2278854.80	4878498.87	43.42
38	2278831.38	4878462.32	44.79
39	2278807.39	4878424.49	19.76
40	2278796.83	4878407.78	15.83
41	2278789.04	4878394.00	4.04
42	2278787.11	4878390.46	24.18
1	2278807.22	4878377.03	
AREA REQUERIDA 1 (m2):			21955.85

CUADRO DE COORDENADAS			
P	NORTE	ESTE	DIST (m.)
43	2278779.97	4878409.62	102.43
44	2278834.89	4878496.08	57.15
45	2278865.53	4878544.32	74.73
46	2278906.05	4878607.11	30.49
47	2278922.39	4878632.86	32.95
48	2278939.93	4878660.75	24.60
49	2278951.79	4878682.30	10.69
50	2278944.11	4878674.86	7.16
51	2278939.91	4878669.06	7.49
52	2278938.20	4878661.77	32.89
53	2278920.70	4878633.93	30.48
54	2278904.37	4878608.19	49.26
55	2278877.66	4878566.80	8.16
56	2278871.70	4878561.24	17.81
57	2278864.69	4878544.86	57.17
58	2278834.03	4878496.60	3.43
59	2278831.10	4878498.39	9.54
60	2278822.97	4878503.36	99.69
61	2278769.60	4878419.15	9.10
62	2278776.30	4878412.99	4.99
43	2278779.97	4878409.62	
AREA REQUERIDA 2 (m2):			1819.04

CUADRO DE COORDENADAS			
P	NORTE	ESTE	DIST (m.)
63	2278992.81	4878773.79	0.85
64	2278993.34	4878774.45	26.93
65	2279000.59	4878800.39	23.19
66	2279006.84	4878822.73	23.27
67	2279012.08	4878845.40	30.97
68	2279019.21	4878875.54	36.97
69	2279027.51	4878911.56	38.04
70	2279036.38	4878948.56	15.61
71	2279039.79	4878963.79	3.77
72	2279040.67	4878967.45	2.04
73	2279038.63	4878967.52	3.38
74	2279037.84	4878964.24	15.61
75	2279034.44	4878949.01	38.03
76	2279025.57	4878912.02	36.97
77	2279017.27	4878875.99	30.97
78	2279010.13	4878845.85	23.23
79	2279004.90	4878823.22	23.15
80	2278998.67	4878800.93	17.22
81	2278992.10	4878785.01	11.25
63	2278992.81	4878773.79	
AREA REQUERIDA 3 (m2):			417.84

CUADRO DE COORDENADAS			
P	NORTE	ESTE	DIST (m.)
82	2278830.19	4878409.50	26.45
83	2278844.50	4878431.75	0.61
84	2278843.92	4878431.95	1.15
85	2278843.31	4878430.97	2.86
86	2278840.52	4878431.58	4.54
87	2278835.99	4878431.98	4.77
88	2278831.30	4878431.18	5.01
89	2278827.29	4878428.18	6.62
90	2278824.47	4878422.19	5.00
91	2278824.54	4878417.19	3.80
92	2278825.85	4878413.62	5.99
82	2278830.19	4878409.50	
AREA REQUERIDA CA-1 (m2):			240.18

PLANO PREDIAL				
GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE				
CÓDIGO	GCSP-F-307	VERSION	001	FECHA
				09/08/2022
TRONCAL DEL MAGDALENA 1		REVISÓ:		
		APROBÓ:		
INTERVENTORIA:	CONCESIONARIO:	DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN:		
RESTREPO Y URIBE S.A.S. INGENIEROS CONSULTORES COT. 2703				
ELABORÓ: AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO ING. ANDRÉS PORTILLO HERNÁNDEZ N.P. 22287-0821/2017	PROPIETARIO: ANA AGUIRRE POSADA Y OTRO- HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS			
DEBUIÓ: AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO ING. ANDRÉS PORTILLO HERNÁNDEZ N.P. 22287-0821/2017				
CUADRO DE AREAS (m²)				
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST.:	AREA BOIR.:	AREA REMAN.:
24.192,73	455.000,00	0,00	430.807,27	0,00
FECHA EAB: 16/05/2025		UNIDAD FUNCIONAL: 3		
Escala: N/A		PLANO: 4 de 4		
		NÚMERO PREDIAL INICIAL: 6819000020000001000800000000		
		FECHA PREDIAL No. AMM-3-234		

2



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



AVALÚO COMERCIAL CON COMITÉ TÉCNICO

PREDIO AMM-3-234

CLASE DE INMUEBLE: RURAL - LOTE DE TERRENO

DIRECCIÓN: EL CLAVELLINO – VDA EL AGUILA

VEREDA: EL AGUILA

MUNICIPIO: CIMITARRA

DEPARTAMENTO: SANTANDER

SOLICITANTE: AUTOPISTA MEDIO S.A.S. MAGDALENA



BOGOTÁ D.C., SEPTIEMBRE 2025.



TABLA DE CONTENIDO

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

- 2. DOCUMENTOS**

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

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

- 5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

- 6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO**
 - 6.1. Ubicación
 - 6.2. Área del terreno
 - 6.3. Linderos
 - 6.4. Vías de acceso al predio





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

7. **MÉTODOS VALUATORIOS**

8. **INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA**
 - 8.1. Relación de ofertas obtenidas
 - 8.2. 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 INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS**

16. **DOCUMENTOS ANEXOS**





1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. SOLICITANTE: AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S. (Fecha de encargo: 16 de junio de 2025).

1.2. TIPO DE INMUEBLE: Lote de terreno. (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: El Águila.

1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: El Clavellino – Vda El Aguila.

1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA: Abscisa inicial K 61+858,06 D-I y abscisa final K 62+506,91 D-I.

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

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 los usos Agropecuario y Distrito de Conservación de Suelos y Restauración Ecológica.

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula. Catastral actual	68-190-00-02-00-00-0001-0008-0-00-00-0000
Área de terreno	51 Ha 5600.00 m2
Área de construcción	0.00 m2
Avalúo Catastral Año 2024	\$212,193,000

Fuente: Certificado Catastral Nacional IGAC.

1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO: 20 de junio de 2025.





1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 07 de noviembre de 2025.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Estudio de títulos del 20 de mayo de 2025.
- Ficha predial AMM-3-234 del 16 de mayo de 2025.
- Plano predial AMM-3-234 del 16 de mayo de 2025.
- Registro fotográfico del 16 de mayo de 2025.
- Certificado catastral del 06 de noviembre de 2024.
- Certificado de uso del suelo del 28 de junio de 2024.
- Informe de Apiques del 16 de mayo de 2025.
- Informe de confrontación 16 de mayo de 2025.
- Informe de Jagueyes del 16 de mayo de 2025.
- Informe de servidumbre del 12 de marzo de 2025.
- Certificado de tradición del 06 de noviembre de 2025.



3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

- ANA AGUIRRE POSADA – HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS **C.C. 21.923.532**
- ANGEL DE DIOS PEREZ – HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS **C.C. 704.706**
- BUENAVENTURA RUA CARDENAS (Falsa Tradición) **C.C. 730044**
- ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A. E.S.P. (Falsa Tradición) **NIT. 890.201.230-1**

5

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Escritura Publica No. 9 del 18 de enero de 1980 otorgada en la Notaría Única de Puerto Berrio.

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 324-4355 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 324-4355 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez, se verificó que sobre el inmueble objeto de estudio, actualmente recae lo siguiente:





PREDIO AMM-3-234

- **SERVIDUMBRE DE ENERGÍA ELÉCTRICA** constituida por el señor TITO EDMUNDO RUEDA GUARIN, a favor de TERMOSANTANDER DE COLOMBIA S.C.A. E.S.P., mediante la Escritura Pública No. 1900 de fecha 01 de abril de 1998 otorgada en la Notaria Sexta (6) de Santafé de Bogotá, registrada en la anotación No. 7 del folio de matrícula inmobiliaria No. 324-4355 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez.

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

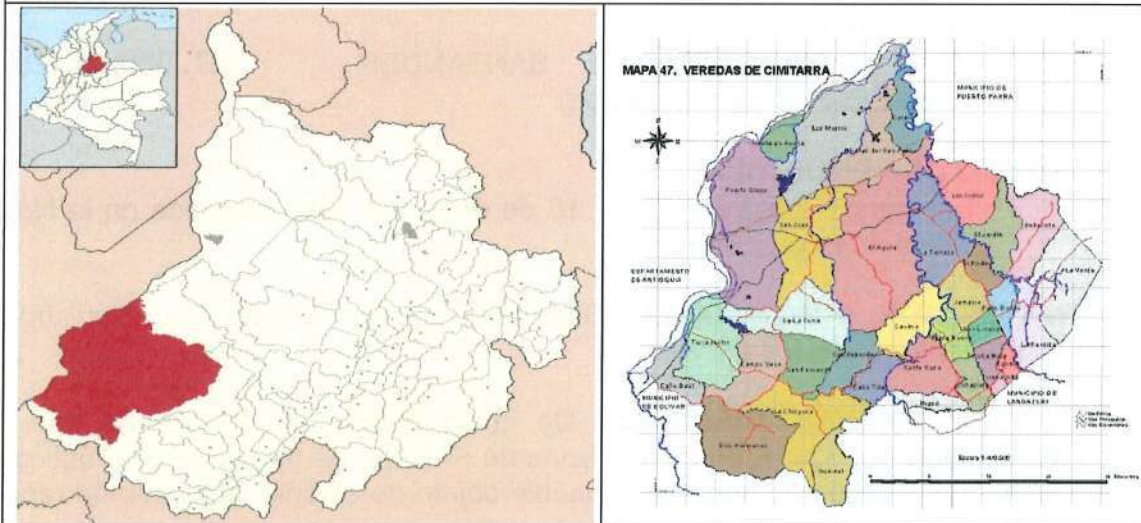
Fuente: Estudio de títulos.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

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

- Norte con las veredas “Riveras del San Juan”, “Carare” del municipio de Cimitarra y “Centro” del municipio de Puerto Parra.
- Oriente con las veredas “Los Indios” y “La Terraza” del municipio de Cimitarra.
- Sur con las veredas “San Juancito” y “Canime” del municipio de Cimitarra.
- Occidente con la vereda “San Juan” y “De la Torre” del municipio de Cimitarra”.

LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE CIMITARRA – SANTANDER



Fuente: Google Maps, Consulta: 07 de noviembre de 2025
<https://www.google.com/maps/place/CIMITARRA/@6.3305735,-73.905776,48643m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x8e4225dcc09242b5>





PREDIO AMM-3-234

- 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.¹
- 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.²
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica VVAa, y cuenta con las siguientes características:

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

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

7

- 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 10 minutos.

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

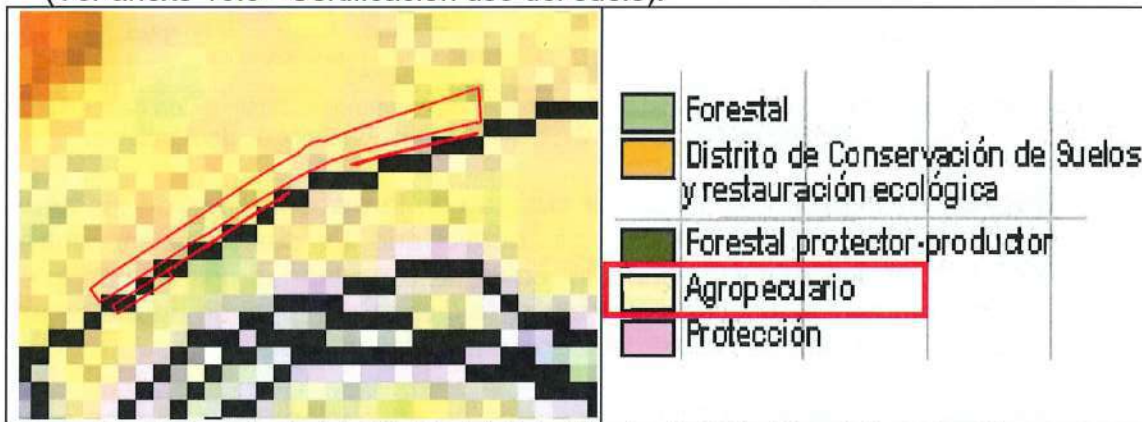
2 Ibíd.





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 en que se encuentra la franja requerida está clasificada como suelo rural y tiene asignado los siguientes usos normativos: Agro y Distrito de conservación de suelos y restauración ecológica. No obstante, atendiendo a lo establecido en el ítem 3, art. 6 de la Resolución IGAC 620 de 2008 al verificar el cruce cartográfico del PBOT vigente del municipio de Cimitarra, se evidencia que la franja requerida se encuentra en el uso normativo Agropecuario. siendo así, se adopta dicho uso de suelo para la elaboración del informe de avalúo. (Ver anexo 16.3 - Certificación 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 El Águila, que se ubica geográficamente al noroccidente del perímetro urbano del municipio de Cimitarra, a una distancia de 33,2 km del mismo y se accede por la vía Troncal Magdalena 1, la cual se encuentra en buen estado de conservación.



Fuente: Google Earth, Consulta: 07 de noviembre de 2025.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	455.000,00 m2
ÁREA REQUERIDA:	24.192,73 m2
ÁREA REMANENTE NO DESARROLLABLE:	0,00 m2
ÁREA SOBRANTE	430.807,27 m2
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	24.192,73 m2

Fuente: Ficha predial AMM-3-234.

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





PREDIO AMM-3-234

Área Requerida 1: 21.955,85 m²

Abscisa inicial: K61+858,06

Abscisa final: K62+506,91

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	670,71 m	ANA AGUIRRE POSADA Y ANGEL DE DIOS PEREZ HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS (AREA SOBRANTE 1) (puntos 1 al 16)
SUR	650,36 m	VÍA EXISTENTE PUERTO SALGAR A PUERTO ARAUJO (Puntos 18 al 42)
ORIENTE	52,27 m	JOSÉ LUIS RUA CASAS Y OTRO (Puntos 16 al 18)
OCCIDENTE	24,18 m	ROSA MARIA BARBOSA (Puntos 42 al 1)

Fuente: Ficha predial AMM-3-234.

Área Requerida 2: 1.819,04 m²

Abscisa inicial: K61+752,58

Abscisa final: K62+075,49

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	322,35 m	VÍA EXISTENTE PUERTO SALGAR A PUERTO ARAUJO (Puntos 43 al 49)
SUR	333,77 m	ANA AGUIRRE POSADA Y ANGEL DE DIOS PEREZ HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS (AREA SOBRANTE 2) (Puntos 49 al 61)
ORIENTE	0,00 m	ANA AGUIRRE POSADA Y ANGEL DE DIOS PEREZ HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS (AREA SOBRANTE 2) (Puntos 49)
OCCIDENTE	14,09 m	LA NACION-MINISTERIO DE DEFENSA (puntos 61 al 43)

Fuente: Ficha predial AMM-3-234.

Área Requerida 3: 417,84 m²

Abscisa inicial: K62+177,18

Abscisa final: K62+377,38

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	198,75 m	VÍA EXISTENTE PUERTO SALGAR A PUERTO ARAUJO (Puntos 64 al 72)
SUR	188,56 m	ANA AGUIRRE POSADA Y ANGEL DE DIOS PEREZ HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS (AREA SOBRANTE 2)- (puntos 73 al 81)
ORIENTE	2,04 m	JOSÉ LUIS RUA CASAS Y OTRO (Puntos 72 al 73)
OCCIDENTE	12,10 m	ANA AGUIRRE POSADA Y ANGEL DE DIOS PEREZ HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS (AREA SOBRANTE 2) (puntos 81 al 64)

Fuente: Ficha predial AMM-3-234.

- 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-3-234

6.5. SERVICIOS PÚBLICOS: De acuerdo con la visita de campo se verificó que el área requerida no cuenta con acometidas de servicios públicos básicos.

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

UNIDAD FISIográfica	ÁREA (m ²)	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA
1	24.192,73	Plana 0-7%	Agropecuario	Agropecuario

6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

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. Jagüey con un área promedio de 240.18 m ² y una profundidad de 1,86 m con un volumen promedio de 214,045 m ³ . (Ver Informe de jagüey)	240,18	m ²	N/A	N/A	N/A
CA2. Bebedero de dimensiones de 1,0 m x 2,15 m de altura de 0,80 m y está construido en bloque pañetado, y tiene base placa en concreto rustico de 0,10 m de espesor.	2,58	m ²	16	Bueno a Regular	70
CA3. Corral en madera con 45 postes de madera de 0,10 m x 0,10 m altura de 2,80 m, cuenta con 4 varetas laterales a lo largo del perímetro de 0,20 m de ancho y promedio largo de 2,00 m, perímetro de 53,22m, cuenta con 4 puertas de madera de 1,80 m x 1,80 m, 4 varetas de 0,10 m de ancho, 1,80 m de largo, grosor promedio de 0,05m.	53,22	m	16	Regular	30
CA4. Cerca de alambre de púas con 4 hilos soportada por 2 postes de madera de 0,10 m x 0,10 m altura de 2,10 m.	7,02	m	16	Bueno a Regular	30
CA5. Cerca de alambre de púas con 4 hilos soportada por 5 postes de madera de 0,10 m x 0,10 m altura de 2,10 m.	11,48	m	16	Bueno a Regular	30
CA6. Cerca de alambre de púas con 4 hilos soportada por 17 postes de madera de 0,10 m x 0,10 m altura de 2,10m.	90,78	m	16	Bueno a Regular	30
CA7. Saladero construido con dos postes de madera altura de 3,00m de 0,15 m x 0,15 m, cuenta con una lámina metálica	1	un	12	Bueno a Regular	30

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

**PREDIO AMM-3-234**

ondulada de grosor de 5,00 mm de dimensiones de 1,40 m x 2,20 m, área de saladero en madera dimensiones de 1,30 m x 0,50 m altura de 0,40 m.					
CA8. Quiebrapatras construido con 11 tubos de metálicos de 2" y largo de 5,00 m, 6 tubos de 4" y largo de 5,00 m, área del quiebrapatras 5,00 m x 5,00 m.	25	m ²	10	Bueno a Regular	30
CA9. Portada en madera 1,80 m x 2,20m, cuenta con 4 varetas de 2,20 m de largo ancho de 0,10 m grosor de 0,05 m y dos postes de 0,15 m x 0,15 m altura de 1,80 m.	2,20	m	6	Bueno a Regular	30
CA10. Cerca en madera de 6,00 m de largo conformada por dos varetas de madera de 0,10 m ancho grosor de 0,05 m.	6,03	m	16	Bueno a Regular	30
CA11. Cerca de alambre de púas con 4 hilos y 3 varillas de 1/4" soportada por 8 postes de madera de 0,10 m x 0,10 m altura de 1,80 m.	20,46	m	16	Bueno a Regular	30
CA12. Cerca de alambre de púas con 4 hilos soportada por 20 postes de madera de 0,10 m x 0,10 m altura de 1,80 m.	21,90	m	16	Bueno a Regular	30
CA13. Aviso entrada en madera teca lacado, dimensiones de 1,80 m x 1,80 m, soportado por dos postes de madera de 0,10 m x 0,10 m, altura de 2,80 m.	1,80	m	N/A	N/A	N/A
CA14. Adecuación de vía de acceso, en afirmado de recebo espesor con espesor de 0,30 m. (ver informe de apiques).	137,03	m ²	N/A	N/A	N/A
CA15. Cerca de alambre de púas con tres hilos tres postes de madera de 0,10 m x 0,10 m altura de 1,50 m.	14,08	m	16	Bueno a Regular	30
CA16. Cerca de alambre de púas con cuatro hilos tres postes de madera de 0,10 m x 0,10 m altura de 1,50 m.	2,04	m	16	Bueno a Regular	30
CA17. Cerca de alambre de púas con cuatro hilos y postes de madera de 0,10 m x 0,10 m y dos postes de concreto altura de 1,80 m dimensiones de 0.10 m x 0.10 m.	28,58	m	16	Bueno a Regular	40
CA18. Adecuación de acceso en placa huellas de 0,70 m de ancho y una longitud de 15,00m con un espesor promedio de concreto de 0,25 m, además cuenta con una viga de contención en concreto con espesor promedio de 0,62 m y una longitud de 15,00m. En el medio de las dos huellas tiene relleno en material particulado (gravilla) de espesor de 0,10m. (ver informe de apiques)	77,36	m ²	12	Bueno a Regular	30
CA19. Zona dura en concreto rustico con un espesor de 0,10 m con un área de 40,41 m ² .	41,41	m ²	6	Bueno a Regular	20
CA20. Cerramiento para la subestación, cuenta con un muro bajo en ladrillo	80,82	m	16	Bueno a Regular	50



PREDIO AMM-3-234

macizo a la vista altura de 0,70 m el cual soporta malla eslabonada de 2,00 m de alto aproximadamente soportado por tubería metálica de 2" pintada cada dos metros aproximadamente y una altura de 2,50 m, en la parte superior cuenta con Concertina Comprimida Seguridad Acero Inoxidable a lo largo de todo el perímetro, cuenta con una puerta de ingreso en malla eslabonada dimensiones de 4,00 m x 2,50 m, estructura en tubería metálica de 2" perimetral.					
--	--	--	--	--	--

Nota: Las construcciones anexas CA-1 y CA-14 no son objeto de depreciación.
A petición del solicitante la construcción anexa CA-13 es objeto de traslado.

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
ARROYITO (DAP = 0,40m)	2	Und
ARROYITO (DAP = 0,20m)	1	Und
CAIMO (DAP = 0,05m)	1	Und
CAMPANO (DAP = 0,10m)	1	Und
CAMPANO (DAP = 0,15m)	1	Und
CAMPANO (DAP = 0,2m)	4	Und
CAMPANO (DAP = 0,30m)	8	Und
CAMPANO (DAP = 0,40m)	1	Und
CAMPANO (DAP = 0,45m)	4	Und
CAMPANO (DAP = 0,46m)	3	Und
CAMPANO (DAP = 0,50m)	3	Und
CAMPANO (DAP = 0,55m)	1	Und
CAMPANO (DAP = 0,60m)	1	Und
CAMPANO (DAP = 0,65m)	1	Und
CAMPANO (DAP = 0,75m)	1	Und
CAMPANO (DAP = 1,1m)	1	Und
CARATE (DAP= 0,05m)	1	Und
CARATE (DAP = 0,10m)	4	Und
CEDRO (DAP=0,05m)	1	Und
CEDRO (DAP = 0,20m)	1	Und
CEDRO (DAP = 0,10m)	1	Und
CEIBA (DAP=0,10m)	1	Und
CEIBA (DAP = 0,80m)	1	Und
CEIBA (DAP=0,45m)	1	Und





PREDIO AMM-3-234

CEIBA TUNOSA (DAP = 0,40m)	2	Und
COCO CRISTAL (DAP = 0,10m)	1	Und
COCO CRISTAL (DAP = 0,50m)	1	Und
COCO CRISTAL (DAP = 0,10m)	1	Und
CURAUBO (DAP = 0,70m)	1	Und
DINDÉ (DAP = 0,10m)	2	Und
DINDÉ (OAP = 0,15m)	1	Und
DINDÉ (DAP = 0,20m)	7	Und
DINDÉ (DAP = 0,25m)	2	Und
DINDÉ (OAP = 0,30m)	7	Und
ESCOBILLO (DAP = 0,20m)	1	Und
GALLINERO (DAP = 0,20m)	2	Und
GALLINERO (DAP = 0,40m)	4	Und
GALLINERO (DAP = 0,30m)	8	Und
GALLINERO (DAP = 0,35m)	2	Und
GALLINERO (DAP = 0,95m)	1	Und
GALLINERO (DAP = 0,50m)	1	Und
GALLINERO (DAP = 0,80m)	1	Und
GALLINERO (DAP = 0,60m)	1	Und
GALLINERO (DAP = 0,70m)	1	Und
GALLINERO (DAP = 0,45m)	1	Und
GALLINERO (DAP = 0,80m)	2	Und
GUARUMO (DAP = 0,20m)	1	Und
GUARUMO (DAP = 0,25m)	1	Und
GUARUMO (DAP = 0,10m)	1	Und
GUAYABO DE MICO (DAP = 0,10m)	1	Und
JOBO (DAP= 0,25m)	1	Und
JOBO (DAP=0,45m)	2	Und
JOBO (DAP=0,40m)	2	Und
JOBO (DAP=0,20m)	1	Und
LECHOSO (DAP=0,30m)	1	Und
LECHOSO (DAP=1,50m)	1	Und
LIMON EN CRECIMIENTO	12	Und
LIMON EN PRODUCCION	1	Und
LIMÓN EN PRODUCCION	3	Und
MAMONCILLOS (DAP = 0,30m)	2	Und
MAMONCILLOS (DAP = 0,48m)	1	Und
MANGO EN PRODUCCION	1	Und





PREDIO AMM-3-234

MATARRATON (DAP = 0,10m)	2	Und
NARANJO EN PRODUCCION	3	Und
NARANJO EN PRODUCCION	2	Und
OTI (DAP = 0,10m)	22	Und
OTI (DAP=0,20m)	58	Und
OTI (DAP = 0,30m)	23	Und
OTI (DAP= 0,40m)	7	Und
OTI (DAP=0,50m)	4	Und
OTI (DAP = 0,15m)	36	Und
OTI (DAP= 0,35m)	2	Und
OTI (DAP = 0,05m)	1	Und
OTI (DAP= 0,25m)	4	Und
PALAMA DE COCO EN PRODUCCION	2	Und
PALMA AFRICANA (5-10 AÑOS)	52	Und
PALMA HIBRIDO 2 AÑOS	1	Und
POLVILLO NEGRO (DAP = 0,35m)	1	Und
POLVILLO NEGRO (DAP = 0,10m)	1	Und
POLVILLO NEGRO (DAP = 0,15m)	1	Und
POLVILLO NEGRO (DAP = 0,40m)	1	Und
POLVILLO NEGRO (DAP = 0,20m)	10	Und
RAYO (DAP=0,40m)	1	Und
RESBALA MONO (DAP= 0,03m)	1	Und
ROBLE (DAP = 0,10m)	3	Und
ROBLE (DAP = 0,20m)	3	Und
ROBLE (DAP=0,40m)	13	Und
ROBLE (DAP=0,04m)	82	Und
ROBLE (DAP = 0,15m)	5	Und
ROBLE (DAP=0,01m)	18	Und
ROBLE (DAP=0,3m)	3	Und
ROBLE (DAP=0,05m)	2	Und
ROBLE (DAP = 0,25m)	2	Und
SOLERA (DAP = 0,20m)	12	Und
SOLERA (DAP = 0,15m)	7	Und
SOLERA (DAP = 0,30m)	28	Und
SOLERA (DAP= 0,25m)	6	Und
SOLERA (DAP = 0,35m)	2	Und
SOLERA (DAP = 0,40m)	8	Und
SOLERA (DAP = 0,50m)	2	Und





PREDIO AMM-3-234

SOLERA (DAP= 0,04m)	4	Und
SOLERA (DAP= 0,05m)	1	Und
SOLERA (DAP = 0,10m)	6	Und
TOTUMO EN PRODUCCION	9	Und
PASTO	23091,17	m2

Fuente: Ficha predial AMM-3-234.



7. MÉTODO DE AVALÚO

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

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

16

7.1. MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO

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

7.2. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

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



PREDIO AMM-3-234

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:

ESTUDIO DE MERCADO								
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (Ha)	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 Zambilo	Zambilo	\$ 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 NEGOCIACION	VALOR AJUSTADO	CONSTRUCCIONES	TERRENO				
									ÁREA (m2)	VALOR (Ha)				
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%	\$ 2.833.380.000	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%	\$ 30.232.800.000	500,00	\$ 600.000	\$ 300.000.000	988	30.286.356	
3	3113096721	Fredy Colorado Facil Inmobiliaria	Cimitara - Bolivar Santander	Corregimiento el Zambilo	Zambilo	\$ 18.828.000.000	11,0%	\$ 16.756.920.000	300,00	\$ 1.400.000	\$ 420.000.000	523	31.236.941	
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%	\$ 13.798.400.000	1.000,00	\$ 750.000	\$ 750.000.000	440	29.855.455	
PROMEDIO						\$ 23.665.949,77								
DEVIACIÓN ESTÁNDAR						2.164.245,39	LÍMITE SUPERIOR							\$ 31.830.195,16
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						7,30%	LÍMITE INFERIOR							\$ 27.901.703,38



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)

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

18

De acuerdo con el estudio de mercado realizado se adopta el valor del límite superior encontrado en la zona, teniendo en cuenta que el área del predio objeto de avalúo es menor con respecto a las ofertas presentadas en el estudio de mercado, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno.

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





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.

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.

19





10.3. GEORREFERENCIACIÓN DE OFERTAS

UNIDAD FISIOGRAFICA 1



10.4. SERVIDUMBRES

Con base a la respuesta emitida mediante el oficio con el radicado 8002019ER22934-O1 de diciembre 23 de 2019 por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, autoridad competente en el tema de avalúos, Se aclara que, si bien el área requerida se superpone con una servidumbre de energía eléctrica a favor de TERMOSANTANDER DE COLOMBIA S.C.A. E.S.P. que se menciona dentro de la Escritura Pública No. 1900 del 01 de abril de 1998 protocolizada en la Notaría sexta de Santafé de Bogotá, no se especifica de manera clara la discriminación de la cuantía del valor pagado por los derechos adquiridos, junto con el valor de construcciones, mejoras, cultivos, indemnización por daño emergente y lucro cesante derivados de la constitución o imposición de dicha Servidumbre. Por lo anterior, se advierte la situación de la existencia de la servidumbre en la franja objeto de avalúo, la cual no se descontará del total del presente avalúo comercial.

20

10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN

De conformidad con los insumos suministrados, el inmueble objeto de avalúo no presenta zonas de protección.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo



PREDIO AMM-3-234

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.

Anexos Constructivos

La franja del predio objeto de adquisición presenta las siguientes construcciones anexas:

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ						
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU						
AMM-3-234						

ITEM	Desglose del Item	Pag.	unidad	valor unitario	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU
ANEXO CA1						
CA1. Jagüey con un área promedio de 240,18 m ² y una profundidad de 1,86 m con un volumen promedio de 214,045 m ³ . (Ver Informe de Jagüey)	Localización - Trazado y Replanteo	208	m ²	\$ 2.010,00	240,18	\$ 482.761,80
	Retroexcavadora de oruga CAT 320	93	Hc	\$ 185.234,00	4,00	\$ 740.936,00
	Mano de obra AA	47	Hc	\$ 31.473,00	4,00	\$ 125.892,00
	Total APU					\$ 1.349.589,80
	Total Construcción (Área)					240,18
	Valor Adoptado (m²)					\$ 5.619,08

ANEXO CA2						
CA2 Bebedero de dimensiones de 1,0 m x 2,15 m de altura de 0,80 m y está construido en bloque pafetado, y tiene base placa en concreto rustico de 0,10 m de espesor.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m ²	\$ 2.010,00	2,58	\$ 5.185,80
	Excavacion Manual General	Nota 1	m ³	\$ 31.787,73	0,26	\$ 8.264,81
	Muro divisorio bloque estrado N°4	168	m ²	\$ 46.693,00	5,04	\$ 235.332,72
	Pañete Impermeabilizado muros 1'4	157	m ²	\$ 39.515,00	10,08	\$ 398.311,20
	Placa en concreto 3000 PSI 10CM malla Electrooldada	162	m ²	\$ 134.304,00	2,58	\$ 346.504,32
	Mano de obra AA	47	Hc	\$ 31.473,00	3,00	\$ 94.419,00
	Total APU					\$ 1.088.017,85
Total Construcción (Área)					2,58	
	Valor Adoptado (m²)					\$ 421.712,34

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 CA3						
CA3 Corral en madera con 45 postes de madera de 0,10 m x 0,10 m altura de 2,80 m, cuenta con 4 varetas laterales a lo largo del perímetro de 0,20 m de ancho y promedio largo de 2,00 m, perímetro de 53,22m, cuenta con 4 puertas de madera de 1,80 m x 1,80 m, 4 varetas de 0,10 m de ancho, 1,80 m de largo, grosor promedio de 0,05m.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m ²	\$ 2.010,00	10,64	\$ 21.386,40
	Excavacion Manual General	Nota 1	m ³	\$ 31.787,73	0,14	\$ 4.450,28
	Límaton Ø 10-12 cm (6m) eucalipto	108	un	\$ 26.427,00	21,00	\$ 554.967,00
	Tabla Burra 20 X 2,2 A 2,7CM X 2,9M - Ordinario	107	un	\$ 13.543,00	45,00	\$ 609.435,00
	Tabla Burra 10 X 2,2 A 2,7CM X 2,9M - Ordinario	107	un	\$ 7.927,00	29,00	\$ 229.883,00
	Puntilla con cabeza 2"	125	lb	\$ 4.118,00	2,00	\$ 8.236,00
	Bisagra gato omega 3	100	un	\$ 3.613,00	8,00	\$ 28.904,00
	Pasador gato sueco 2-1/2"	100	un	\$ 1.494,00	4,00	\$ 5.976,00
	Mano de obra AA	47	Hc	\$ 31.473,00	4,00	\$ 125.892,00
	Total APU					\$ 1.589.129,68
Total Construcción (Metros)					53,22	
	Valor Adoptado (m)				\$ 29.859,63	

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 CA4						
CA4 Cerca de alambre de púas con 4 hilos soportada por 2 postes de madera de 0,10 m x 0,10 m altura de 2,10 m.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m ²	\$ 2.010,00	1,40	\$ 2.814,00
	Excavacion Manual General	Nota 1	m ³	\$ 31.787,73	0,20	\$ 6.357,55
	Estación inmunizado cuadrado 9.5x9.5x220 cm	Web 1	un	\$ 40.134,00	2,00	\$ 80.268,00
	Alambre de Púas (400M) Cal. 16,5	83	m	\$ 406,00	28,08	\$ 11.400,48
	Grapa Para Cerca Alambre De Púas 1" X 9 1kg C.a. Meja	Web 2	kg	\$ 17.900,00	0,03	\$ 537,00
	Mano de obra AA	47	Hc	\$ 31.473,00	2,00	\$ 62.946,00
	Total APU					\$ 164.323,03
Total Construcción (Metros)					7,02	
	Valor Adoptado (m)				\$ 23.407,84	

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://nucleosdemadera.com/producto/estacion-inmunizado-cuadrado-9-5x9-5x220-cm-approx/>

Web 2: https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-1662101726-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-meja-_JM#redirectedFromSimilar=https%3A%2Farticulo.mercadolibre.com.co%2FMC0-599626631-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-meja-_JM

ANEXO CA5						
CA5. Cerca de alambre de púas con 4 hilos soportada por 5 postes de madera de 0,10 m x 0,10 m altura de 2,10 m.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m ²	\$ 2.010,00	2,30	\$ 4.623,00
	Excavacion Manual General	Nota 1	m ³	\$ 31.787,73	0,20	\$ 6.357,55
	Estación inmunizado cuadrado 9.5x9.5x220 cm	Web 1	un	\$ 40.134,00	5,00	\$ 200.670,00
	Alambre de Púas (400M) Cal. 16,5	83	m	\$ 406,00	45,92	\$ 18.643,52
	Grapa Para Cerca Alambre De Púas 1" X 9 1kg C.a. Meja	Web 2	kg	\$ 17.900,00	0,08	\$ 1.432,00
	Mano de obra AA	47	Hc	\$ 31.473,00	3,00	\$ 94.419,00
	Total APU					\$ 326.145,07
Total Construcción (Metros)					11,48	
	Valor Adoptado (m)				\$ 28.409,85	

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://nucleosdemadera.com/producto/estacion-inmunizado-cuadrado-9-5x9-5x220-cm-approx/>

Web 2: https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-1662101726-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-meja-_JM#redirectedFromSimilar=https%3A%2Farticulo.mercadolibre.com.co%2FMC0-599626631-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-meja-_JM





PREDIO AMM-3-234

ANEXO CA6								
CA6. Cerca de alambre de púas con 5 hilos soportada por 17 postes de madera de (0,10mx0,10m) altura de 2,10m.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	\$	2.010,00	18,16	\$	36.501,60
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$	31.787,73	0,20	\$	6.357,55
	Estación Inmunitado cuadrado 9.5x9.5x220 cm	Web 1	un	\$	40.134,00	17,00	\$	682.278,00
	Alambre de Púas (400M) Cal. 16,5	83	m	\$	406,00	453,90	\$	184.283,40
	Grapa Para Cerca Alambre De Púas 1" X 9 1kg C.a. Meja	Web 2	kg	\$	17.900,00	0,36	\$	6.444,00
	Mano de obra AA	47	Hc	\$	31.473,00	8,00	\$	251.784,00
	Total APU							1.167.648,55
	Total Construcción (Metros)							90,78
	Valor Adoptado (m)							12.862,40

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://nucleosdemadera.com/producto/estacon-inmunitado-cuadrado-9-5x9-5x220-cm-aprox/LJ>

Web 2: https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-1662101726-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-meja-_JM#redirectedFromSimilar=https%3A%2F%2Farticulo.mercadolibre.com.co%2FMCO-599626631-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-meja-_JM

ANEXO CA7								
CA7. Saladero construido con dos postes de madera altura de 3,00m de 0,15 m x 0,15 m, cuenta con una lámina metálica ondulada de grosor de 5,00 mm de dimensiones de 1,40 m x 2,20 m, área de saladero en madera dimensiones de 1,30 m x 0,50 m altura de 0,40 m.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	\$	2.010,00	3,08	\$	6.190,80
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$	31.787,73	0,20	\$	6.357,55
	Pilote Ø12-15CM (6M) Eucalipto	108	un	\$	135.436,00	1,00	\$	135.436,00
	Teja Perfil 7 #6 18x9x2cm	Web 1	m2	\$	19.952,49	3,70	\$	73.824,21
	Táblon De Pino 2 Metros X 0,80 Metros	Web 2	un	\$	69.200,00	1,00	\$	69.200,00
	Listón 10cm x1,8cm x 2,9m - amarillo	106	un	\$	16.406,00	2,00	\$	32.812,00
	Puntilla con cabeza 2"	125	lb	\$	4.118,00	1,00	\$	4.118,00
	Mano de obra AA	47	Hc	\$	31.473,00	1,00	\$	31.473,00
	Total APU							359.411,56
	Total Construcción (Unidad)							1,00
Valor Adoptado (und)							359.411,56	

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/producto/05322/teja-perfil-7-6-18x9x2cm/05323/>

Web 2: https://articulo.mercadolibre.com.ar/MLA-813115021-lablon-de-pino-2-metros-x-080-metros-_JM?searchVariation=42988539405#polycard_client=search-nordic&searchVariation=42988539405&search_layout=grid&position=1&type=item&tracking_id=c927be75-fb98-4223-a496-90a5f83cec71

ANEXO CA8								
CA8. Quebrapatas construido con 11 tubos de metálicos de 2" y largo de 5,00 m, 6 tubos de 4" y largo de 5,00 m, área del quebrapatas 5,00 m x 5,00 m.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	\$	2.010,00	25,00	\$	50.250,00
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$	31.787,73	2,50	\$	79.469,33
	Tubo estructural redondo negro 2" ESP 3MM (6M)	127	m	\$	33.092,00	55,00	\$	1.820.060,00
	Tubo Estructural Redondo Negro 4" ESP 3MM (6M)	127	m	\$	63.870,00	30,00	\$	1.916.100,00
	Mano de obra AA	47	Hc	\$	31.473,00	10,00	\$	314.730,00
	Total APU							4.180.609,33
	Total Construcción (Área)							25,00
	Valor Adoptado (m2)							167.224,37

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. Portada en madera 1,80 m x 2,20m, cuenta con 4 varetas de 2,20 m de largo ancho de 0,10 m grosor de 0,05 m y dos postes de 0,15 m x 0,15 m altura de 1,80 m.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	\$	2.010,00	0,44	\$	884,40
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$	31.787,73	0,13	\$	4.132,40
	Tabla Burma 10 X 2,2 A 2,7CM X 2,9M - Ordinario	107	un	\$	7.927,00	5,00	\$	39.635,00
	Pilote Ø12-15CM (6M) Eucalipto	108	un	\$	135.436,00	1,00	\$	135.436,00
	Bisagra gato omega 3	100	un	\$	3.613,00	3,00	\$	10.839,00
	Pasador gato sueco 2-1/2"	100	un	\$	1.494,00	1,00	\$	1.494,00
	Puntilla con cabeza 2"	125	lb	\$	4.118,00	1,00	\$	4.118,00
	Mano de obra AA	47	Hc	\$	31.473,00	1,00	\$	31.473,00
	Total APU							228.011,80
	Total Construcción (Metros)							2,20
Valor Adoptado (m)							103.641,73	

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. Cerca en madera de 6,00 m de largo conformada por dos varetas de madera de 0,10 m ancho grosor de 0,05 m.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	\$	2.010,00	1,21	\$	2.432,10
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$	31.787,73	0,20	\$	6.357,55
	Tabla Burma 10 X 2,2 A 2,7CM X 2,9M - Ordinario	107	un	\$	7.927,00	4,16	\$	32.976,32
	Listón Ø10-12CM (3M) Eucalipto	108	un	\$	14.424,00	1,00	\$	14.424,00
	Puntilla con cabeza 2"	125	lb	\$	4.118,00	1,00	\$	4.118,00
	Mano de obra AA	47	Hc	\$	31.473,00	1,00	\$	31.473,00
	Total APU							91.780,97
	Total Construcción (Metros)							6,03
	Valor Adoptado (m)							15.220,72

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 CA11								
CA11. Cerca de alambre de púas con 4 hilos y 3 varillas de 1/4" soportada por 8 postes de madera de 0,10 m x 0,10 m altura de 1,80 m.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	\$	2.010,00	4,09	\$	8.220,90
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$	31.787,73	0,20	\$	6.357,55
	Estación Inmunitado cuadrado 9.5x9.5x220 cm	Web 1	un	\$	40.134,00	8,00	\$	321.072,00
	Alambre de Púas (400M) Cal. 16,5	83	m	\$	406,00	81,84	\$	33.227,04
	Grapa Para Cerca Alambre De Púas 1" X 9 1kg C.a. Meja	Web 2	kg	\$	17.900,00	0,14	\$	2.506,00
	Varilla G-60 W 1/4-Pulg X 6M 1.494Kg Aprox. Corrugada	Web 3	un	\$	6.180,00	11,00	\$	67.980,00
	Mano de obra AA	47	Hc	\$	31.473,00	4,00	\$	125.892,00
	Total APU							565.255,49
	Total Construcción (Metros)							20,46
	Valor Adoptado (m)							27.627,35

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://nucleosdemadera.com/producto/estacon-inmunitado-cuadrado-9-5x9-5x220-cm-aprox/LJ>

Web 2: https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-1662101726-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-meja-_JM#redirectedFromSimilar=https%3A%2F%2Farticulo.mercadolibre.com.co%2FMCO-599626631-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-meja-_JM

Web 3: <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/produco/31061/varilla-g-60-w-1-4-pulg-x-6m-1494kg-aprox-corrugada/31061/>





PREDIO AMM-3-234

ANEXO CA12						
CA12 Cerca de alambre de púas con 4 hilos soportada por 20 postes de madera de 0,10 m x 0,10 m altura de 1,80 m.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	\$ 2.010,00	4,38	\$ 8.803,80
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$ 31.787,73	0,20	\$ 6.357,55
	Estación Inmunitizado cuadrado 9.5x9.5x220 cm	Web 1	un	\$ 40.134,00	20,00	\$ 802.680,00
	Alambre de Púas (400M) Cal. 16,5	83	m	\$ 406,00	87,60	\$ 35.565,60
	Grapa Para Cerca Alambre De Púas 1" X 9 1kg C.a. Meja	Web 2	kg	\$ 17.900,00	0,34	\$ 6.086,00
	Mano de obra AA	47	Hc	\$ 31.473,00	9,00	\$ 283.257,00
	Total APU					\$ 1.142.749,95
	Total Construcción (Metros)					21,9
	Valor Adoptado (m)					\$ 52.180,36

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://nucleosdemadera.com/producto/estacon-inmunitizado-cuadrado-9-5x9-5x220-cm-aprox>

Web 2: https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-1662101726-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-meja-_JM#redirectedFromSimilar=https%3A%2Farticulo.mercadolibre.com.co%2FMCO-599626631-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-meja-_JM

ANEXO CA14						
CA14 Adecuación de vía de acceso, en afirmado de recebo espesor con espesor de 0,30 m. (ver informe de apiques).	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	\$ 2.010,00	137,03	\$ 275.430,30
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$ 31.787,73	13,70	\$ 435.491,90
	Relleno en recebo comun compactado	129	m3	\$ 120.902,00	41,11	\$ 4.970.281,22
	Mano de obra AA	47	Hc	\$ 31.473,00	4,00	\$ 125.892,00
	Total APU					\$ 5.807.095,42
	Total Construcción (Área)					137,03
	Valor Adoptado (m2)					\$ 42.376,28

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 CA15						
CA15 Cerca de alambre de púas con tres hilos tres postes de madera de 0,10 m x 0,10 m altura de 1,50 m.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	\$ 2.010,00	2,82	\$ 5.668,20
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$ 31.787,73	0,20	\$ 6.357,55
	Estación Inmunitizado cuadrado 9.5x9.5x220 cm	Web 1	un	\$ 40.134,00	3,00	\$ 120.402,00
	Alambre de Púas (400M) Cal. 16,5	83	m	\$ 406,00	42,24	\$ 17.149,44
	Grapa Para Cerca Alambre De Púas 1" X 9 1kg C.a. Meja	Web 2	kg	\$ 17.900,00	0,04	\$ 716,00
	Mano de obra AA	47	Hc	\$ 31.473,00	2,00	\$ 62.946,00
	Total APU					\$ 219.239,19
	Total Construcción (Metros)					14,08
Valor Adoptado (m)					\$ 15.144,83	

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://nucleosdemadera.com/producto/estacon-inmunitizado-cuadrado-9-5x9-5x220-cm-aprox>

Web 2: https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-1662101726-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-meja-_JM#redirectedFromSimilar=https%3A%2Farticulo.mercadolibre.com.co%2FMCO-599626631-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-meja-_JM

ANEXO CA16						
CA16. Cerca de alambre de púas con cuatro hilos tres postes de madera de 0,10 m x 0,10 m altura de 1,50 m.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	\$ 2.010,00	0,41	\$ 824,10
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$ 31.787,73	0,20	\$ 6.357,55
	Estación Inmunitizado cuadrado 9.5x9.5x220 cm	Web 1	un	\$ 40.134,00	3,00	\$ 120.402,00
	Alambre de Púas (400M) Cal. 16,5	83	m	\$ 406,00	8,16	\$ 3.312,96
	Grapa Para Cerca Alambre De Púas 1" X 9 1kg C.a. Meja	Web 2	kg	\$ 17.900,00	0,05	\$ 895,00
	Mano de obra AA	47	Hc	\$ 31.473,00	2,00	\$ 62.946,00
	Total APU					\$ 194.737,61
	Total Construcción (Metros)					2,04
	Valor Adoptado (m)					\$ 95.459,61

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://nucleosdemadera.com/producto/estacon-inmunitizado-cuadrado-9-5x9-5x220-cm-aprox>

Web 2: https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-1662101726-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-meja-_JM#redirectedFromSimilar=https%3A%2Farticulo.mercadolibre.com.co%2FMCO-599626631-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-meja-_JM

ANEXO CA17						
CA17. Cerca de alambre de púas con cuatro hilos y postes de madera de 0,10 m x 0,10 m y dos postes de concreto altura de 1,80 m dimensiones de 0,10 m x 0,10 m.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	\$ 2.010,00	5,72	\$ 11.497,20
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$ 31.787,73	0,20	\$ 6.357,55
	Estación Inmunitizado cuadrado 9.5x9.5x220 cm	Web 1	un	\$ 40.134,00	4,00	\$ 160.536,00
	Poste para cerca 11x11x1.5m (48kg)	117	un	\$ 19.989,00	2,00	\$ 39.978,00
	Alambre de púas (400M) CAL16,5	72	m	\$ 492,00	114,32	\$ 56.245,44
	Grapa Para Cerca Alambre De Púas 1" X 9 1kg	Web 2	un	\$ 17.000,00	0,07	\$ 1.190,00
	Mano de obra AA	47	Hc	\$ 31.473,00	3,00	\$ 94.419,00
	Total APU					\$ 370.223,19
	Total Construcción (Metros)					28,58
	Valor Adoptado (m)					\$ 12.953,93

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://nucleosdemadera.com/producto/estacon-inmunitizado-cuadrado-9-5x9-5x220-cm-aprox>

Web 2: https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-1662101726-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-meja-_JM#redirectedFromSimilar=https%3A%2Farticulo.mercadolibre.com.co%2FMCO-599626631-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-meja-_JM





PREDIO AMM-3-234

ANEXO CA18						
CA18. Adecuación de acceso en placa huellas de 0,70 m de ancho y una longitud de 15,00m con un espesor promedio de concreto de 0,25 m, además cuenta con una viga de contención en concreto con espesor promedio de 0,62 m y una longitud de 15,00m. En el medio de las dos huellas tiene relleno en material particulado (gravilla) de espesor de 0,10m. (ver Informe de apiques)	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	\$ 2.010,00	77,36	\$ 155.493,60
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$ 31.787,73	7,74	\$ 246.037,03
	Concreto corriente grava común 3000 PSI	84	m3	\$ 355.411,00	13,02	\$ 4.627.451,22
	Relleno Grava 3/4"	141	m3	\$ 85.380,00	1,69	\$ 144.292,20
	Recebo común	68	m3	\$ 8.821,00	3,95	\$ 34.842,95
	Mano de obra AA	47	Hc	\$ 31.473,00	10,00	\$ 314.730,00
Total APU						\$ 5.522.847,00
Total Construcción (Área)						77,36
Valor Adoptado (m2)						\$ 71.391,51

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 CA19							
CA19. Zona dura en concreto rustico con un espesor de 0,10 m con un área de 40,41 m2.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	\$ 2.010,00	41,41	\$ 83.234,10	
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$ 31.787,73	4,14	\$ 131.601,20	
	Concreto corriente Grava Común 1500 PSI	84	m3	\$ 248.016,00	4,14	\$ 1.026.786,24	
	Mano de obra AA	47	Hc	\$ 31.473,00	4,00	\$ 125.892,00	
	Total APU						\$ 1.367.513,54
	Total Construcción (Área)						41,41
Valor Adoptado (m2)						\$ 33.023,75	

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 CA20							
CA20. Cerramiento para la subestación, cuenta con un muro bajo en ladrillo macizo a la vista altura de 0,70 m el cual soporta malla eslabonada de 2,00 m de alto aproximadamente soportado por tubería metálica de 2" pintada cada dos metros aproximadamente y una altura de 2,50 m, en la parte superior cuenta con Concertina Comprimida Seguridad Acero inoxidable a lo largo de todo el perímetro, cuenta con una puerta de ingreso en malla eslabonada dimensiones de 4,00 m x 2,50 m, estructura en tubería metálica de 2" perimetral.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	\$ 2.010,00	16,16	\$ 32.481,60	
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$ 31.787,73	1,62	\$ 51.496,12	
	Muro tipo conf. Lad. Prens. Macizo	170	m2	\$ 132.103,00	56,57	\$ 7.473.066,71	
	Cerramiento en malla eslabonada cal.10	81	m2	\$ 52.244,00	161,64	\$ 8.444.720,16	
	Tubo estructural redondo negro 2" ESP 3MM (6M)	127	m	\$ 33.092,00	101,03	\$ 3.343.284,76	
	Concertina 10mt máx. 30cm Diámetro máx. 67 Círculos	Web 1	m	\$ 8.490,00	80,82	\$ 686.161,80	
	Bisagra gato omega 3	100	un	\$ 3.613,00	1,00	\$ 3.613,00	
	Pasador gato sueco 2-1/2"	100	un	\$ 1.494,00	1,00	\$ 1.494,00	
	Mano de obra AA	47	Hc	\$ 31.473,00	50,00	\$ 1.573.650,00	
	Total APU						\$ 21.609.968,15
	Total Construcción (Metros)						80,82
	Valor Adoptado (m)						\$ 267.383,92

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/272739/concertina-10mt-max-30cm-diametro-max-67-circulos/272739?kid=goosho_1161662&shop=googleShopping&gad_source=1&gad_campaignid=17622046203&gbradid=0AAAAAD16wqQeMgDC1qMFq2XaAQGG6iiv&gclid=Cj0KCQjwoP_FBhFARiANP

circulos/272739?kid=goosho_1161662&shop=googleShopping&gad_source=1&gad_campaignid=17622046203&gbradid=0AAAAAD16wqQeMgDC1qMFq2XaAQGG6iiv&gclid=Cj0KCQjwoP_FBhFARiANP

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

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

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	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	\$ 5.619,08	N/A	\$ 5.619,08	\$ 5.600,00
CA2	16	70	22,86%	2,5	20,98%	\$ 421.712,34	\$ 88.479,14	\$ 333.233,20	\$ 333.200,00
CA3	16	30	53,33%	3	51,59%	\$ 29.859,63	\$ 15.404,68	\$ 14.454,95	\$ 14.500,00
CA4	16	30	53,33%	2,5	45,62%	\$ 23.407,84	\$ 10.679,42	\$ 12.728,42	\$ 12.700,00
CA5	16	30	53,33%	2,5	45,62%	\$ 28.409,85	\$ 12.961,49	\$ 15.448,35	\$ 15.400,00
CA6	16	30	53,33%	2,5	45,62%	\$ 12.862,40	\$ 5.868,24	\$ 6.994,16	\$ 7.000,00
CA7	12	30	40,00%	2,5	33,79%	\$ 359.411,56	\$ 121.448,04	\$ 237.963,52	\$ 238.000,00
CA8	10	30	33,33%	2,5	28,49%	\$ 167.224,37	\$ 47.638,73	\$ 119.585,64	\$ 119.600,00
CA9	6	30	20,00%	2,5	19,11%	\$ 103.641,73	\$ 19.804,69	\$ 83.837,04	\$ 83.800,00
CA10	16	30	53,33%	2,5	45,62%	\$ 15.220,72	\$ 6.944,19	\$ 8.276,54	\$ 8.300,00
CA11	16	30	53,33%	2,5	45,62%	\$ 27.627,35	\$ 12.604,49	\$ 15.022,85	\$ 15.000,00
CA12	16	30	53,33%	2,5	45,62%	\$ 52.180,36	\$ 23.806,37	\$ 28.373,99	\$ 28.400,00
CA14	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	\$ 42.378,28	N/A	\$ 42.378,28	\$ 42.400,00
CA15	16	30	53,33%	2,5	45,62%	\$ 15.144,83	\$ 6.909,56	\$ 8.235,27	\$ 8.200,00
CA16	16	30	53,33%	2,5	45,62%	\$ 95.459,61	\$ 43.551,77	\$ 51.907,84	\$ 51.900,00
CA17	16	40	40,00%	2,5	33,79%	\$ 12.953,93	\$ 4.377,24	\$ 8.576,69	\$ 8.600,00
CA18	12	30	40,00%	2,5	33,79%	\$ 71.391,51	\$ 24.123,76	\$ 47.267,75	\$ 47.300,00
CA19	6	20	30,00%	2,5	25,99%	\$ 33.023,75	\$ 8.582,81	\$ 24.440,94	\$ 24.400,00
CA20	16	50	32,00%	2,5	27,48%	\$ 267.383,92	\$ 73.467,47	\$ 193.916,44	\$ 193.900,00





12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

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

CULTIVOS	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
ARROYITO (DAP = 0,40m)	2	Und	\$ 150.616,07	\$ 301.232,14
ARROYITO (DAP = 0,20m)	1	Und	\$ 33.470,24	\$ 33.470,24
CAIMO (DAP = 0,05m)	1	Und	\$ 33.470,24	\$ 33.470,24
CAMPANO (DAP = 0,10m)	1	Und	\$ 33.470,24	\$ 33.470,24
CAMPANO (DAP = 0,15m)	1	Und	\$ 33.470,24	\$ 33.470,24
CAMPANO (DAP = 0,2m)	4	Und	\$ 33.470,24	\$ 133.880,96
CAMPANO (DAP = 0,30m)	8	Und	\$ 101.526,38	\$ 812.211,04
CAMPANO (DAP = 0,40m)	1	Und	\$ 150.616,07	\$ 150.616,07
CAMPANO (DAP = 0,45m)	4	Und	\$ 511.350,83	\$ 2.045.403,32
CAMPANO (DAP = 0,46m)	3	Und	\$ 511.350,83	\$ 1.534.052,49
CAMPANO (DAP = 0,50m)	3	Und	\$ 511.350,83	\$ 1.534.052,49
CAMPANO (DAP = 0,55m)	1	Und	\$ 511.350,83	\$ 511.350,83
CAMPANO (DAP = 0,60m)	1	Und	\$ 511.350,83	\$ 511.350,83
CAMPANO (DAP = 0,65m)	1	Und	\$ 1.184.474,47	\$ 1.184.474,47
CAMPANO (DAP = 0,75m)	1	Und	\$ 1.184.474,47	\$ 1.184.474,47
CAMPANO (DAP = 1,1m)	1	Und	\$ 2.259.240,94	\$ 2.259.240,94
CARATE (DAP= 0,05m)	1	Und	\$ 17.850,79	\$ 17.850,79
CARATE (DAP = 0,10m)	4	Und	\$ 17.850,79	\$ 71.403,16
CEDRO (DAP=0,05m)	1	Und	\$ 35.701,58	\$ 35.701,58
CEDRO (DAP = 0,20m)	1	Und	\$ 35.701,58	\$ 35.701,58
CEDRO (DAP = 0,10m)	1	Und	\$ 35.701,58	\$ 35.701,58
CEIBA (DAP=0,10m)	1	Und	\$ 33.470,24	\$ 33.470,24
CEIBA (DAP = 0,80m)	1	Und	\$ 1.184.474,47	\$ 1.184.474,47
CEIBA (DAP=0,45m)	1	Und	\$ 511.350,83	\$ 511.350,83
CEIBA TUNOSA (DAP = 0,40m)	2	Und	\$ 214.209,51	\$ 428.419,02
COCO CRISTAL (DAP = 0,10m)	1	Und	\$ 17.850,79	\$ 17.850,79
COCO CRISTAL (DAP = 0,50m)	1	Und	\$ 148.756,61	\$ 148.756,61
COCO CRISTAL (DAP = 0,10m)	1	Und	\$ 17.850,79	\$ 17.850,79
CURAUBO (DAP = 0,70m)	1	Und	\$ 1.184.474,47	\$ 1.184.474,47
DINDÉ (DAP = 0,10m)	2	Und	\$ 33.470,24	\$ 66.940,48
DINDÉ (OAP = 0,15m)	1	Und	\$ 33.470,24	\$ 33.470,24
DINDÉ (DAP = 0,20m)	7	Und	\$ 33.470,24	\$ 234.291,68
DINDÉ (DAP = 0,25m)	2	Und	\$ 101.526,38	\$ 203.052,76
DINDÉ (OAP = 0,30m)	7	Und	\$ 101.526,38	\$ 710.684,66
ESCOBILLO (DAP = 0,20m)	1	Und	\$ 17.850,79	\$ 17.850,79
GALLINERO (DAP = 0,20m)	2	Und	\$ 17.850,79	\$ 35.701,58
GALLINERO (DAP = 0,40m)	4	Und	\$ 66.940,47	\$ 267.761,88
GALLINERO (DAP = 0,30m)	8	Und	\$ 40.164,28	\$ 321.314,24
GALLINERO (DAP = 0,35m)	2	Und	\$ 66.940,47	\$ 133.880,94
GALLINERO (DAP = 0,95m)	1	Und	\$ 602.464,25	\$ 602.464,25
GALLINERO (DAP = 0,50m)	1	Und	\$ 148.756,61	\$ 148.756,61
GALLINERO (DAP = 0,80m)	1	Und	\$ 315.859,86	\$ 315.859,86
GALLINERO (DAP = 0,60m)	1	Und	\$ 148.756,61	\$ 148.756,61
GALLINERO (DAP = 0,70m)	1	Und	\$ 315.859,86	\$ 315.859,86

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

**PREDIO AMM-3-234**

CULTIVOS	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
GALLINERO (DAP = 0,45m)	1	Und	\$ 148.756,61	\$ 148.756,61
GALLINERO (DAP = 0,80m)	2	Und	\$ 315.859,86	\$ 631.719,72
GUARUMO (DAP = 0,20m)	1	Und	\$ 17.850,79	\$ 17.850,79
GUARUMO (DAP = 0,25m)	1	Und	\$ 40.164,28	\$ 40.164,28
GUARUMO (DAP = 0,10m)	1	Und	\$ 17.850,79	\$ 17.850,79
GUAYABO DE MICO (DAP = 0,10m)	1	Und	\$ 55.411,60	\$ 55.411,60
JOBO (DAP= 0,25m)	1	Und	\$ 40.164,28	\$ 40.164,28
JOBO (DAP=0,45m)	2	Und	\$ 148.756,61	\$ 297.513,22
JOBO (DAP=0,40m)	2	Und	\$ 66.940,47	\$ 133.880,94
JOBO (DAP=0,20m)	1	Und	\$ 17.850,79	\$ 17.850,79
LECHOSO (DAP=0,30m)	1	Und	\$ 101.526,38	\$ 101.526,38
LECHOSO (DAP=1,50m)	1	Und	\$ 2.259.240,94	\$ 2.259.240,94
LIMON EN CRECIMIENTO	12	Und	\$ 44.274,23	\$ 531.290,76
LIMON EN PRODUCCION	1	Und	\$ 289.306,00	\$ 289.306,00
LIMÓN EN PRODUCCION	3	Und	\$ 289.306,00	\$ 867.918,00
MAMONCILLOS (DAP = 0,30m)	2	Und	\$ 101.526,38	\$ 203.052,76
MAMONCILLOS (DAP = 0,48m)	1	Und	\$ 511.350,83	\$ 511.350,83
MANGO EN PRODUCCION	1	Und	\$ 362.733,00	\$ 362.733,00
MATARRATON (DAP = 0,10m)	2	Und	\$ 17.850,79	\$ 35.701,58
NARANJO EN PRODUCCION	3	Und	\$ 289.306,00	\$ 867.918,00
NARANJO EN PRODUCCION	2	Und	\$ 289.306,00	\$ 578.612,00
OTI (DAP = 0,10m)	22	Und	\$ 17.850,79	\$ 392.717,38
OTI (DAP=0,20m)	58	Und	\$ 17.850,79	\$ 1.035.345,82
OTI (DAP = 0,30m)	23	Und	\$ 40.164,28	\$ 923.778,44
OTI (DAP= 0,40m)	7	Und	\$ 66.940,47	\$ 468.583,29
OTI (DAP=0,50m)	4	Und	\$ 148.756,61	\$ 595.026,44
OTI (DAP = 0,15m)	36	Und	\$ 17.850,79	\$ 642.628,44
OTI (DAP= 0,35m)	2	Und	\$ 66.940,47	\$ 133.880,94
OTI (DAP = 0,05m)	1	Und	\$ 17.850,79	\$ 17.850,79
OTI (DAP= 0,25m)	4	Und	\$ 40.164,28	\$ 160.657,12
PALAMA DE COCO EN PRODUCCION	2	Und	\$ 602.464,25	\$ 1.204.928,50
PALMA AFRICANA (5-10 AÑOS)	52	Und	\$ 792.360,00	\$ 41.202.720,00
PALMA HIBRIDO 2 AÑOS	1	Und	\$ 66.940,47	\$ 66.940,47
POLVILLO NEGRO (DAP = 0,35m)	1	Und	\$ 214.209,51	\$ 214.209,51
POLVILLO NEGRO (DAP = 0,10m)	1	Und	\$ 35.701,58	\$ 35.701,58
POLVILLO NEGRO (DAP = 0,15m)	1	Und	\$ 35.701,58	\$ 35.701,58
POLVILLO NEGRO (DAP = 0,40m)	1	Und	\$ 214.209,51	\$ 214.209,51
POLVILLO NEGRO (DAP = 0,20m)	10	Und	\$ 35.701,58	\$ 357.015,80
RAYO (DAP=0,40m)	1	Und	\$ 66.940,47	\$ 66.940,47
RESBALA MONO (DAP= 0,03m)	1	Und	\$ 33.470,24	\$ 33.470,24
ROBLE (DAP = 0,10m)	3	Und	\$ 35.701,58	\$ 107.104,74
ROBLE (DAP = 0,20m)	3	Und	\$ 35.701,58	\$ 107.104,74
ROBLE (DAP=0,40m)	13	Und	\$ 214.209,51	\$ 2.784.723,63
ROBLE (DAP=0,04m)	82	Und	\$ 35.701,58	\$ 2.927.529,56
ROBLE (DAP = 0,15m)	5	Und	\$ 35.701,58	\$ 178.507,90
ROBLE (DAP=0,01m)	18	Und	\$ 35.701,58	\$ 642.628,44
ROBLE (DAP=0,3m)	3	Und	\$ 107.104,75	\$ 321.314,25
ROBLE (DAP=0,05m)	2	Und	\$ 35.701,58	\$ 71.403,16
ROBLE (DAP = 0,25m)	2	Und	\$ 107.104,75	\$ 214.209,50



PREDIO AMM-3-234

CULTIVOS	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
SOLERA (DAP = 0,20m)	12	Und	\$ 17.850,79	\$ 214.209,48
SOLERA (DAP = 0,15m)	7	Und	\$ 17.850,79	\$ 124.955,53
SOLERA (DAP = 0,30m)	28	Und	\$ 40.164,28	\$ 1.124.599,84
SOLERA (DAP= 0,25m)	6	Und	\$ 40.164,28	\$ 240.985,68
SOLERA (DAP = 0,35m)	2	Und	\$ 66.940,47	\$ 133.880,94
SOLERA (DAP = 0,40m)	8	Und	\$ 66.940,47	\$ 535.523,76
SOLERA (DAP = 0,50m)	2	Und	\$ 148.756,61	\$ 297.513,22
SOLERA (DAP= 0,04m)	4	Und	\$ 17.850,79	\$ 71.403,16
SOLERA (DAP= 0,05m)	1	Und	\$ 17.850,79	\$ 17.850,79
SOLERA (DAP = 0,10m)	6	Und	\$ 17.850,79	\$ 107.104,74
TOTUMO EN PRODUCCION	9	Und	\$ 602.464,25	\$ 5.422.178,25
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 91.032.724,26

Fuente: Informe de valoración de cobertura vegetal año 2025.

Nota:

- Dado que en las ofertas de mercado del análisis presentado anteriormente no se descuentan las coberturas naturales referente a los pastos naturales presentes en los puntos de investigación, para efectos del presente avalúo comercial corporativo se determinan dichas coberturas en el valor por unidad de terreno adoptado. Como es el caso de la especie "Pasto Natural".
- 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.
- La franja del predio presenta una topografía plana con pendientes entre 0-7%.
- El predio objeto de avalúo no presenta zonas de protección.
- Con base a la respuesta emitida mediante el oficio con el radicado 8002019ER22934-O1 de diciembre 23 de 2019 por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, autoridad competente en el tema de avalúos, Se aclara que, si bien el área requerida se superpone con una servidumbre de energía eléctrica a favor de TERMOSANTANDER DE COLOMBIA S.C.A. E.S.P. que se menciona dentro de la Escritura Pública No. 1900 del 01 de abril de 1998 protocolizada en la Notaría sexta de Santafé de Bogotá, no se especifica de manera clara la discriminación de la cuantía del valor pagado por los derechos adquiridos, junto con el valor de construcciones, mejoras, cultivos, indemnización por daño emergente y lucro cesante derivados de la constitución o imposición de dicha Servidumbre. Por lo anterior, se advierte la situación de la existencia de la servidumbre en la franja objeto de avalúo, la cual no se descontará del total del presente avalúo comercial.
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1170/2015 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaremos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.



14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	2,419273	\$ 31.830.000,00	\$ 77.005.459,59
TOTAL TERRENO				\$ 77.005.459,59
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA1	m2	240,18	\$ 5.600,00	\$ 1.345.008,00
CA2	m2	2,58	\$ 333.200,00	\$ 859.656,00
CA3	m	53,22	\$ 14.500,00	\$ 771.690,00
CA4	m	7,02	\$ 12.700,00	\$ 89.154,00
CA5	m	11,48	\$ 15.400,00	\$ 176.792,00
CA6	m	90,78	\$ 7.000,00	\$ 635.460,00
CA7	un	1,00	\$ 238.000,00	\$ 238.000,00
CA8	m2	25,00	\$ 119.600,00	\$ 2.990.000,00
CA9	m	2,20	\$ 83.800,00	\$ 184.360,00
CA10	m	6,03	\$ 8.300,00	\$ 50.049,00
CA11	m	20,46	\$ 15.000,00	\$ 306.900,00
CA12	m	21,90	\$ 28.400,00	\$ 621.960,00
CA14	m2	137,03	\$ 42.400,00	\$ 5.810.072,00
CA15	m	14,08	\$ 8.200,00	\$ 115.456,00
CA16	m	2,04	\$ 51.900,00	\$ 105.876,00
CA17	m	28,58	\$ 8.600,00	\$ 245.788,00
CA18	m2	77,36	\$ 47.300,00	\$ 3.659.128,00
CA19	m2	41,41	\$ 24.400,00	\$ 1.010.404,00
CA20	m	80,82	\$ 193.900,00	\$ 15.670.998,00
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 34.886.751,00
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 91.032.724,26
TOTAL AVALÚO				\$ 202.924.934,85
TOTAL AVALÚO ADOPTADO				\$ 202.924.935,00





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-3-234

TOTAL AVALÚO: DOSCIENTOS DOS MILLONES NOVECIENTOS VEINTICUATRO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$202.924.935,00).

Bogotá, D.C., 07 de noviembre de 2025.

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

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



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242133

30



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.
- Para efectos del presente avalúo comercial corporativo no se liquidará lucro cesante por concepto de pérdida de utilidad por actividad económica y/o contratos de arrendamiento, toda vez que la documentación suministrada por el Beneficiario al Concesionario, no cumple con lo estipulado en el artículo 5 de la Resolución IGAC 898 de 2014 "Documentos contables de estados de pérdidas y ganancias, documentos tributarios y el balance general más reciente. Para quienes no estén obligados a llevar contabilidad, recibos de caja, consignaciones bancarias, facturas, entre otros (...)", de igual forma no se aportó contratos de arrendamiento sobre el inmueble afectado.

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	\$ 112.228,45	
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 0,00	
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	\$ 112.228,00	

31





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-3-234

TOTAL INDEMNIZACIONES: CIENTO DOCE MIL DOSCIENTOS VEINTIOCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 112.228,00)

Bogotá, D.C., 07 de noviembre de 2025.

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

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



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242133



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-3-234

APROBADO

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

16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



CONSTRUCCIONES ANEXAS

CA1 - JAGUEY



CA2 - BEBEDERO



33

CA3 - CORRAL

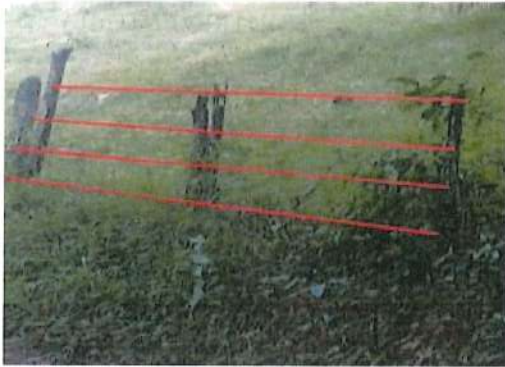


CA4 - CERCA





CA5 - CERCA



CA6 - CERCA



CA7 - SALADERO



CA8 - QUIEBRAPATAS



CA9 - PORTADA



CA10 - CERCA



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



PREDIO AMM-3-234

CA11 - CERCA



CA12 - CERCA



CA13 - AVISO



CA14- ADECUACIÓN



CA15 - CERCA



CA16 - CERCA





CA17 - CERCA



CA18 - ADECUACIÓN



CA19 - ZONA DURA



CA20 - CERRAMIENTO



CULTIVOS / ESPECIES

ARROYITO



CAIMO





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-3-234

CAMPANO



CARATE



CEDRO



CEIBA



37

CEIBA TUNOSA



COCO CRISTAL



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



CURAUBO



DINDE



ESCOBILLO



GALLINERO



GUARUMO



GUAYABO DE MICO



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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-3-234

JOBO



LECHOSO



LIMÓN



MAMONCILLOS



39

MANGO



MATARRATÓN



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

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



PREDIO AMM-3-234

NARANJO



OTI



PALMA DE COCO



PALMA AFRICANA



PALMA HIBRIDO



POLVILLO NEGRO



APROBADO
CARRERA 15 No. 119-43 Of. 304
BOGOTÁ D.C.

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-3-234

RAYO



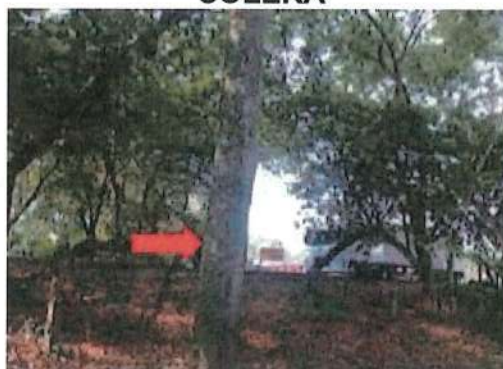
RESBALA MONO



ROBLE



SOLERA



TOTUMO



41





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 (Antitrámites), artículo 6, parágrafo 3.

CERTIFICADO No.: 4739-349351-64976-0
FECHA: 6 /noviembre/2024

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: BUENAVENTURA RUA CARDENAS identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 730044 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:00-02-00-00-0001-0008-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:00-02-0001-0008-000
DIRECCIÓN:EL CLAVELLINO-VDA EL AGUILA
MATRÍCULA:324-4355
ÁREA TERRENO:51 Ha 5800.00m ²
ÁREA CONSTRUIDA:0.0 m ²

INFORMACIÓN ECONÓMICA
AVALUO:\$ 212,193,000

INFORMACIÓN JURÍDICA			
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	BUENAVENTURA RUA CARDENAS	CÉDULA DE CIUDADANÍA	730044
2	ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A. E.S.P	NIT	89020123013
TOTAL DE PROPIETARIOS:			2

El presente certificado se expide para EL INTERESADO.

Maria Alejandra Forreola Hernandez

Maria Alejandra Forreola 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.

§grafo. 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 o 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, Calima, Dagua, El Águila, El Cairo, El Dovo, Florida, Guacarí, La Cumbre, La Victoria, Obando, Palmira, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Tono, Trujillo, Tulú, Versailles, Yumbo y Jamundí del Departamento del Valle del Cauca), del Departamento de Cundinamarca los Municipios Alibón, Anapoima, Anolaima, Arbeláez, Bitúma, Cachipay, Cáqueza, Cajica, Carmen De Carupa, Chiguaní, Chipaque, Cucunuba, Cota, Cúcuta, El Colegio, El Perón, El Rosal, Facatámez, Fonceque, Fonce, Fogueque, Fusagasugá, Gachala, Gachetá, Gama, Girardot, Granada, Guasabá, Guatavita, Guayabal de Sigüenza, Guayabetal, Guachetá, Jerusalén, Jurín, La Mesa, La Palma, La Peña, Lenguaque, Manta, Medina, Nariño, Nemocón, Nimsima, Nocalma, Veresía, Palmé, Pandí, Paratubano, Pasca, Pail, Quebradanegra, Quetama, Quipile, Apelo, San Antonio Del Tequendama, San Cayetano, San Juan de Rioseco, Sasaima, Sasquíle, Silvanía, Soacha, Sopo, Subchoque, Supatá, Susa, Sutatausa, Tausa, Tená, Tenjo, Tibacuy, Tibirita, Tocaima, Ubalá, Ubaté, Ubaque, Uno, 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 Tarra, Hacarí, La Playa, San Calisto, Sardiseta y Torosma del Departamento de Norte de Santander, Manizales- Caidás, los municipios de Neiva y Garzón del Departamento de Huila, Santa Rosa de Cabal del Departamento de Risaralda, Ibagué - Tolma, Cartagena de Indias - Bolívar, Medio Baudó del Departamento de Chocó, Armería del Departamento de Cundinamarca, municipios de Sahagún y Montería del Departamento Córdoba, los municipios de Valledupar, Río de Oro y Chirigana 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 -Caquetá, los municipios de Turja y Chiquiquira 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://tramites.igac.gov.co/geltramitesyservicios/validar/Productos/validar/Productos-seam>, con el número del certificado catastral





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-3-234



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 (Antirrámites), artículo 6, párrafo 3.

CERTIFICADO No.:
FECHA:

4739-349351-64976-0
6 /noviembre/2024

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



43



16.3. CERTIFICADO USO DEL SUELO



ALCALDÍA MUNICIPAL
CIMITARRA - SANTANDER

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN	
No Consecutivo: 2024-0768	Página: 1 de 2

CERTIFICADO DE USO DE SUELO RURAL

EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL
Cimitarra - Santander

CERTIFICA:

Que el **PREDIO RURAL** denominado **EL CLAVELLINO** identificado con el Código Catastral N°68190-00-02-0001-0008-000 y con matrícula inmobiliaria No 324-4355, ubicado en la vereda **EL AGUILA** 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 los siguientes usos de suelo reglamentados:

✓ **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 cuniculas 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.

✓ **DISTRITO DE CONSERVACIÓN DE SUELOS Y RESTAURACIÓN ECOLÓGICA:**

Uso principal: Conservación y restauración ecológica.

Uso compatible: Actividades Agrosilvopastoriles.

Uso condicionado: Agropecuarios, institucionales, recreación general, vías de comunicación e infraestructura de servicios.

Uso prohibido: Quemadas, talas, rocería, minería, industria y usos urbanos.

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.



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





**ALCALDÍA MUNICIPAL
CIMITARRA - SANTANDER**

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN	
No Consecutivo: 2024-0768	Página: 2 de 2

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) días del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024).



Elaboró: Folkenberg Díaz


ING. JOSÉ EDUARDO BARBOSA SÁNCHEZ
Secretario de Planeación Municipal

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

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





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



PREDIO AMM-3-234

 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: TRONCAL DEL MAGDALENA 1		UNIDAD FUNCIONAL:			
CONTRATO No.: 002 DE 2022		PREDIO No.: AMM-3-234			
ABSO. INICIAL: K 61+858,06 ABSO. FINAL: K 62+506,91		SECTOR O TRAMO: PR 52 - PUERTO ANAUIO		MARGEN LONGITUD EFECTIVA: Derecha 648,85	
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: ANA AGUIRRE POSADA Y ANGEL DE DIOS PEREZ - HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS		CEDULA: 21.923.532 y 704.706		MATRÍCULA INMOBILIARIA: 324-4355	
DIRECCION / EMAIL: DIRECCION DEL PREDIO: EL CLAVELINO-VDA EL AGUILA		SIN INFORMACION		CÉDULA CATASTRAL: 681500002300000018000900000000	
VEREDA:	EL ÁGUILA	CLASIFICACION DEL SUELO:	RURAL	LINDEROS:	LONGITUD:
MUNICIPIO:	CBUITARBA	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO:	AGROPECUARIO	NORTE	VER ANEXO
DPTO:	SANTANDER	TOPOGRAFIA:	0 - 7% Flana	SUR	VER ANEXO
Predio requerido para:	CONSTRUCCIÓN			ORIENTE	VER ANEXO
				OCIDENTE	VER ANEXO
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES		
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS
CA-9	1		Un	CA-9	Quilobrigatas construido con 11 tubos de mortero de 2" y largo de 5,00 m, 6 tubos de 4" y largo de 5,00 m, area del quilobrigata 5,00 m x 5,00 m.
CA-10	1		Un	CA-10	Portada en madera 1,80 m x 2,20 m, soporta con 4 varillas de 2,30 m de largo ancho de 0,50 m y dos postes de 0,50 m x 0,50 m altura de 1,80 m.
CA-11	1		Un	CA-11	Cerca en madera de 4,00 m de largo conformada por dos varillas de madera de 0,10 m ancho grueso de 0,05 m.
CA-12	1		Un	CA-12	Cerca de alambre de púas con 4 hilos y 2 varillas de 1/2" soportada por 8 postes de madera de 0,50 m x 0,50 m altura de 1,80 m.
CA-13	1		Un	CA-13	Cerca de alambre de púas con 4 hilos soportada por 30 postes de madera de 0,50 m x 0,50 m altura de 1,80 m.
					TOTAL AREA CONSTRUIDA: 0,00 m2
					Tiene el inventario inscrita urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público? Tiene el inventario registrado de Topografía Horizontal LEY 675 DE 2002? Tiene el inventario aprobado y/o parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial? Aplica Informe de Análisis de Área Mancomunada? Tiene el área requerida afectación por servidumbres? Tiene el área requerida afectación por derechos de vía, zona histórica?
FECHA DE ELABORACIÓN: 16-may-25 Elaboró: <i>Andrés Fajó</i> AUTÓGRAFO MANCOMUNADA BUENA Ing. Andrés Andrés Perillo Muñoz M.P. 32387-056107 HTS.			OBSERVACIONES:		
Revisó y aprobó:			ÁREA TOTAL PREDIO: 455.000,00 m ² ÁREA REQUERIDA: 24.192,78 m ² ÁREA REMANENTE: 0,00 m ² TOTAL ÁREA REQUERIDA: 24.192,78 m ² ÁREA SOBRAANTE: 430.807,22 m ²		

47

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



	PROYECTO	FICHA PREDIAL ID
	TRONCAL DEL MAGDALENA 1	CODIGO: GP-F-19 VERSION: 1 FECHA: 14/03/2025
	ANEXO FICHA PREDIAL: ÁREAS Y LINDEROS 1/1	

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA			
ÁREA REQUERIDA 1 (IZQUIERDA)	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
21.955,85 m ² ABSCISA INICIAL K61+858,06 ABSCISA FINAL K62+506,91	NORTE:	ANA AGUIRRE POSADA Y ANGEL DE DIOS PEREZ HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS (AREA SOBRANTE 1) (puntos 1 al 16)	670,71 m
	SUR:	VÍA EXISTENTE PUERTO SALGAR A PUERTO ARAUJO (Puntos 18 al 42)	650,36 m
	ORIENTE:	JOSÉ LUIS RUA CASAS Y OTRO (Puntos 16 al 18)	52,27 m
	OCCIDENTE:	ROSA MARIA BARBOSA (Puntos 42 al 1)	24,18 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA			
ÁREA REQUERIDA 2 (DERECHA)	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
1.819,04 m ² ABSCISA INICIAL K61+752,58 ABSCISA FINAL K62+075,49	NORTE:	VÍA EXISTENTE PUERTO SALGAR A PUERTO ARAUJO (Puntos 43 al 49)	322,35 m
	SUR:	ANA AGUIRRE POSADA Y ANGEL DE DIOS PEREZ HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS (AREA SOBRANTE 2) (Puntos 49 al 61)	333,77 m
	ORIENTE:	ANA AGUIRRE POSADA Y ANGEL DE DIOS PEREZ HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS (AREA SOBRANTE 2) (Puntos 49)	0,00 m
	OCCIDENTE:	LA NACION-MINISTERIO DE DEFENSA (puntos 61 al 43)	14,09 m

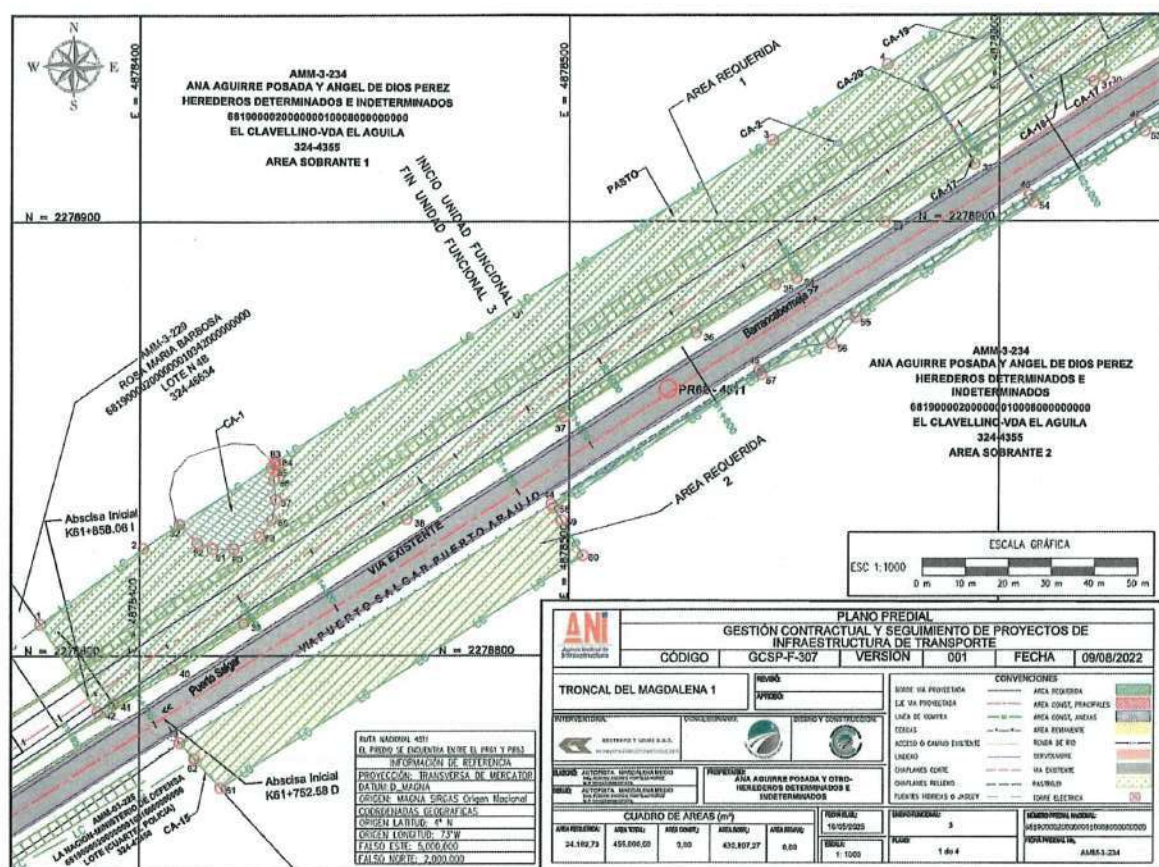
DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA			
ÁREA REQUERIDA 3 (DERECHA)	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
417,84 m ² ABSCISA INICIAL K62+177,18 ABSCISA FINAL K62+377,38	NORTE:	VÍA EXISTENTE PUERTO SALGAR A PUERTO ARAUJO (Puntos 64 al 72)	198,75 m
	SUR:	ANA AGUIRRE POSADA Y ANGEL DE DIOS PEREZ HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS (AREA SOBRANTE 2)- (puntos 73 al 81)	188,56 m
	ORIENTE:	JOSÉ LUIS RUA CASAS Y OTRO (Puntos 72 al 73)	2,04 m
	OCCIDENTE:	ANA AGUIRRE POSADA Y ANGEL DE DIOS PEREZ HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS (AREA SOBRANTE 2) (puntos 81 al 64)	12,10 m

REVISÓ Y APROBÓ	ELABORÓ	OBSERVACIONES
	Elaboró: ADRIAN ANDRES PORTILLO NUÑEZ M.P. 121037-0586107 NTS.	
FECHA:	FECHA DE ELABORACIÓN: 16-may-2025	





16.5. PLANO PREDIAL

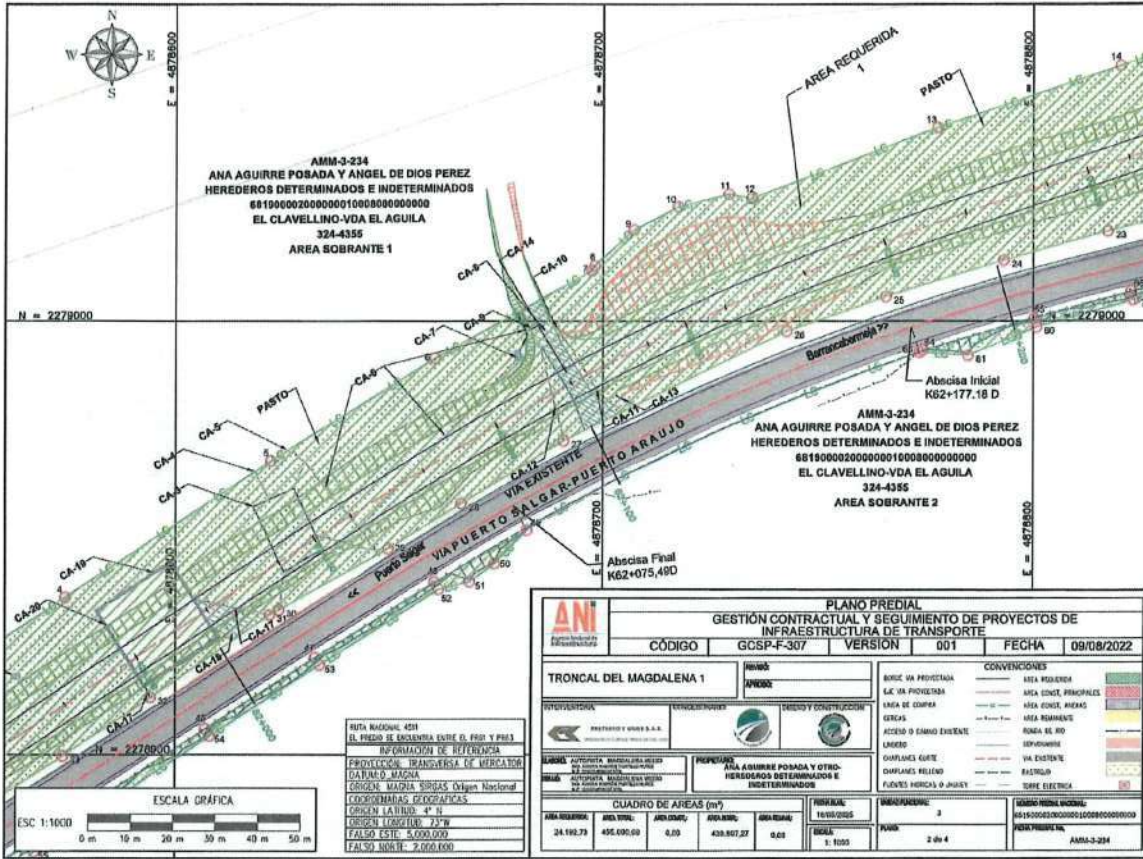


51



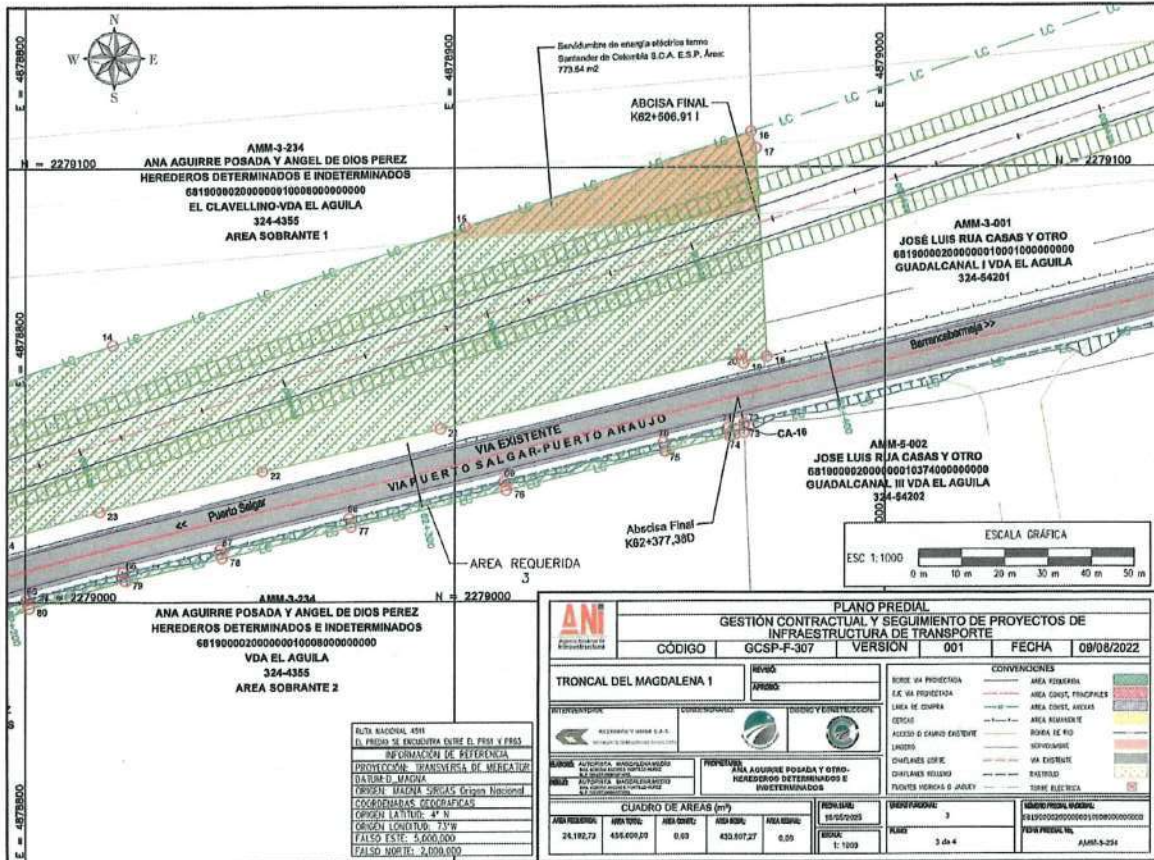


PREDIO AMM-3-234





PREDIO AMM-3-234



53

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



CUADRO DE COORDENADAS				CUADRO DE COORDENADAS				CUADRO DE COORDENADAS				CUADRO DE COORDENADAS			
P	NORTE	ESTE	DIST (m.)	P	NORTE	ESTE	DIST (m.)	P	NORTE	ESTE	DIST (m.)	P	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	227807.22	4870377.03	29.53	43	2278779.97	4878409.62	102.43	63	2278992.81	4878773.79	0.85	82	2278830.19	4878408.50	26.45
2	2278024.64	4870400.87	174.19	44	2278834.89	4878498.08	57.15	84	2278993.34	4878774.45	26.93	83	2278844.50	4878431.75	0.81
3	2278918.81	4870547.36	31.96	45	2278905.53	4878544.32	74.73	85	2279000.50	4878800.39	23.19	84	2278842.92	4878431.95	1.15
4	2278936.31	4870574.13	57.66	46	2278906.05	4878607.11	30.40	86	2279006.84	4878822.73	23.27	85	2278843.31	4878430.97	2.86
5	2278987.78	4870622.46	46.16	47	2278922.39	4878632.84	32.95	87	2279012.06	4878845.40	30.97	86	2278840.82	4878431.58	4.54
6	2278991.49	4870660.90	41.82	48	2278930.93	4878690.73	24.60	88	2279019.21	4878875.54	36.97	87	2278835.99	4878431.98	4.77
7	227901.85	4870697.54	1.31	49	2278951.79	4878692.30	10.69	89	2279027.51	4878911.56	38.04	88	2278831.30	4878431.18	5.01
8	2279012.70	4870698.19	12.26	50	2278944.11	487874.88	7.16	90	2279036.30	4878948.58	15.61	89	2278827.20	4878428.18	8.62
9	2279021.07	4870707.24	11.64	51	2278939.91	4878869.08	7.49	91	2279039.79	4878983.78	3.77	90	2278824.47	4878422.19	5.00
10	2279026.44	4870717.58	12.16	52	2278938.20	4878861.77	32.89	92	2279040.87	4878987.45	2.04	91	2278824.54	4878417.19	3.89
11	2279028.41	4870729.35	5.38	53	2278920.70	4878833.93	30.48	93	2279038.63	4878987.52	3.38	92	2278825.85	4878413.62	5.00
12	2279028.43	4870734.64	48.34	54	2278904.37	4878808.19	49.25	94	2279037.84	4878984.24	15.61	93	2278830.19	4878408.50	5.99
13	2279044.77	4870778.01	44.72	55	2278877.86	4878566.80	8.18	95	2279034.44	4878949.01	38.03	AREA REQUERIDA CA-1 (m2): 240.18			
14	2279058.07	4870820.38	66.51	56	2278871.70	4878561.24	17.81	96	2279025.57	4878912.02	39.97				
15	2279086.16	4870902.54	70.08	57	2278864.89	4878544.88	97.17	97	2279017.27	4878875.99	30.97				
16	2279106.11	4870969.09	4.00	58	2278854.03	4878498.60	3.43	98	2279010.13	4878845.85	23.23				
17	2279104.28	4870970.27	48.27	59	2278831.10	4878498.38	9.54	99	2279004.80	4878823.22	23.15				
18	2279058.08	4870972.80	5.64	60	2278822.97	4878503.38	96.69	100	2278998.67	4878800.93	17.22				
19	2279054.53	4870987.38	1.89	61	2278769.50	4878419.15	9.10	101	2278992.10	4878785.01	11.25				
20	2279056.44	4870988.03	72.07	62	2278776.30	4878412.99	4.99	102	2278992.81	4878773.79	417.84				
21	2279036.70	4870998.73	42.55	63	2278779.97	4878408.62	4.99	AREA REQUERIDA 3 (m2):							
22	2279030.04	4870985.29	39.05	AREA REQUERIDA 2 (m2): 1619.04											
23	2279020.78	4870817.37	25.08												
24	2279014.05	4870793.21	28.42												
25	2279025.67	4870768.05	24.47												
26	2278997.72	4870743.90	57.78												
27	2278972.42	4870690.95	27.84												
28	2278957.95	4870687.04	20.04												
29	2278947.61	4870649.88	29.21												
30	2278933.42	4870624.35	2.80												
31	2278932.21	4870622.15	33.75												
32	2278913.22	4870594.25	24.72												
33	2278899.76	4870573.51	24.27												
34	2278889.81	4870553.00	5.20												
35	2278885.26	4870548.03	21.49												
36	2278874.17	4870529.02	26.34												
37	2278854.80	4870488.87	43.42												
38	2278831.38	4870462.32	44.79												
39	2278807.38	4870424.49	19.76												
40	2278798.83	4870407.78	15.83												
41	2278789.04	4870394.00	4.04												
42	2278787.11	4870390.46	24.18												
1	2278807.22	4870377.03	21955.85												

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

CÓDIGO: GCSP-F-307 VERSIÓN: 001 FECHA: 08/08/2022

TRONCAL DEL MAGDALENA 1

CONVENIO: AREA REQUERIDA

AREA REQUERIDA 1 (m2): 21955.85

AREA REQUERIDA 2 (m2): 1619.04

AREA REQUERIDA 3 (m2): 417.84

AREA REQUERIDA CA-1 (m2): 240.18

APROBADO

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



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: 2511069271124096543 Nro Matrícula: 324-4355
 Pagina 2 TURNO: 2025-324-1-36247

Impreso el 6 de Noviembre de 2025 a las 04:57:07 PM

**"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: GIL VDA DE BARRERA ANA JULIA

A: AGUDELO ALBERTO		X
A: AGUDELO GUSTAVO		X
A: GARCIA BUITRAGO JOAQUIN	CC# 702809	X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 26-01-1980 Radicación: SR

Doc: ESCRITURA 9 DEL 18-01-1980 NOTARIA DE P/BERRIO VALOR ACTO: \$60,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: AGUDELO ALBERTO		
DE: AGUDELO GUSTAVO		
DE: GARCIA BUITRAGO JOAQUIN	CC# 702809	
A: AGUIRRE DE PEREZ ANA		X
A: PEREZ ANGEL DE DIOS		X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 27-03-1987 Radicación: 1987-324-6-0799

Doc: ESCRITURA 162 DEL 17-03-1987 NOTARIA DE P/BERRIO VALOR ACTO: \$900,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA DERECHOS HERENCIALES

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

DE: AGUIRRE DE PEREZ ANA		
DE: PEREZ AGUIRRE ANTONIO		
DE: PEREZ AGUIRRE LUIS HERNANDO		
DE: PEREZ AGUIRRE ORLANDO DE JESUS		
DE: PEREZ AGUIRRE ROSELIA		
A: FERNANDEZ FERNANDEZ GABRIEL		X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 16-02-1989 Radicación: 1989-324-6-0412

Doc: ESCRITURA 058 DEL 12-02-1989 NOTARIA 1A DE VELEZ VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA DERECHOS SUCESORALES

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

DE: FERNANDEZ FERNANDEZ GABRIEL		
A: QUIJANO FLOREZ HERNANDO		
A: RUEDA GUARIN TITO EDMUNDO	CC# 17007665	

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 03-11-1992 Radicación: 1992-324-6-4166

Doc: ESCRITURA 2785 DEL 02-09-1992 NOTARIA 5A DE B/MANGA VALOR ACTO: \$150,000

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

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

56



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-3-234

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: 2511069271124096543

Nro Matrícula: 324-4355

Página 3 TURNO: 2025-324-1-36247

Impreso el 6 de Noviembre de 2025 a las 04:57:07 PM

**"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

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA DERECHOS SUCESORALES

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

DE: QUIJANO FLOREZ HERNANDO

A: RUEDA GUARIN TITO EDMUNDO

CC# 17007665

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 29-01-1999 Radicación: 1999-324-6-326

Doc: ESCRITURA 1900 DEL 01-04-1998 NOTARIA 6 DE SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 326 SERVIDUMBRE ENERGIA ELECTRICA EXT: 3 HAS 9552 M2

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

DE: RUEDA GUARIN TITO EDMUNDO

CC# 17007665

A: TERMO SANTANDER DE COLOMBIA S.C.A. E.S.P

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 06-01-2006 Radicación: 2006-324-6-75

Doc: ESCRITURA 2891 DEL 12-12-2005 NOTARIA 10 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$292,828,000

ESPECIFICACION: FALSA TRADICION: 0607 COMPRAVENTA DERECHOS Y ACCIONES

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

DE: RUEDA GUARIN TITO EDMUNDO

CC# 17007665

A: RUA CARDENAS BUENAVENTURA

CC# 730044

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 05-12-2007 Radicación: 2007-324-6-5448

Doc: ESCRITURA 0751 DEL 01-11-2007 NOTARIA DE CIMITARRA VALOR ACTO: \$50,000

ESPECIFICACION: FALSA TRADICION: 0607 COMPRAVENTA DERECHOS Y ACCIONES 0.088%

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

DE: RUA CARDENAS BUENAVENTURA

CC# 730044

A: ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A. E.S.P.



I 0.088%

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 9 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 05-03-2013

CORREGIDO PORCENTAJE DE PARTICIPACION. 0.088% ART.59 LEY 1579/2012.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: 2011-324-3-70 Fecha: 29-07-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2014-324-3-74 Fecha: 16-07-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-3-234

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: 2511069271124096543

Nro Matricula: 324-4355

Pagina 4 TURNO: 2025-324-1-36247

Impreso el 6 de Noviembre de 2025 a las 04:57:07 PM

**"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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

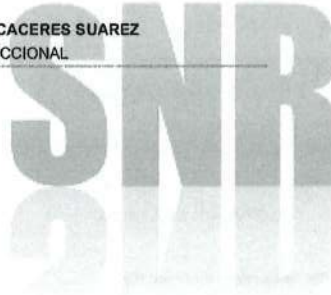
USUARIO: Realtch

TURNO: 2025-324-1-36247

FECHA: 06-11-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SERGIO ANDRES CACERES SUAREZ
REGISTRADOR SECCIONAL



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

58



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

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

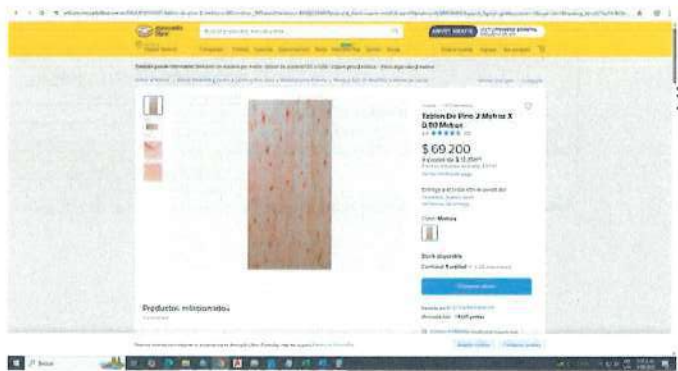
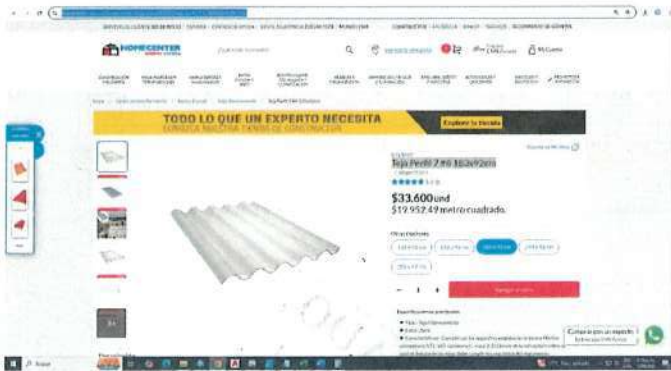


16.7. SOPORTES ANEXOS CONSTRUCTIVOS

SOPORTE ANEXOS CONSTRUCTIVOS CA-4, CA5, CA6, CA12, CA15, CA16, CA17

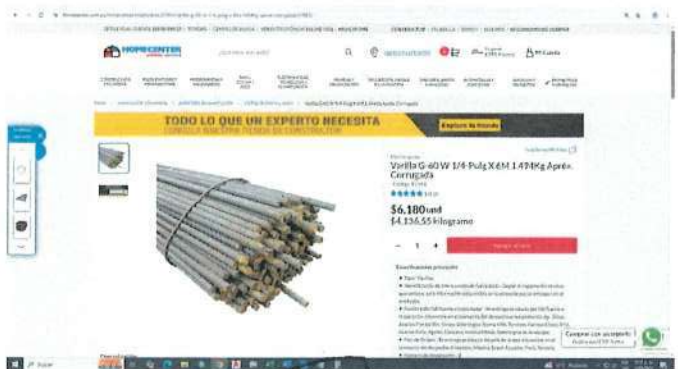


SOPORTE ANEXOS CONSTRUCTIVOS CA-7



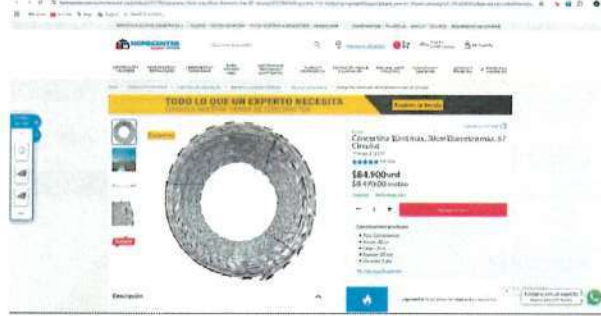
59

SOPORTE ANEXOS CONSTRUCTIVOS CA-11





SOPORTE ANEXO CONSTRUCTIVO CA-20



16.8. PRESUPUESTO TRASLADO

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA						
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU						
AMM-3-234						
ÍTEM	Desglose del ítem	Pag.	unidad	valor unitario	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU
CA-13 TRASLADO						
CA-13: Aviso entrada en madera teca lacado, dimensiones de 1,80 m x 1,80 m, soportado por dos postes de madera de 0,10 m x 0,10 m, altura de 2,80 m.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	\$ 2.010,00	1,00	\$ 2.010,00
	Excavacion Manual General	Nota 1	m3	\$ 31.787,73	0,20	\$ 6.357,55
	Herramienta menor	N/A	%	10,00		\$ 9.441,90
	Mano de obra AA	47	Hc	\$ 31.473,00	3,00	\$ 94.419,00
	Total APU					
Total Construcción (Unidad)						1
Valor Adoptado (und)						\$ 112.228,45

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

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



16.9. PRESUPUESTO DE CULTIVOS Y/O ESPECIES

CULTIVOS	UNIDAD	VALOR UNITARIO
ARROYITO (DAP = 0,40m)	Und	\$ 150.616,07
ARROYITO (DAP = 0,20m)	Und	\$ 33.470,24
CAIMO (DAP = 0,05m)	Und	\$ 33.470,24
CAMPANO (DAP = 0,10m)	Und	\$ 33.470,24
CAMPANO (DAP = 0,15m)	Und	\$ 33.470,24
CAMPANO (DAP = 0,2m)	Und	\$ 33.470,24
CAMPANO (DAP = 0,30m)	Und	\$ 101.526,38
CAMPANO (DAP = 0,40m)	Und	\$ 150.616,07
CAMPANO (DAP = 0,45m)	Und	\$ 511.350,83
CAMPANO (DAP = 0,46m)	Und	\$ 511.350,83
CAMPANO (DAP = 0,50m)	Und	\$ 511.350,83
CAMPANO (DAP = 0,55m)	Und	\$ 511.350,83
CAMPANO (DAP = 0,60m)	Und	\$ 511.350,83
CAMPANO (DAP = 0,65m)	Und	\$ 1.184.474,47
CAMPANO (DAP = 0,75m)	Und	\$ 1.184.474,47
CAMPANO (DAP = 1,1m)	Und	\$ 2.259.240,94
CARATE (DAP= 0,05m)	Und	\$ 17.850,79
CARATE (DAP = 0,10m)	Und	\$ 17.850,79
CEDRO (DAP=0,05m)	Und	\$ 35.701,58
CEDRO (DAP = 0,20m)	Und	\$ 35.701,58
CEDRO (DAP = 0,10m)	Und	\$ 35.701,58
CEIBA (DAP=0,10m)	Und	\$ 33.470,24
CEIBA (DAP = 0,80m)	Und	\$ 1.184.474,47
CEIBA (DAP=0,45m)	Und	\$ 511.350,83
CEIBA TUNOSA (DAP = 0,40m)	Und	\$ 214.209,51
COCO CRISTAL (DAP = 0,10m)	Und	\$ 17.850,79
COCO CRISTAL (DAP = 0,50m)	Und	\$ 148.756,61
COCO CRISTAL (DAP = 0,10m)	Und	\$ 17.850,79
CURAUBO (DAP = 0,70m)	Und	\$ 1.184.474,47
DINDÉ (DAP = 0,10m)	Und	\$ 33.470,24
DINDÉ (OAP = 0,15m)	Und	\$ 33.470,24
DINDÉ (DAP = 0,20m)	Und	\$ 33.470,24
DINDÉ (DAP = 0,25m)	Und	\$ 101.526,38
DINDÉ (OAP = 0,30m)	Und	\$ 101.526,38
ESCOBILLO (DAP = 0,20m)	Und	\$ 17.850,79
GALLINERO (DAP = 0,20m)	Und	\$ 17.850,79
GALLINERO (DAP = 0,40m)	Und	\$ 66.940,47
GALLINERO (DAP = 0,30m)	Und	\$ 40.164,28
GALLINERO (DAP = 0,35m)	Und	\$ 66.940,47
GALLINERO (DAP = 0,95m)	Und	\$ 602.464,25
GALLINERO (DAP = 0,50m)	Und	\$ 148.756,61
GALLINERO (DAP = 0,80m)	Und	\$ 315.859,86
GALLINERO (DAP = 0,60m)	Und	\$ 148.756,61
GALLINERO (DAP = 0,70m)	Und	\$ 315.859,86
GALLINERO (DAP = 0,45m)	Und	\$ 148.756,61
GALLINERO (DAP = 0,80m)	Und	\$ 315.859,86
GUARUMO (DAP = 0,20m)	Und	\$ 17.850,79
GUARUMO (DAP = 0,25m)	Und	\$ 40.164,28
GUARUMO (DAP = 0,10m)	Und	\$ 17.850,79
GUAYABO DE MICO (DAP = 0,10m)	Und	\$ 55.411,60
JOBO (DAP= 0,25m)	Und	\$ 40.164,28





PREDIO AMM-3-234

CULTIVOS	UNIDAD	VALOR UNITARIO
JOBO (DAP=0,45m)	Und	\$ 148.756,61
JOBO (DAP=0,40m)	Und	\$ 66.940,47
JOBO (DAP=0,20m)	Und	\$ 17.850,79
LECHOSO (DAP=0,30m)	Und	\$ 101.526,38
LECHOSO (DAP=1,50m)	Und	\$ 2.259.240,94
LIMON EN CRECIMIENTO	Und	\$ 44.274,23
LIMON EN PRODUCCION	Und	\$ 289.306,00
LIMÓN EN PRODUCCION	Und	\$ 289.306,00
MAMONCILLOS (DAP = 0,30m)	Und	\$ 101.526,38
MAMONCILLOS (DAP = 0,48m)	Und	\$ 511.350,83
MANGO EN PRODUCCION	Und	\$ 362.733,00
MATARATON (DAP = 0,10m)	Und	\$ 17.850,79
NARANJO EN PRODUCCION	Und	\$ 289.306,00
NARANJO EN PRODUCCION	Und	\$ 289.306,00
OTI (DAP = 0,10m)	Und	\$ 17.850,79
OTI (DAP=0,20m)	Und	\$ 17.850,79
OTI (DAP = 0,30m)	Und	\$ 40.164,28
OTI (DAP= 0,40m)	Und	\$ 66.940,47
OTI (DAP=0,50m)	Und	\$ 148.756,61
OTI (DAP = 0,15m)	Und	\$ 17.850,79
OTI (DAP= 0,35m)	Und	\$ 66.940,47
OTI (DAP = 0,05m)	Und	\$ 17.850,79
OTI (DAP= 0,25m)	Und	\$ 40.164,28
PALAMA DE COCO EN PRODUCCION	Und	\$ 602.464,25
PALMA AFRICANA (5-10 AÑOS)	Und	\$ 792.360,00
PALMA HIBRIDO 2 AÑOS	Und	\$ 66.940,47
POLVILLO NEGRO (DAP = 0,35m)	Und	\$ 214.209,51
POLVILLO NEGRO (DAP = 0,10m)	Und	\$ 35.701,58
POLVILLO NEGRO (DAP = 0,15m)	Und	\$ 35.701,58
POLVILLO NEGRO (DAP = 0,40m)	Und	\$ 214.209,51
POLVILLO NEGRO (DAP = 0,20m)	Und	\$ 35.701,58
RAYO (DAP=0,40m)	Und	\$ 66.940,47
RESBALA MONO (DAP= 0,03m)	Und	\$ 33.470,24
ROBLE (DAP = 0,10m)	Und	\$ 35.701,58
ROBLE (DAP = 0,20m)	Und	\$ 35.701,58
ROBLE (DAP=0,40m)	Und	\$ 214.209,51
ROBLE (DAP=0,04m)	Und	\$ 35.701,58
ROBLE (DAP = 0,15m)	Und	\$ 35.701,58
ROBLE (DAP=0,01m)	Und	\$ 35.701,58
ROBLE (DAP=0,3m)	Und	\$ 107.104,75
ROBLE (DAP=0,05m)	Und	\$ 35.701,58
ROBLE (DAP = 0,25m)	Und	\$ 107.104,75
SOLERA (DAP = 0,20m)	Und	\$ 17.850,79
SOLERA (DAP = 0,15m)	Und	\$ 17.850,79
SOLERA (DAP = 0,30m)	Und	\$ 40.164,28
SOLERA (DAP= 0,25m)	Und	\$ 40.164,28
SOLERA (DAP = 0,35m)	Und	\$ 66.940,47
SOLERA (DAP = 0,40m)	Und	\$ 66.940,47
SOLERA (DAP = 0,50m)	Und	\$ 148.756,61
SOLERA (DAP= 0,04m)	Und	\$ 17.850,79
SOLERA (DAP= 0,05m)	Und	\$ 17.850,79
SOLERA (DAP = 0,10m)	Und	\$ 17.850,79
TOTUMO EN PRODUCCION	Und	\$ 602.464,25

Fuente: Informe de valoración de cobertura vegetal año 2025.





ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES CORPORATIVOS
ACTA N° AMM-3-234**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 07 de noviembre 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-3-234	\$ 202.924.935	\$ 112.228,00	\$ 203.037.163

SOLICITANTE: AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO, EL 16 DE JUNIO 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-3-234

ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES CORPORATIVOS
ACTA N° AMM-3-234**

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

64



PIN de Validación: a6a709a9



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



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

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

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



PIN de Validación: a0a709a9



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



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
24 Ene 2017

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

66

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-3-234



PIN de Validación: a0a709a9



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



Los datos de contacto del Avaluador son:

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



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

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

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

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

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

67



PIN DE VALIDACIÓN

a0a709a9

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 cuatro (04) días del mes de Noviembre 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-3-234



PIN de Validación: b6630af9



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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



68

Página 1 de 4

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

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



PIN de Validación: b6630a19



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



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Régimen
Régimen Académico



Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Régimen
Régimen Académico

69

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-3-234



PIN de Validación: b6630af9



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



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

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

Titulos 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

70



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-3-234



PIN de Validación: b6630af9



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



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

b6630af9

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 cuatro (04) días del mes de Noviembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

71

[Faint stamp: OFICINA DE REGISTRO]

Firma: Alexandra Suarez
Representante Legal





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-3-234



PIN de Validación: b67d0ab3



<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



72

Página 1 de 4

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

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



PIN de Validación: b67d0ab3



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



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

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



73

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



PIN de Validación: b67d0ab3



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

74

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

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

Ingeniero Catastral y Geodesta- Universidad Distrital Francisco José de Caldas

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-3-234



PIN de Validación: b67d0ab3



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

b67d0ab3

75

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 cuatro (04) días del mes de Noviembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

[Faint handwritten text]

[Handwritten signature]

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal





PIN de Validación: afd70aa5



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 evaluador AVAL-17035154.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Ene 2019

Régimen
Régimen Académico



76

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



PIN de Validación: afd70aa5



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Ene 2019

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

77

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, mototríciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
03 Ene 2019

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: afd70aa5



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



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



PIN de Validación: afd70aa5



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



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

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos de bienes muebles (maquinaria y equipo) e inmuebles urbanos, rurales y especiales - Techn-Incas
 Técnico laboral por competencias en Técnico en avalúos - Incatec
 Economista - Universidad Jorge Tadeo Lozano

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA 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).



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



PREDIO AMM-3-234



PIN de Validación: ald70aa5



PIN DE VALIDACIÓN

afd70aa5

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 veinticuatro (24) días del mes de Octubre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



80

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-3-234



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:

81

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.



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-3-234



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

2

82



**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



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

Cultivo	Costos Instalación por Ho	Ciclo productivo /meses	RENDIMIENTO		PRECIO COSECHA		Densidad Cultivos Planta/Ha	Valores Generales por plants
			Producción Promedio kg/ha/año	Producción Máxima kg/ha/año	Mínimo	Máximo		
MANZ	\$ 5.824.630	90	3000	4000	\$ 2.000	\$ 2.200	60.000	\$ 92
VUCA	\$ 5.159.640	12	12000	15000	\$ 2.000	\$ 2.300	10.000	\$ 534
AIL	\$ 14.122.580	8	5000	6000	\$ 3.000	\$ 5.000	25.000	\$ 589
ALGODÓN	\$ 7.676.790	6	600	700	\$ 11.000	\$ 12.000	93.000	\$ 85

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

Cultivo	Superficie Instalación por Ha	Ciclo Instalación por Ha	RENTABILIDAD		PRECIO DE VENTA		Densidad Cultivos Planta/Ha	Valores Generales por plants
			Producción Promedio kg/ha/año	Producción Máxima kg/ha/año	Mínimo	Máximo		
Plantación Café	1	\$ 13.247.775	11.043.500	14.000	2.500	\$ 12.000.000	8.746.900	234
Lonja Café	1	\$ 7.011.547	4.504.500	6.500	8.000	\$ 4.500.000	2.412.000	778
Manizales	1	\$ 8.600.400	5.000.000	7.000	8.500	\$ 5.000.000	2.412.000	88
Manizales	100	\$ 12.500.000	12.500.000	10.000	12.000	\$ 12.500.000	48.200.000	1.100
Manizales	100	\$ 8.200.000	8.200.000	10.000	12.000	\$ 8.200.000	37.100.000	1.100
Guadua	1	\$ 11.800.000	6.100.000	8.000	9.000	\$ 11.800.000	18.000.000	700
Guadua	1	\$ 12.200.000	6.100.000	8.000	9.000	\$ 12.200.000	18.000.000	400
Manizales	0,1	\$ 27.000.000	10.000.000	10.000	12.000	\$ 27.000.000	54.000.000	5.000

Cultivo	Superficie Instalación por Ha	Costo Instalación por Ha	Producción Promedio kg/ha/año	Producción Máxima kg/ha/año	Precio de Venta Promedio \$/kg	Precio de Venta Máximo \$/kg	Densidad Cultivos Planta/Ha	Valores Generales por plants
Manizales	1	\$ 13.247.775	11.043.500	14.000	2.500	\$ 12.000.000	8.746.900	234
Lonja Café	1	\$ 7.011.547	4.504.500	6.500	8.000	\$ 4.500.000	2.412.000	778
Manizales	1	\$ 8.600.400	5.000.000	7.000	8.500	\$ 5.000.000	2.412.000	88
Manizales	100	\$ 12.500.000	12.500.000	10.000	12.000	\$ 12.500.000	48.200.000	1.100
Manizales	100	\$ 8.200.000	8.200.000	10.000	12.000	\$ 8.200.000	37.100.000	1.100
Guadua	1	\$ 11.800.000	6.100.000	8.000	9.000	\$ 11.800.000	18.000.000	700
Guadua	1	\$ 12.200.000	6.100.000	8.000	9.000	\$ 12.200.000	18.000.000	400
Manizales	0,1	\$ 27.000.000	10.000.000	10.000	12.000	\$ 27.000.000	54.000.000	5.000

Cultivo	Superficie Instalación por Ha	Costo Instalación por Ha	Producción Promedio kg/ha/año	Producción Máxima kg/ha/año	Precio de Venta Promedio \$/kg	Precio de Venta Máximo \$/kg	Densidad Cultivos Planta/Ha	Valores Generales por plants
Manizales	1	\$ 13.247.775	11.043.500	14.000	2.500	\$ 12.000.000	8.746.900	234
Lonja Café	1	\$ 7.011.547	4.504.500	6.500	8.000	\$ 4.500.000	2.412.000	778
Manizales	1	\$ 8.600.400	5.000.000	7.000	8.500	\$ 5.000.000	2.412.000	88
Manizales	100	\$ 12.500.000	12.500.000	10.000	12.000	\$ 12.500.000	48.200.000	1.100
Manizales	100	\$ 8.200.000	8.200.000	10.000	12.000	\$ 8.200.000	37.100.000	1.100
Guadua	1	\$ 11.800.000	6.100.000	8.000	9.000	\$ 11.800.000	18.000.000	700
Guadua	1	\$ 12.200.000	6.100.000	8.000	9.000	\$ 12.200.000	18.000.000	400
Manizales	0,1	\$ 27.000.000	10.000.000	10.000	12.000	\$ 27.000.000	54.000.000	5.000

4. VALORACION GUADUA - BAMBU - COROZO LATA - GUADUAL	
VALORACION POR PLANTA	
TOTAL DE COSTO (ESTABLECIMIENTO AÑO 1-2015)	\$ 35.100.000,00
TOTAL DE MANTENIMIENTO AÑO 2 (2015)	\$ 11.775.400,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2015)	\$ 46.875.400,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2016)	\$ 25.500.750,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2017)	\$ 29.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2018)	\$ 2.200.000,00
VALOR POR TONELADA DE PLANTA	\$ 852,43

Tabla No.2: Costos cultivos permanentes.

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 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



PREDIO AMM-3-234



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



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

ESPECIE	100 LITROS AÑOS	1 A 5 AÑOS	6 A 10 AÑOS	11 A 15 AÑOS	16 A 20 AÑOS	PRECIO DE EQUIPAMIENTO	PLANTAS POR ha	VALOR DE ESTABLECIMIENTO (ha)	VALOR DE MANTENIMIENTO (ha)	VALOR ACEPTADO	VALOR POR PLANTA DE 3 AÑOS	VALOR POR PLANTA DE 6-20 AÑOS
PALMA: AFRICANA, DE ACEITE Y ESPONTÁNEA	20	141	234	234	234	\$ 2.302	128	\$ 9.947.868	\$ 5.927.353	\$ 635.045	\$ 508.376	\$ 792.300

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, naranjo de monte, mandarina, mandarino, limón mandarino, limón injerto, limón mandarina, limón criollo, 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, guayabo de mico, 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 guanábana común, teniendo en cuenta sus similitudes.
- Para la especie mango de hilacha, mango tommy 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.
- Para la especie colinos y otras pertenecientes al mismo grupo taxonómico que el plátano/ banano se adoptan los valores de referencia establecidos para el cultivo plátano/ banano, teniendo en cuenta sus similitudes.

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:

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





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

Aceituno vitex, Aceituno, Abarco, Zaragoza cañaguante, nauno, roble, roble morado, orejero, carito, camajuru, camajon, camajar, caobo de Senegal, olla de mono, quebracho, guayacan, guayacan caoba, guayacan morado, Guayacan Agua, almendra, almendro, polvillo, polvillo negro, laurel, pui, orejero, ceiba tunosa, ceiba toluca, ceiba espinosa, almendro, teca, teka, piñon, guayacan chicala, chicala, bollo limpio, trebol, melina, melino, roble amarillo, corioto, cedro rosado, 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.**

Tipo de madera	Alfaca Comercial	DAP 10-20 cm				DAP 21-30 cm				DAP 31-40 cm				DAP 41-50 cm				DAP 61-80 cm			
		Costo	Costo	Costo	Costo	Costo	Costo	Costo	Costo	Costo	Costo	Costo	Costo	Costo	Costo	Costo	Costo	Costo	Costo		
P	1	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00		
P	2	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00		
P	3	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00		
P	4	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00		
P	5	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00		
P	6	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00		
P	7	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00		
P	8	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00		
P	9	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00		
P	10	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00		
P	11	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00		
P	12	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00		
P	13	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00		
P	14	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00		
P	15	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00		
P	16	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00		
P	17	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00		
P	18	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00		
P	19	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00		
P	20	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00		

Tipo de madera	DAP 10-20 cm	DAP 21-30 cm	DAP 31-40 cm	DAP 41-50 cm	DAP 61-80 cm	DAP >81 cm
PRIMERA MADERA	\$ 35.701,58	\$ 107.104,75	\$ 214.209,51	\$ 793.368,56	\$ 1.943.752,97	\$ 2.891.828,39

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

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

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, Hoja Fina, Guama, Guamo, Guamo Blanco, Guamito, Guacamayo, Uvero, Canaleta, Resbala mono, Sapo, zapote, zapotillo, Majagua, Majagua colorá, Majagüito, Mamón, Mamoncillo, Matarraton extranjero, Eucalipto, Acacia, Acacia roja, Acacia Mangium, Guayacan de bola, Caranganito, Caimancillo, Caimito, Caimo, Nisperillo, Yema de Huevo, Vainillo, Volador, Chirlobirlo, Cereza, Cerezo, Pivijay, Higuito, Ñipi ñipi, Piñique, Piñiqui, Moringa, Chivato, Frijolito, Carreto, Huevo vegetal, Quebra acha, Ceiba blanca, Ceiba amarilla, Arenillo, Cajón, Cañandonga, Guacharaco, Senna sp, Jagua, Cordia sp., Pino, Peroni, Olivo, Olivo macho, Caucho, Espado, Ficus, Lluvia de oro, Croto, Moral, Dinde, Dinde mora, pintacaniño, cantagallo, Ceiba Colorada, Vino tinto, Arhaza, Arrayan, Arayan Icaico, Icacú, Algarrobo, Caña bravo, Caucho, Fresno, Frenjo, Hojarasco, Samán, Tabaquillo, Balsa, Capote, Churimo, Cresta de gallo, Lechoso, Lechozo, Abrazapalo, Llovizno, Lechero, Guama 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 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



PREDIO AMM-3-234



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



mico, Suribio, Acacio, Guamo de monte, Arroyito, Curaubo, 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.

Tipo de madera	Muestra	DAP 10-20 cm				DAP 21-30 cm				DAP 31-40 cm				DAP 41-50 cm				DAP 51-60 cm				DAP +61 cm			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
SEGUNDA MADERA	1	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00
	2	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00
	3	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00
	4	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00
	5	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00
	6	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00
	7	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00
	8	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00
	9	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00
	10	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00	10.171,00

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 cm
SEGUNDA MADERA	\$ 33.470,24	\$ 101.526,38	\$ 150.616,07	\$ 511.350,83	\$ 1.184.474,47	\$ 2.259.240,94

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, Coronillo, Mancamula, Canelillo, Cabalonga, Uvito, Aromo, Chicho, Coco, Cocopicho, Cocotero, Palma, Palma de coco, Coco Cristal, Cocomanteco, Ciruela, Ciruelo, Corazón fino, Beruga, Icaco, Guasimo, Cariaño, 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, Palma Hibrido, Cojon de toro, Papayote, Huevo de burro, Tamarindo, Torombolo, Muñeco, Singla, Arepito, Marañón, Uva, Uva mora, Guamacho, Palma plata, Bocachico, Poligonaceae sp. 2 – Coccoloba, Grosella, Sangregao, Sangre de Toro, Latigo, Uva, coccoloba, Astromelia, Palma iraca, Palma real, Palma fúnebre, Palma aceite, Palma según, Pera, Anon, Pata de vaca, Anoncillo, Higuieron, Anon lipo, Palmiche, Purgación, Chicharrón, Pintao, Fabaceae, Dividivi, Senna sp., Capparaceae, Fruta de pava, Sauce, Tulipán africano, Uvita de playa, Noni, Trinitaria, Carbonero, Rayo, Frutillo, Latiguillo, Flor de jamaica, Palma de vino, Roystonea sp., Palo de agua, Aro, Corosito, Coca, Palma abanico, Carasucia, Chirimoya, Chirimolla, Yuca, Palma coquito, Palma dracena, Leucaena, Maíz tostado, maíz tostao, Carnegallina, Guyabita del Perú, caña fistula, naranjuelo, Verdenace, Viva seca, Santa cruz, Suan, Copey, Mangle, Verde Nance, Huevo de Burro, Caranda, Jambul, Canalito, Escobillo, Escubillo, Hueso, Huesito, Maiz tostado, Pajarito, Mata palo, Cabrito, Sembe, Fruta del burro, Fruto de burro, Pepa Burro, Yarumo, Borrachera, Solera, Palma de Coco, Flor Morada, Flor Morado, Gualanday, Chingale, Changale, Gallinero, Oti, Oití, Carate, Sangre gallina, Chichato, Chitato, Azulejo, Churrumbo, Garcero, Higuersona, Nigua, Tuno, Macanillo, Ojo de yoco, Ovo, Payande,

6

86



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



PREDIO AMM-3-234



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



Punta de lanza, Tachuelo, Manzanito, Azotacaballo, Tolme de caballo, Totumillo, Vara santa, Bara Santa, Bilibil, Bilibili, Yaya, Cargadero, Arnica, Niguito, Achote, Tumoso, Karate, Moncoro, Pepeburro, Sembé, Garrapato, Rollito, Peralejo, Pedralejo, 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, Palma chontaduro.

Table with columns: Tipo de madera, Altura Comercial, DAP 10-20, DAP 21-30, DAP 31-40, DAP 41-50 cm, DAP 51-60 cm, DAP 61-80 cm, DAP 81 cm. Rows include Tercera Madera, E, C, A, M, D, E, B, A.

Summary table with columns: Tipo de madera, DAP 10-20, DAP 21-30, DAP 31-40, DAP 41-50 cm, DAP 51-60 cm, DAP 61-80 cm, DAP 81 cm. Row: TERCERA MADERA.

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

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

7

87

METODOLOGÍA VALUATORIA:

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

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

4.1 VOLUMEN DE ÁRBOLES EN PIE

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

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

Vol. árbol en pie = π/4 * DAP^2 * (ht o hc) * f

Donde:

- DAP: Diámetro a la Altura del Pecho.
ht o hc: Altura Total o Altura Comercial.
f: Factor de Forma.

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-3-234



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



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

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

Observaciones de metodología empleada en la identificación

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

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

8

88

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



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-3-234



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



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. ESPECIES CLASIFICADAS COMO ORNAMENTALES

Table with 12 columns: ESPECIES ORNAMENTALES, VALOR MÍNIMO DE JARDINERÍA, VALOR MÁXIMO DE JARDINERÍA, VALOR MÍNIMO DE MATA, VALOR MÁXIMO DE MATA, VALOR MÍNIMO DE ATENCIÓN POR AÑO, VALOR MÁXIMO DE ATENCIÓN POR AÑO, VALOR MÍNIMO DE ATENCIÓN POR UNIDAD, VALOR MÁXIMO DE ATENCIÓN POR UNIDAD, VALOR MÍNIMO DE ATENCIÓN POR UNIDAD, VALOR MÁXIMO DE ATENCIÓN POR UNIDAD, VALOR MÍNIMO DE ATENCIÓN POR UNIDAD, VALOR MÁXIMO DE ATENCIÓN POR UNIDAD.

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

Table with 4 columns: Jornal, Recurso, Recurso/planta, Costo/planta COP. Includes sections for Establecimiento Año and Mantenimiento Año.

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

Valor Ornamental 2025 \$ 41.970,00

Tabla No. 9: Valor ornamental

Table with 4 columns: PALMERA, UNIDAD, 0 A 4 M, MAYOR A 4. Values: \$ 86.774,69 and \$ 130.162,03.

Tabla No. 10: Valor unitario palmera.

Nota:

- Para las especies Dracaena Fragrans, Lengua de suegra, Lengua de vaca, Sábila, Mata Andrea, Coral anaranjado, Jardín Grande Coralito y Jardín Pequeño

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-3-234



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 3UGG/hectárea, con pastos de corte se pueden mantener hasta 10-15 UGG/hectárea, bajo sistema de confinamiento (estabulado) y/o semiestabulado; y con pastos naturales por su bajo nivel nutricional y biomasa se recomienda manejar un promedio de 1 a 2 UGG/hectárea.

11

91

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.

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-3-234



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

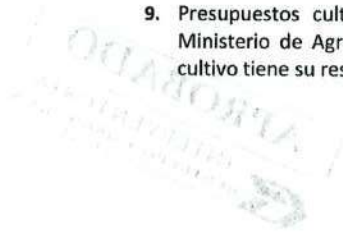


Fuentes de consulta:

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 Rodriguez, teléfono 310-8591015.
3. Viveros consultados: Vivero Mi Jaragual, Patricia Gaviria - teléfono: 3112686149. Vivero Agua Viva, Jairo Aragon - teléfono: 3015097683. Vivero Las Acacias, María 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

92



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