05 JUN. 2026

ATMM-26-02124
Al contestar favor citar número de esta comunicación

Señores:
JOSE ESAY RUBIO LEON HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
ELEAZAR CRUZ HERNANDEZ (Falso Tradente – 33.5%)
MARIELA TOBARIA SUAREZ (Falso Tradente - 33%)
ELKIN YULIAN VALENCIA RENDON (Falso Tradente - 33.5%)
Predio denominado: La Laguna
Vereda: La Terraza
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-26-01368** de fecha 20 de abril de 2026. Ficha Predial: **AMM-4-040A.**

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

HACE SABER

Que el día 20 de abril de 2026, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** a través de la Concesión **AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.,** (ATMM), expidió la Oferta Formal de Compra mediante oficio ATMM-26-01368 – *"Oficio por el cual se dispone la adquisición parcial y se formula Oferta Formal de Compra de un área de terreno que pertenece al predio de mayor extensión denominado La Laguna ubicado en la Vereda La Terraza, del Municipio de Cimitarra, Departamento de Santander, identificado con el Folio de Matrícula*

Inmobiliaria número 324-67249 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez, Ficha Predial ***AMM-4-040A"***, cuyo contenido se adjunta a continuación:

Bogotá D.C.,

09 FEB. 2026

ATMM-26-00369
Al contestar favor citar número de esta comunicación

Señores
ROBERTO JIMENEZ TAVERA (Herederos determinados e indeterminados)
Predio denominado: Lote 1, [illegible] Golconda Vda La Colorada M.E. [illegible] Predio Rural Lote De Terreno [illegible]
Vereda: El Diviso La Colorada [illegible]
Municipio de Simacota
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 de Compra de una zona de terreno a segregarse de un predio de mayor extensión denominado Lote 1, [illegible] Golconda Vda La Colorada M.E. [illegible] Predio Rural Lote de Terreno [illegible] ubicado en la Vereda El Diviso La Colorada [illegible] del municipio de Simacota, departamento de Santander, e identificado con la cédula catastral número **68745000200000030079000000000 M.E.** y la matrícula inmobiliaria número **321-48305**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Socorro. Ficha Predial **AMM-5-146A.**

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 fueron la Concesión Ruta del Sol, Sector 2.

Página 1 de 8

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 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 1682 de 2013 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, a 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 **SEIS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS COMA CERO UN METROS CUADRADOS (6.956,01 m²)**, todo debidamente delimitado y alinderado entre las Abscisa Inicial K108+909,80 (I-D) a la Abscisa Final K109+191,92 (I-D), del mencionado trayecto, conforme a la afectación establecida en la Ficha Predial **AMM-8-146A**, de fecha 24 de octubre de 2025, de la Unidad Funcional 8, cuya copia se anexa.

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

Que el presente oficio por el cual se dispone la adquisición **PARCIAL** y a su vez se formula Oferta Formal de Compra de una zona de terreno a segregarse de un predio de mayor extensión denominado Lote 1. [illegible] Golconda Vda La Colorada M.E. [illegible] Predio Rural Lote de Terreno [illegible] ubicado en la Vereda El Diviso La Colorada [illegible] del municipio de Simacota, departamento de Santander, se dirige al titular del derecho real de dominio inscrito y a los herederos determinados e indeterminados, del señor **ROBERTO JIMENEZ TAVERA**, identificado en vida con cédula de ciudadanía No. 8.256.492, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria número **321-48305**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Socorro y cédula catastral No. **68745000200000003007900000000 M.E.**

Que el valor establecido en la presente Oferta Formal de Compra es la suma de **NOVENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS CON CUARENTA Y DOS CENTAVOS MONEDA CORRIENTE ($93.995.559,42)**, conforme a lo establecido en el Informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo **AMM-8-146A** de fecha 28 de noviembre de 2025, elaborado por la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz, conforme a lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 9 de la Ley 1682 de 2013, el citado valor corresponde a

a) La suma de **NOVENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS CON CUARENTA Y OCHO CENTAVOS MONEDA CORRIENTE ($93.440.287,48)**, por concepto del área requerida, construcciones anexas, cultivos y/o especies del PROPIETARIO; ***este valor será el único tenido en cuenta para el pago de gastos de Notariado y Registro de la escritura pública de compraventa a favor de la ANI.***

ITEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UF1	Ha	0,695601	$ 27.600.074,00	$ 19.202.812,69
TOTAL TERRENO					$ 19.202.812,69
CONSTRUCCIONES					
NO PRESENTA CONSTRUCCIONES					
TOTAL CONSTRUCCIONES					$ 0,00
ANEXOS					
1	CA-3	m	34,75	$ 10.000,00	$ 347.500,00
2	CA-4	m	34,51	$ 7.000,00	$ 241.570,00
3	CA-5	m²	2.276,31	$ 32.000,00	$ 72.841.920,00
4	CA-7	m²	1,00	$ 488.000,00	$ 488.000,00

TOTAL ANEXOS	$ 73.918.990,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES	
ELEMENTOS PERMANENTES	$ 318.484,80
TOTAL ELEMENTOS PERMANENTES	$ 318.484,80
TOTAL AVALUO DE LA FRANJA AFECTADA	$ 93.449.287,48

b) La suma de **QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y UN PESOS CON NOVENTA Y CUATRO CENTAVOS MONEDA CORRIENTE ($555.271,94)**, por concepto de la Indemnización por el 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.***

INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE		
ÍTEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
I. Notariado y Registro	$ 0,00	
II. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	$ 555.271,94	
III Desconexión de servicios públicos	$ 0,00	
IV. Arrendamiento Y/O Almacenamiento Provisional.	$ 0,00	
V. Impuesto Predial	$ 0,00	
VI. Adecuación De Área Remanente	$ 0,00	
VII. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	$ 0,00	
DE LUCRO CESANTE		
I. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	$ 0,00	
II. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	$ 0,00	
VALOR TOTAL	$ 555.271,94	

Fuente: [illegible]

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 Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz, según **Informe de Avalúo Comercial Predio AMM-9-146A** de la **Unidad Funcional 9**, de fecha 28 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, 6808 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 No. 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 19 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 No. 898 y No. 1044 de 2014 del Ministerio de Transporte, dentro del avalúo comercial corporativo antes relacionado, se considerará la indemnización por daño emergente y lucro cesante, en caso de ser procedente, exceptuando los derechos notariales y de registro contemplados en la citada resolución, toda vez que tales valores serán reconocidos en caso de iniciar un proceso de enajenación voluntaria y serán cancelados directamente a las entidades correspondientes.

Que los dineros objeto de la presente oferta de compra se encuentran amparados dentro de la Cuenta Proyecto Subcuenta Predial Fondeada por AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S., identificada con NIT No. 901.602.085-8, conforme a lo preceptuado en el marco del Contrato de Concesión APP No. 002 del 18 de junio de 2022.

Que sobre el inmueble objeto de compra de conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 321-46305, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Socorro, no recaen limitación al dominio, ylo medidas cautelares, no obstante, figura vigente la inscripción del siguiente gravamen:

- Hipoteca con Cuantía Indeterminada, constituida por Roberto Jiménez Tavera, a favor de Bomax Biocombustibles S.A, mediante la Escritura Pública No. 663 de fecha 11 de septiembre de 2019, otorgado en la Notaría Cuarta de Bucaramanga, registrada en la anotación No. 004.

Dada la impedancia 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 (c) 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 su todo la distribución de obligaciones y responsabilidades establecidos en el Contrato de Concesión, de conformidad con las disposiciones legales vigentes en la materia.

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 4° del artículo 15 de la ley 9ª de 1989.

Por otra parte, y conforme a lo establecido en el artículo 25 de la ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 del 15 de enero de 2018, el cual establece: "*Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación al transcurrido* ***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 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 parágrafo primero del artículo 10 de la Ley 1682 del 15 de enero de 2018, el cual modificó el artículo 26 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 concurrieren los siguientes eventos:

1. Cuando se verifique que el titular inscrito del derecho real de dominio falleció y no es posible determinar sus herederos.

2. En el evento en el que alguno de los titulares del derecho real de dominio inscrito en el Folio de Matrícula Inmobiliaria del inmueble de adquisición o el respectivo poseedor regular inscrito se encuentren reportados en alguna de las listas de control de prevención de lavado de activos o financiación del terrorismo

Si durante el proceso de adquisición del Área Requerida o posterior a éste, se determina que no es posible consolidar el derecho real de dominio a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, por existir circunstancias que lo impidan, como, por ejemplo, la transferencia imperfecta del dominio por el vendedor o la existencia de limitaciones, gravámenes, afectaciones o medidas cautelares que impidan el uso, goce y disposición plena del Predio para el Proyecto, la Entidad podrá recurrir a la figura del **Saneamiento Automático**, definida en el artículo 12 de la Ley 1682 de 2013 y regulada de conformidad con lo establecido en los artículos 21 y 22 de la Ley en comento, reglamentados en la Parte 4 del Título 2 del Decreto 1079 del 26 de mayo de 2015 (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 737 del 10 de abril de 2014), de tal forma que 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 76 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

La enajenación voluntaria y la expropiación se encuentran reglamentadas dentro del Capítulo III de la Ley 9 de 1989, el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997, el Capítulo 1 del Título IV de la Ley 1682 de 2013 modificada por la

Página 7 de 8

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

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 [illegible] con copia a [illegible]

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

Agradezco la atención que le brinden a la presente.

Cordialmente,

SALOMÓN NIÑO ORTIZ
Gerente General
AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.
Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

Elaboró: J.D.C.U
Revisó: E.P.P.R
Aprobó: A.K.C.A Director Predial
Expte: ARCHIVO

Ingresa el número de guía

Recibimos tu envío	En bodega de origen	En reparto	Entregamos tu envío
11/05/2026	11/05/2026	11/05/2026	15/05/2026
5:23 p.m.	5:48 p.m.	5:48 p.m.	4:32 p.m.

Ver historial

Entregamos tu envío

Guía: **700193186881**

Destino: Cimitarra, Santander

- **Origen**
  Creación: [illegible]
  Cimitarra, Santander
- **Destino**
  Entrega estimada: [illegible]
  Cimitarra, Santander

Ver más

Que mediante oficio de citación ATMM-26-01369 de fecha 20 de abril de 2026, la Concesión **AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.** (ATMM), convocó a los señores **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE JOSÉ ESAY RUBIO, ELEAZAR CRUZ HERNANDEZ, MARIELA TORABIA SUAREZ y ELKIN YULIAN VALENCIA RENDON,** a comparecer a notificarse de la mencionada Oferta Formal de Compra ATMM-26-01368 de fecha 20 de abril de 2026.

Que el aludido oficio de Citación fue remitido a la dirección del predio, por correo certificado mediante la empresa de mensajería Inter rapidísimo mediante Guía No.700191034055, recibido el día 20 de abril de 2026, según certificado de entrega.

En razón a que se obtuvo conocimiento del fallecimiento del Señor JOSÉ ESAY RUBIO y ante el desconocimiento de información adicional de los destinatarios HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS, se procedió a publicar la presente citación en las páginas web www.ani.gov.co y https://autopistamagdalenamedio.com.co/, fijada el día 30 de abril de 2026 y desfijada el día 07 de mayo de 2026.

Que el oficio de notificación por aviso de la oferta formal de compra ATMM-26-01743 de fecha 11 de mayo de 2026, fue remitido a la dirección del predio a través de la empresa de mensajería Inter rapidísimo mediante guía numero 700193186881 la cual fue entregada según constancia de fecha 15 de mayo de 2026.

Que ante el desconocimiento de otra dirección de residencia de le Herederos Determinados e Indeterminados del señor JOSÉ ESAY RUBIO, 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).

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

EL 05 JUN. 2026 A LAS 7:00 A.M.

DESFIJADO EL 12 JUN. 2026 A LAS 5.30 P.M.

SALOMON NIÑO ORTIZ
Gerente General
AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.
Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

Elaboró: P.M.V.
Revisó: S.P.P.R.
Aprobó: A.K.C.A Directora Predial

Copia: Archivo

Bogotá D.C., **2 0 ABR. 2026**

ATMM-26-01368
Al contestar favor citar número de esta comunicación

Señores:
JOSE ESAY RUBIO LEON HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
ELEAZAR CRUZ HERNANDEZ (Falso Tradente – 33.5%)
MARIELA TOBARIA SUAREZ (Falso Tradente - 33%)
ELKIN YULIAN VALENCIA RENDON (Falso Tradente - 33.5%)
Predio denominado: La Laguna
Vereda: La Terraza
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 un área de terreno que pertenece al predio de mayor extensión denominado La Laguna ubicado en la Vereda La Terraza, del Municipio de Cimitarra, Departamento de Santander, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 324-67249 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez, Ficha Predial **AMM-4-040A.**

Respetados señores,

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

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

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

Vigilado SuperTransporte
ANI
GP-F-006-V3-03/06/2025

Barrancabermeja".

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

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

Que dentro de los estudios y diseños del Corredor Vial con destino a la ejecución del Proyecto de la referencia por motivo de utilidad pública, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, requiere la adquisición de forma parcial de una zona de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, la cual tiene un área requerida de **QUINCE MIL CIENTO QUINCE COMA NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (15.115,95 m²),** todo debidamente delimitado y alinderado entre la Abscisa Inicial **K 66+876,40 (I)** y la Abscisa Final **K 67+431,63 (I)** del mencionado trayecto, conforme a la afectación establecida en la Ficha Predial **AMM-4-040A** de fecha 04 de abril de 2025, de la **Unidad Funcional 4,** cuya copia se anexa.

Que el presente Oficio por el cual se dispone la adquisición **PARCIAL** y a su vez se formula Oferta Formal de Compra del predio denominado La Laguna ubicado en la Vereda La Terraza, del Municipio de Cimitarra, Departamento de Santander, se dirige a **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS** de **JOSE ESAY RUBIO LEON,** quien se identificaba en vida con la cédula de ciudadanía número 10.163.379, **ELEAZAR CRUZ HERNANDEZ** (Falso Tradente), identificado con cédula de ciudadanía No. 91.134.494, **MARIELA TOBARIA SUAREZ** (Falso Tradente), identificada con cédula de ciudadanía No. 63.253.190 y **ELKIN YULIAN VALENCIA RENDON** (Falso Tradente), identificado con cédula de ciudadanía No. 1.104.700.049 conforme a lo registrado en el Folio de Matrícula Inmobiliaria número **324-67249** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez y Número Predial **68190000100000011003900000000.**

Se deja constancia que el señor **JOSE ESAY RUBIO LEON**, quien en vida se identificaba con cédula de ciudadanía No. 10.163.379, falleció el día 31 de julio de 2021, conforme consta en el Registro Civil de Defunción con Indicativo Serial No. 05793031.

Posteriormente, los señores **ELEAZAR CRUZ HERNANDEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 91.134.494, y **MARIELA TOBARIA SUAREZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 63.253.190, adquirieron mediante compraventa de derechos y acciones el 50% de participación en la sucesión ilíquida del causante, cesión realizada por ELEAZAR WUISTHON CRUZ RUBIO, correspondiéndole al primero el 33.5% y a la segunda el 16.5%, mediante escritura pública No. 980 del 09 de diciembre de 2025, otorgada en la Notaría Única de Cimitarra e inscrita en la anotación No. 10 del folio de matrícula inmobiliaria No. 324-67249, figurando en calidad de falsos tradentes.

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

De igual manera, **MARIELA TOBARIA SUAREZ** y **ELKIN YULIAN VALENCIA RENDON**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.104.700.049, adquirieron mediante compraventa de derechos y acciones otro 50% de participación en la sucesión ilíquida del causante, cesión efectuada por KAREN ANDREA RUBIO TOBARIA, correspondiéndole a la primera el 16.5% y al segundo el 33.5%, mediante escritura pública No. 981 del 09 de diciembre de 2025, otorgada en la Notaría Única de Cimitarra e inscrita en la anotación No. 11 del folio de matrícula inmobiliaria No. 324-67249, igualmente en calidad de falsos tradentes.

En consecuencia, si bien se han celebrado actos de compraventa de derechos y acciones sobre la sucesión ilíquida del causante, dichos adquirentes no ostentan aún la calidad de cesionarios plenamente reconocidos dentro del proceso sucesoral. Por tanto, se hace necesario adelantar el correspondiente proceso de sucesión, a fin de que se determine la masa herencial, se reconozcan los herederos y se formalice la cesión de derechos, permitiendo así que los adquirentes sean reconocidos legalmente como cesionarios dentro de la sucesión y puedan ejercer plenamente los derechos adquiridos.

Que el valor establecido en la presente Oferta Formal de Compra es la suma de **CIENTO SESENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS DIECISEIS PESOS MONEDA CORRIENTE ($162.565.616,00)**, conforme a lo establecido en el Informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo **AMM-4-040A** de fecha 28 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 **CIENTO SESENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS DIECISEIS PESOS MONEDA CORRIENTE ($162.565.616,00)**, por concepto del área requerida, construcciones Principales y anexas, cultivos y/o especies del propietario; ***este valor será el único tenido en cuenta para el pago de gastos de Notariado y Registro de la escritura pública de compraventa a favor de la ANI.***

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	1,511595	$ 31.830.000,00	$ 48.114.068,85
TOTAL TERRENO				$ 48.114.068,85
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m2	63,72	$ 433.800,00	$ 27.641.736,00
C2	m2	10,15	$ 746.400,00	$ 7.575.960,00
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				$ 35.217.696,00

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

CONSTRUCCIONES ANEXAS						
CA1	ml	53,19	$	21.600,00	$	1.148.904,00
CA2	ml	45,32	$	24.600,00	$	1.114.872,00
CA3	ml	87,57	$	19.300,00	$	1.690.101,00
CA4	m2	20,72	$	132.200,00	$	2.739.184,00
CA5	m2	1,70	$	54.500,00	$	92.650,00
CA6	m2	23,92	$	34.800,00	$	832.416,00
CA7	m2	36,73	$	54.300,00	$	1.994.439,00
CA8	m2	7,82	$	29.000,00	$	226.780,00
CA9	m2	254,00	$	17.400,00	$	4.419.600,00
CA10	un	1,00	$	228.800,00	$	228.800,00
CA11	ml	561,14	$	17.900,00	$	10.044.406,00
CA12	m2	134,09	$	20.200,00	$	2.708.618,00
CA13	ml	69,59	$	15.700,00	$	1.092.563,00
CA14	m2	10,37	$	311.100,00	$	3.226.107,00
CA15	m2	122,87	$	7.700,00	$	946.099,00
CA16	un	2,00	$	299.000,00	$	598.000,00
CA17	m2	4,22	$	257.500,00	$	1.086.650,00
CA18	ml	28,08	$	21.000,00	$	589.680,00
CA19	m2	4572,34	$	7.000,00	$	32.006.380,00
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS					$	66.786.249,00
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES					$	12.447.601,83
TOTAL AVALUO					$	162.565.615,68
TOTAL AVALUO ADOPTADO					$	162.565.616,00

Fuente: Avalúo de la Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C. de fecha de 28 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-4-040A**, de la **Unidad Funcional 4**, de fecha 28 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

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

tendientes a garantizar el cumplimiento del procedimiento en ella establecido.

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

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

Que sobre el inmueble objeto de adquisición parcial existe los siguientes gravámenes y medidas cautelares, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria **324-67249** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez, consistentes en:

GRAVAMENES

- **Servidumbre de Transito Activa,** constituida mediante Sentencia S/N del 17 de noviembre de 1993 proferida por el Juzgado Segundo del Circuito de Vélez, a favor de Interconexión Eléctrica S.A., inscrita en la anotación No. 1.

- **Servidumbre de Energía Eléctrica**, constituida en la Escritura Pública No. 274 del 24 de septiembre del 2005 de la Notaria Puerto Nare, a favor de Interconexión Eléctrica S.A., inscrita en la anotación No. 3.

- **Hipoteca en Cuantía Indeterminada,** constituida mediante Escritura Pública No. 2583 del 30 septiembre de 2014 de la Notaria Segunda de Barrancabermeja, a favor de BANCOLOMBIA S.A., inscrita en la anotación No. 6.

MEDIDA CAUTELAR

- **Oferta de Compra en Bien Rural,** constituida mediante Oficio No. 2266 del 16- de agosto de del 2014, a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI., inscrita 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,

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

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 los establecido en el artículo 25 de la ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 del 15 de enero de 2018, el cual establece: "será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos **treinta (30) días hábiles** después de la notificación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que el propietario, poseedor regular inscrito o a los herederos determinados e indeterminados renuncian a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

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

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

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

Si durante el proceso de adquisición del Área Requerida o posterior a éste, se determina que no es posible

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

consolidar el derecho real de dominio a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, por existir circunstancias que lo impidan, como, por ejemplo, la transferencia imperfecta del dominio por el vendedor o la existencia de limitaciones, gravámenes, afectaciones o medidas cautelares que impidan el uso, goce y disposición plena del Predio para el Proyecto, la Entidad podrá recurrir a la figura del **Saneamiento Automático**, definida en el artículo 12 de la Ley 1682 de 2013 y regulada de conformidad con lo establecido en los artículos 21 y 22 de la Ley en comento, reglamentados en la Parte 4 del Título 2 del Decreto 1079 del 26 de mayo de 2015 (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 737 del 10 de abril de 2014), de tal forma que adquiera el pleno dominio de la propiedad del inmueble, quedando resueltas a su favor todas las disputas o litigios relativos a la propiedad. Lo anterior, sin perjuicio de los conflictos que puedan existir entre terceros sobre el inmueble, los cuales se resolverán a través de las diferentes formas de resolución de conflictos.

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

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

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

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

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

Agradezco la atención que le brinden a la presente,

Cordialmente,

SALOMÓN NIÑO ORTIZ
Gerente General
AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.
Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA
Elaboró: P.M.V.
Revisó: S.P.P.R.
Aprobó: A.K.C. Directora Predial

Copia: ARCHIVO

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

CERTIFICADO DE USO DE SUELO

EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL
Cimitarra - Santander

En ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales en especial las conferidas por el **Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT)** del Municipio de Cimitarra, el cual fue aprobado por la Corporación Autónoma de Santander (CAS) el 27 de noviembre de 2001 mediante Resolución 00002833 y convertido en Acuerdo Municipal N° 018 de diciembre 15 de 2001 y por información obtenida de la página del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

CERTIFICA:

Que el predio inscrito a continuación, que se identifican con el respectivo código catastral, ubicado en el sector **RURAL** del Municipio de Cimitarra (Santander), poseen los siguientes especificaciones y características:

CÓDIGO CATASTRAL	NOMBRE DEL PREDIO	VEREDA	USO DE SUELO
68190000100110039000 M.E	LA LAGUNA	LA TERRAZA	AGROPECUARIO

Las áreas donde se encuentran dentro de zonas cuyo uso principal y complementario permite actividades relacionadas con:

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

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

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

Dada en Cimitarra, a los **dos (02)** días del mes de **diciembre** del año **dos mil veinticinco (2025).**

ARQ. OSCAR DANIEL MORENO VILLAMIZAR
Secretario de Planeación Municipal

Elaboró: Folkenberg Díaz

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

PROYECTO DE CONCESIÓN:	TRONCAL DEL MAGDALENA 1	UNIDAD FUNCIONAL	4
CONTRATO No.:	002 DE 2022		
PREDIO No.	AMM-4-040A	SECTOR O TRAMO	PUERTO ARAUJO - CINITARRA
ABSC. INICIAL	K 66+876,40		
ABSC. FINAL	K 67+431,69	MARGEN	Izquierda
		LONGITUD EFECTIVA	555,23

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO			
JOSE ESAY RUBIO LEON HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS	CEDULA	10.163.379	MATRICULA INMOBILIARIA
	DIRECCION / EMAIL:	3168915981	324-67248
	DIRECCION DEL PREDIO	LA LAGUNA VDA TERRAZA	CEDULA CATASTRAL
			68190000100000011003900000000

VEREDA:	LA TERRAZA	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	CINITARRA			NORTE	544,22 m	JOSE ESAY RUBIO LEON HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS - MISMO PREDIO (PUNTOS 1 AL 7)
DPTO:	SANTANDER	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	AGROPECUARIO	SUR	565,00 m	RUTA NACIONAL 4511 (PUNTOS 8 AL 18)
Predio requerido para:	CONSTRUCCION	TOPOGRAFIA	0 – 7 % Plana	ORIENTE	24,12 m	LA RAIZÓN (PUNTOS 7 AL 8)
				OCCIDENTE	44,86 m	INVERSIONES DEL CAMBRE S.A.S. (PUNTOS 18 AL 1)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Cartagena (DAP=0,20m)	4		Un
Guamo (DAP=0,30m)	1		Un
Guayacan de Agua (DAP=0,09m)	2		Un
Higuerón (DAP=0,25m)	1		Un
Ceiba (DAP=0,22m)	1		Un
Laurel (DAP=0,80m)	1		Un
Limón - Producción	12		Un
Mango - Producción	1		Un
Matina (DAP=0,45m)	2		Un
Higuerón (DAP=0,10m)	1		Un
Neem (DAP=0,12m)	2		Un
Palma de Aceite - Producción	2		Un
Palma de Coco - Crecimiento	2		Un
Papayo - Crecimiento	2		Un
Papayo - Producción	1		Un
Pino Hoja (DAP=0,25m)	2		Un
Plátano - Producción	27		Un
Potrillo (DAP=0,15m)	2		Un
Potrillo (DAP=0,30m)	1		Un
Pomarrosa (DAP=0,25m)	2		Un
Solera (DAP=0,20m)	1		Un
Solera (DAP=0,50m)	1		Un
Tarapito - Crecimiento	2		Un
Uva (DAP=0,21m)	1		Un
Uva (DAP=0,85m)	1		Un
Pasto h=0,35m	9.269,57		m2

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

ITEM	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNID
C-1	Construcción de una habitacional de 7,68m*8,30m. Distribución: Cocina, Hall y Tres habitaciones. Piso en placa de concreto con terminación enmaciado, a dos niveles con e=0,10m Cuenta con bardilla bajo de altura variable que funciona como viga de cimentación para los muros en madera que funcionan como divisiones y estructurales, los muros están anclados a pernos de madera inmunizados y pernados que se encuentran distribuidos en el perímetro. La cubierta es a 4 aguas en zinc soportada sobre estructura de madera a una altura máxima de 3,00m. Cuenta con carpintería metálica en arcos de ventilación: la ventana de la cocina es de 1,80m*0,80m con reja, la habitación principal cuenta con dos ventanas metálicas, una de 1,60m*1,10m y otra de 1,20m*1,10m, una en madera de 1,50m*1,10m con alféjia en madera, las otras habitaciones cuentan con una ventana de 1,20m*1,10m. Las puertas de puertas fijas tienen puertas así: Para la cocina es en reja metálica de 2,50m*0,95m con marco, la habitación principal cuenta con puerta con marco y reja metálica de 2,08m*0,95m, la primera habitación sencilla tiene puerta metálica con marco de 1,80m*0,80 y la segunda habitación sencilla tiene puerta con marco en madera de 1,80m*0,80m. Para el ingreso sobre fachada principal cuenta con cerramiento en reja metálica a media altura estimada en h=1,30m.	63,77	m2
C-2	Construcción de zona de lavandería y baño. Distribución: Lavadero con alberca, tanque plástico de 1000 Lt, ducha y sanitario. El piso en zona de lavado en concreto y muros en mampostería de bloque pañetados y pintados, baño cuenta con puertas de acceso artesanal armada con tela de zinc y postes de madera. El baño tiene dos servicios: sanitario y ducha, la ducha tiene enchape en piso y puerta corrida de h=0,80m. La cubierta es mixta en zinc y con vigas de madera que sostienen el tanque plástico. El área de lavandería y pasillo cuenta con cubierta en zinc pensada a C1 sobre estructura artesanal de madera, tiene un lavadero artesanal en mortero pintado armado en sitio con alberca, sus dimensiones 1,05m*1,40m y una altura de 0,78m. El área del tragadero está enchapada.	10,15	m2
	TOTAL AREA CONSTRUIDA	73,92	m2

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

ITEM	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNID
CA-1	Cerca lindero existente en alambre de púa de cinco (4) hilos, con postes en madera irregular de 0,10m*0,10m separados cada 1,80m en promedio y con una altura estimada visible de 1,60m.	63,19	ml
CA-2	Cerca divisoria de potrero (lateral) en alambre eléctrico, de tres (3) hilos con postes de madera de aproximadamente 0,10m*0,10m y altura promedio de 1,80m instalados cada 4,00m	45,32	ml
CA-3	Cerca medianera (lateral respecto a vivienda) en alambre eléctrico, de cuatro (3) hilos con postes de madera de aproximadamente 0,10m*0,10m y altura promedio de 1,80 M distanciados cada 4,00m aproximadamente	87,57	ml
CA-4	Glorieta con cubierta en palma roja con 4,70m de altura aproximada, soportada en postes de madera rolliza y cabilla horizontal, los postes estructurales de altura estimada visible de 2,60m. La madera esta impermeabilizada y pintada	20,72	m2
CA-5	Vivero con estructura regular metálica cubierta con teja de zinc de forma perimetral con 0,80 de altura	1,70	m2

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

FECHA DE ELABORACIÓN: 04-abr.-25

Elaboró: AUTORIDAD AMBIENTAL MEDIO
Ing. Edwin García Tabares
M.P. 23202-231784 BYC

Revisó y Aprobó:

MP.2522247GGDCNP

ÁREA TOTAL PREDIO	310.470,00	m2
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	15.115,95	m2
ÁREA REMANENTE	0,00	m2
TOTAL ÁREA REQUERIDA	15.115,95	m2
ÁREA SOBRANTE	295.354,05	m2

OBSERVACIONES:

1.) El abscisado pertenece a la ruta nacional 4511, Puerto Araujo -Puerto Parra.
2.) El lindero frontal del predio se toma teniendo en cuenta la Resolución 3022 del 23 de Diciembre de 1991 del INCORA hoy Agencia Nacional de Tierras, la cual exime excluye las zonas de carreteras nacionales referidas en Decreto 2770 de 1953, dicha adjudicación corresponde a la adjudicación del predio de Mayor Extensión del cual proviene el predio objeto de estudio.
3.) Sobre el Folio de Matricula Inmobiliaria 324-67248 se encuentran registradas dos (2) servidumbres las cuales tienen como fin la conducción de energía eléctrica, la ampliación de concepto sobre el análisis de superposición de las mismas sobre el área requerida se realiza en el anexo informe de servidumbres sin embargo físicamente en la visita en campo no se evidencia traslape con la misma.

APROBADO
INTERVENTORÍA
INTERTRAMO Y URIBE S.A.S.

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

PROYECTO DE CONCESIÓN	TRONCAL DEL MAGDALENA 1	UNIDAD FUNCIONAL	4
CONTRATO No.:	002 DE 2022		
PREDIO No.	AMM-4-040A	SECTOR O TRAMO	PUERTO ARAUJO - CIMITARRA
ABSC. INICIAL	K 66+876,40		
ABSC. FINAL	K 67+431,63	MARGEN	Izquierda
		LONGITUD EFECTIVA	555,23

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO			MATRÍCULA INMOBILIARIA
JOSE ESAY RUBIO LEON HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS	CEDULA	10.163.379	324-67249
	DIRECCION / EMAIL	3163925881	
	DIRECCION DEL PREDIO	LA LAGUNA VDA TERRAZA	CEDULA CATASTRAL: 68190000100000011003900000000

VEREDA:	LA TERRAZA	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	CIMITARRA			NORTE	544,22 m	JOSE ESAY RUBIO LEON HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS - MISMO PREDIO (PUNTOS 1 AL 7)
DPTO:	SANTANDER	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	AGROPECUARIO	SUR	565,00 m	RUTA NACIONAL 4311 (PUNTOS 8 AL 18)
				ORIENTE	24,12 m	LA NACION (PUNTOS 7 AL 8)
Predio requerido para:	CONSTRUCCIÓN	TOPOGRAFIA	0 - 7 % Plana	OCCIDENTE	44,86 m	INVERSIONES DEL CARARE S.A.S. (PUNTOS 18 AL 1)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
	TOTAL AREA CONSTRUIDA	0,00	m2

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
CA-6	Zona dura de forma irregular con e=0,10m. cuenta con Cerca lateral en malla platificada de 1,77m de altura y L=8,24m aproximadamente, sostenida sobre varillas y tubos metálicos de 1", incluye tubería de Desagüe en tubería PVC 3" parcialmente oculta con una L=21,54m.	23,02	m2
CA-7	Enramada adosada a construcción C-1, con cubierta en teja de zinc a un agua, sobre estructura de madera, soportada sobre cinco (5) estacones de madera pintados de 2,50m de altura promedio.	36,78	m2
CA-8	Zona dura perimetral en L, con 0,10 de espesor	7,32	m2
CA-9	Acceso vehicular de forma irregular para vivienda en material de mejoramiento tipo desperdicio de pavimento y recebo, con espesor promedio de 0,50m.	354,00	m2
CA-10	Portón de ingreso vehicular a la vivienda en madera pintada con bisagras y pernos, sostenida sobre dos postes de madera aserrada de altura promedio visible 1,80m , con cinco (5) secciones de tablas de venta dispuestas horizontalmente, una diagonal, dos postes de anclaje en cemento y final de 1,30 M altura aprox. y 2,43 M de longitud aprox	1	Un
CA-11	Cerca frontal eléctrica de cuatro (4) hilos de alambre liso y un (1) hilo de refuerzo inferior en alambre de púa, con postes de madera pintados y altura promedio de 1,40m distanciados cada 7,00m aproximadamente.	561,14	ml
CA-12	Cerca en alambre eléctrico medianera sobre borde de alinnado con estacones de madera de aproximadamente 0,10m*0,10m separados cada 7,00m y altura visible 1,50mM con cuatro (4) hilos de alambre eléctrico. Cuenta con broche armado en estaciones de madera	124,09	m2

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

FECHA DE ELABORACIÓN: 04-abr.-25

Elaboró: AUTOPISTAS DE SANTANDER MEDIO
Ing. Edwin García Tabaco
M.P. 25200-431764 BYC

Revisó y Aprobó:

MP. 252224760 CNO.

ÁREA TOTAL PREDIO	310.470,00	m2
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	15.115,95	m2
ÁREA REMANENTE	0,00	m2
TOTAL ÁREA REQUERIDA	15.115,95	m2
ÁREA SOBRANTE	295.354,05	m2

OBSERVACIONES:

4.) La determinación de sus linderos físicos se toma en base a la Escritura Pública 424 de fecha 5 de agosto del 2010 otorgada en la Notaría Única de Cimitarra, concluida el estudio traslaticio de títulos para el predio y sobre el sector.
5.) Se evidencia que en el Folio de Matrícula inmobiliaria 324-67249 se encuentran registrada la oferta formal de compra OFICIO 2286 del 16-08-2014 CONCESIONARIA RUTA DEL SOL de BOGOTA D. C que esta debidamente inscrita en su anotación No.7, tiene como soporte técnicos de adquisición que deben ser susceptibles de verificación; esto porque las especificaciones técnicas que soportan el oficio en mención, concluido el análisis de colindantes y el estudio traslaticio de títulos no son congruentes entre sí. No obstante, soporte a ello se presenta un informe técnico de adquisición el cual expondrá los hallazgos determinados con sus respectivas conclusiones.

APROBADO
INTERVENTORÍA
RESTREPO Y URIBE S.A.S.

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

PROYECTO DE CONCESIÓN	TRONCAL DEL MAGDALENA 1	UNIDAD FUNCIONAL	4
CONTRATO No.:	002 DE 2022		
PREDIO No.	AMM-4-040A	SECTOR O TRAMO	PUERTO ARAUJO - CIMITARRA
ABSC. INICIAL	K 66+879,40		
ABSC. FINAL	K 67+431,63	MARGEN	Izquierda
		LONGITUD EFECTIVA	555,23

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO			MATRICULA INMOBILIARIA
JOSE ESAY RUBIO LEON HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS	CEDULA	10.163.379	324-67249
	DIRECCION / EMAIL	3143915981	
	DIRECCION DEL PREDIO	LA LAGUNA VDA TERRAZA	CEDULA CATASTRAL
			68190000100000011009900000000

VEREDA:	LA TERRAZA	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	CIMITARRA			NORTE	544,22 m	JOSE ESAY RUBIO LEON HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS - MISMO PREDIO (PUNTOS 1 AL 7)
DPTO:	SANTANDER	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	AGROPECUARIO	SUR	565,00 m	RUTA NACIONAL 4511 (PUNTOS 8 AL 18)
				ORIENTE	24,12 m	LA NACIÓN (PUNTOS 7 AL 8)
Predio requerido para:	CONSTRUCCION	TOPOGRAFIA	0 - 7 % Plano	OCCIDENTE	44,86 m	INVERSIONES DEL CAMARE S.A.S. (PUNTOS 18 AL 1)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
	TOTAL AREA CONSTRUIDA	0,00	m2

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
CA-13	Cerca medianera en alambre de púa de cinco (5) hilos con postes de madera de aprovechamiento 0,10m*0,10m y altura promedio de 2,00m distanciados cada 2,40m.	60,00	ml
CA-14	Terraplén de acceso artesanal de forma irregular a corral en material pétreo y recebo compactado con un espesor promedio de ev 0,40m, cuenta con tubería subterránea de 32" en material de concreto y L= 4,80 ml. Cuenta con Cerca de acceso en madera pintada de L=24,35 con cuatro secciones de tablas de vereta dispuestas horizontalmente, las cuales están amarradas con postes de altura promedio visible 1,80 M y distanciados entre si cada 1,50 M promedio. Tiene un portillo de dos hojas con bisagras y pernos, sostenidos sobre dos postes de madera aserrada, con cuatro (4) secciones de tablas de vereta dispuestas horizontalmente, una diagonal y un poste de amarre final por hoja.	10,37	m2
CA-15	Acceso vehicular de forma irregular para embarcadero en recebo, en un espesor estimado de 0,20m, actualmente tiene capa vegetal	122,67	m2
CA-16	Portillos medianeros sencillos en madera pintada con bisagras y pernos, sostenido sobre dos postes de madera aserrada de altura promedio visible 1,80m y de ancho 3 m, con cuatro (4) secciones de tablas de vereta dispuestas horizontalmente, una diagonal, tablas de refuerzo en comienzo y final.	2	Un
CA-17	Embarcadero con ramps de base en concreto pulletado y pintado en forma de prisma triangular, con base de 3,80 m altura de piso 1,00 M, gatera de ingreso 1,12 M y de largo 3,80 m. Tiene refuerzo perimetral con 2 muros laterales de madera aserrada, con cinco (5) secciones de tabla de cada lado y ocho (8) postes que sirven de estructura de soporte tanto para el Cerca como para la base de concreto.	4,22	m2
CA-18	Cerca en alambre eléctrico con postes de madera pintados separados 2,50m y altura visible 1,50m con dos (2) hilos de alambre eléctricos.	28,08	ml
CA-19	Aljibes de forma irregular con una profundidad estimada variable de 1,80m a máxima de 2,50m y un volumen de 4.558,27 m3	4.372,34	m3

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

ÁREA TOTAL PREDIO	310.470,00	m2
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	15.115,95	m2
ÁREA REMANENTE	0,00	m2
TOTAL ÁREA REQUERIDA	15.115,95	m2
ÁREA SOBRANTE	295.354,05	m2

OBSERVACIONES:

6.) La inclusión de las Cerca frontal eléctrico referido como CA-12 dentro del inventario predial, se determina teniendo que dicha anexidad presenta mejores condiciones físicas y materiales, en comparación con la cerca frontal tipo INVIAS la cual será objeto de reposición una vez finalice el proceso de adquisición.
7.) El número de referencia pertenece a la señora KAREN ANDREA RUBIO TOBARIA identificada con CC 1.099.350.797, quien es heredera determinada del señor JOSE ESAY RUBIO LEÓN.
8.) El área de pasto se calculo descontando el área de las construcciones, construcciones anexas y Zonas donde se evidencias ausencia de pasto.
9.) Ver informe Servidumbre.
10.) Ver Informe Confrontación
11) Ver Informe Cambio Isumos.
12.) Ver Informe Apiques.
13.) Ver Informe Jaguey
14.) Ver Informe de Construcciones Anexas

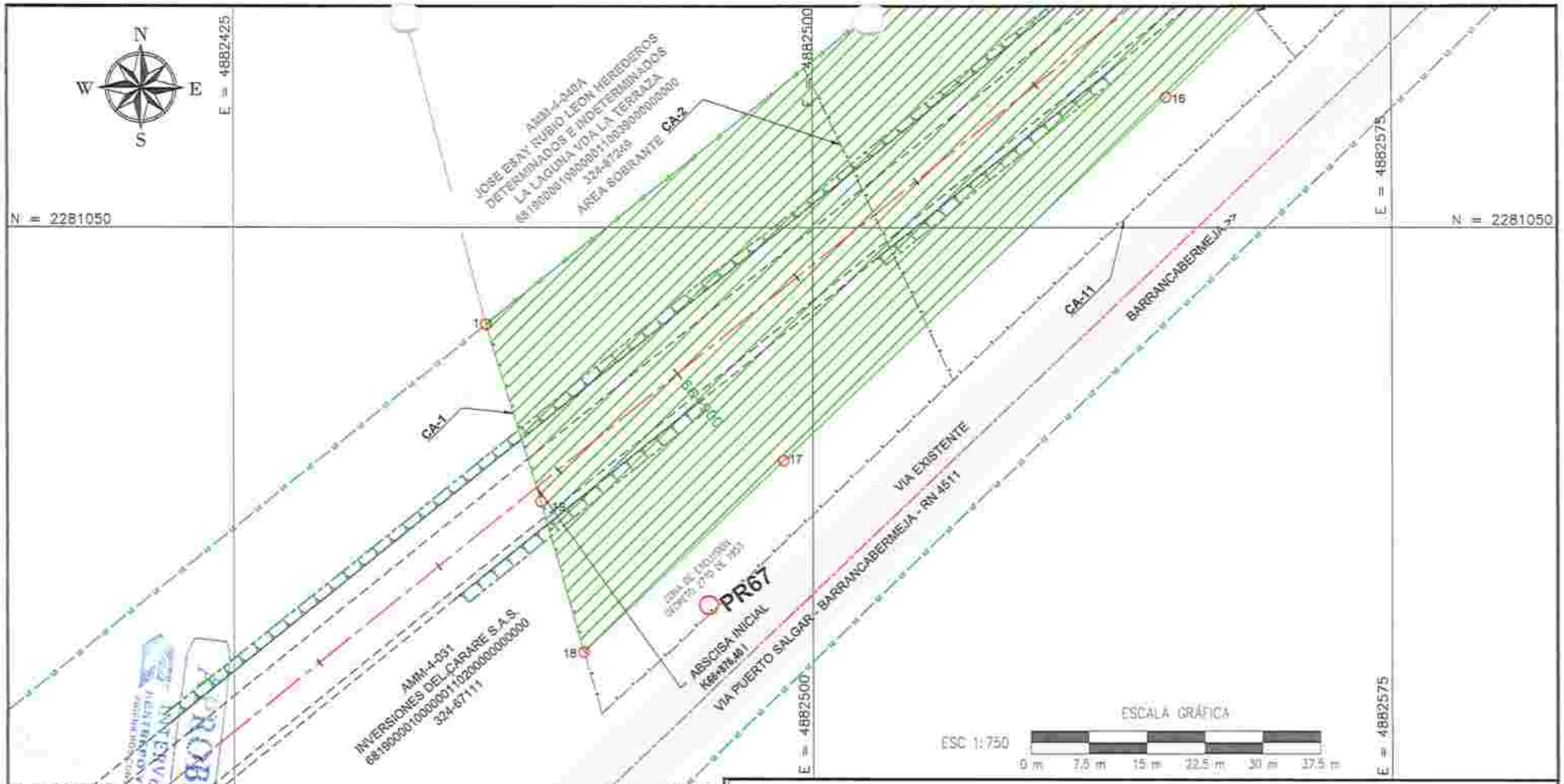
FECHA DE ELABORACIÓN: 04-abr.-23

Elaboró: AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO
Ing. Carlos Quiroz Tobaria
M.P. 15238-421754 BYC

Revisó y Aprobó:

MP. 252224766 OCNO.

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



APROBADO
INTERVENTORÍA

RUTA NACIONAL 4511
EL PREDIO SE ENCUENTRA ENTRE EL PR66 Y PR68

INFORMACIÓN DE REFERENCIA
PROYECCIÓN: TRANSVERSA DE MERCATOR
DATUM: D_MAGNA
ORIGEN: MAGNA SIRGAS Origen Nacional
COORDENADAS GEOGRAFICAS
ORIGEN LATITUD: 4° N
ORIGEN LONGITUD: 73°W
FALSO ESTE: 5.000.000
FALSO NORTE: 2.000.000

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

PLANO PREDIAL PERMISO DE INTERVENCIÓN

GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

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

TRONCAL DEL MAGDALENA 1

REVISO:
APROBO:

INTERVENTORIA: WESTREPO Y URIBE S.A.S.
CONCESIONARIO:
DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN:

ELABORO: AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO
DIBUJO: AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO

PROPIETARIO: JOSE ESAY RUBIO LEON HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

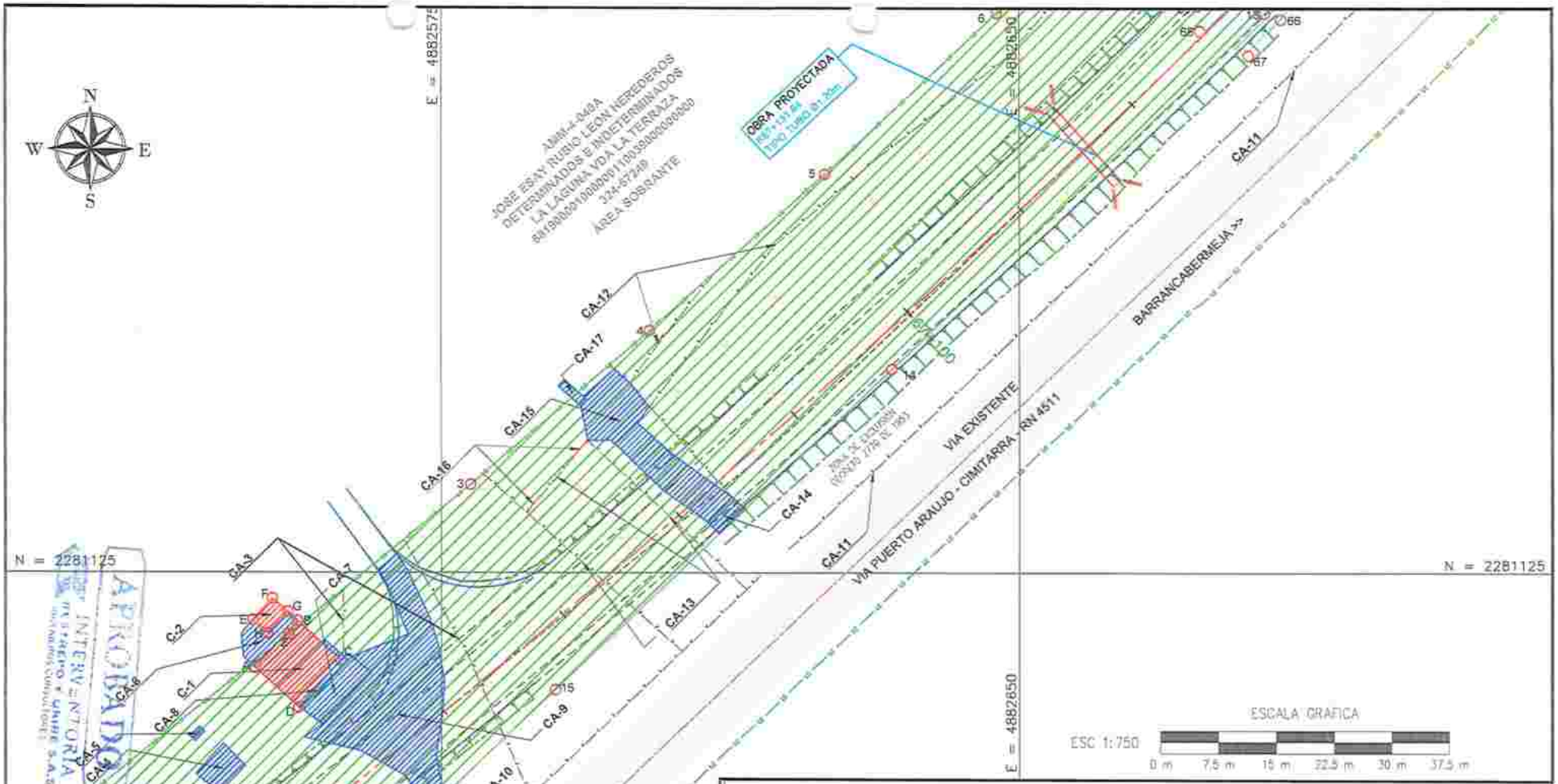
CONVENCIONES

BORDE VIA PROYECTADA		AREA REQUERIDA	
EJE VIA PROYECTADA		AREA CONST. PRINCIPALES	
LINEA DE COMPRA		AREA CONST. ANEXAS	
CERCAS		AREA REMANENTE	
ACCESO O CAMINO EXISTENTE		RONDA DE RIO	
LINDERO		SERVIDUMBRE	
CHAFLANES CORTE		VIA EXISTENTE	
CHAFLANES PELLENO		PASTO	
FUENTES HIDRICAS O JAGUEY		CERA HIDRAULICA	

CUADRO DE AREAS (m²)

AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST.:	AREA SOBR.:	AREA REMAN.:
15,115.95	310,470.00	73.87	295,354.05	0.00

FECHA ELAB.: 04/04/2025
ESCALA: 1:750
UNIDAD FUNCIONAL: 4
PLANO: 1 de 5
NUMERO PREDIAL NACIONAL: 68190000100000011003900000000
FICHA PREDIAL No.: AMM-4-040A



APROBADO
INTERVENTORIA
RESTREPO Y URIBE S.A.S.

RUTA NACIONAL 4511
EL PREDIO SE ENCUENTRA ENTRE EL PR56 Y PR58

INFORMACIÓN DE REFERENCIA
PROYECCIÓN: TRANSVERSA DE MERCATOR
DATUM:D_MAGNA
ORIGEN: MAGNA SIRGAS Origen Nacional
COORDENADAS GEOGRAFICAS
ORIGEN LATITUD: 4° N
ORIGEN LONGITUD: 73°W
FALSO ESTE: 5.000.000
FALSO NORTE: 2.000.000

PLANO PREDIAL PERMISO DE INTERVENCIÓN

GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

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

TRONCAL DEL MAGDALENA 1

REVISÓ:
APROBÓ:

INTERVENTORIA: RESTREPO Y URIBE S.A.S.
CONCESIONARIO:
DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN:

ELABORÓ: AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO
DIBUJÓ: AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO

PROPIETARIO: JOSE ESAY RUBIO LEON HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

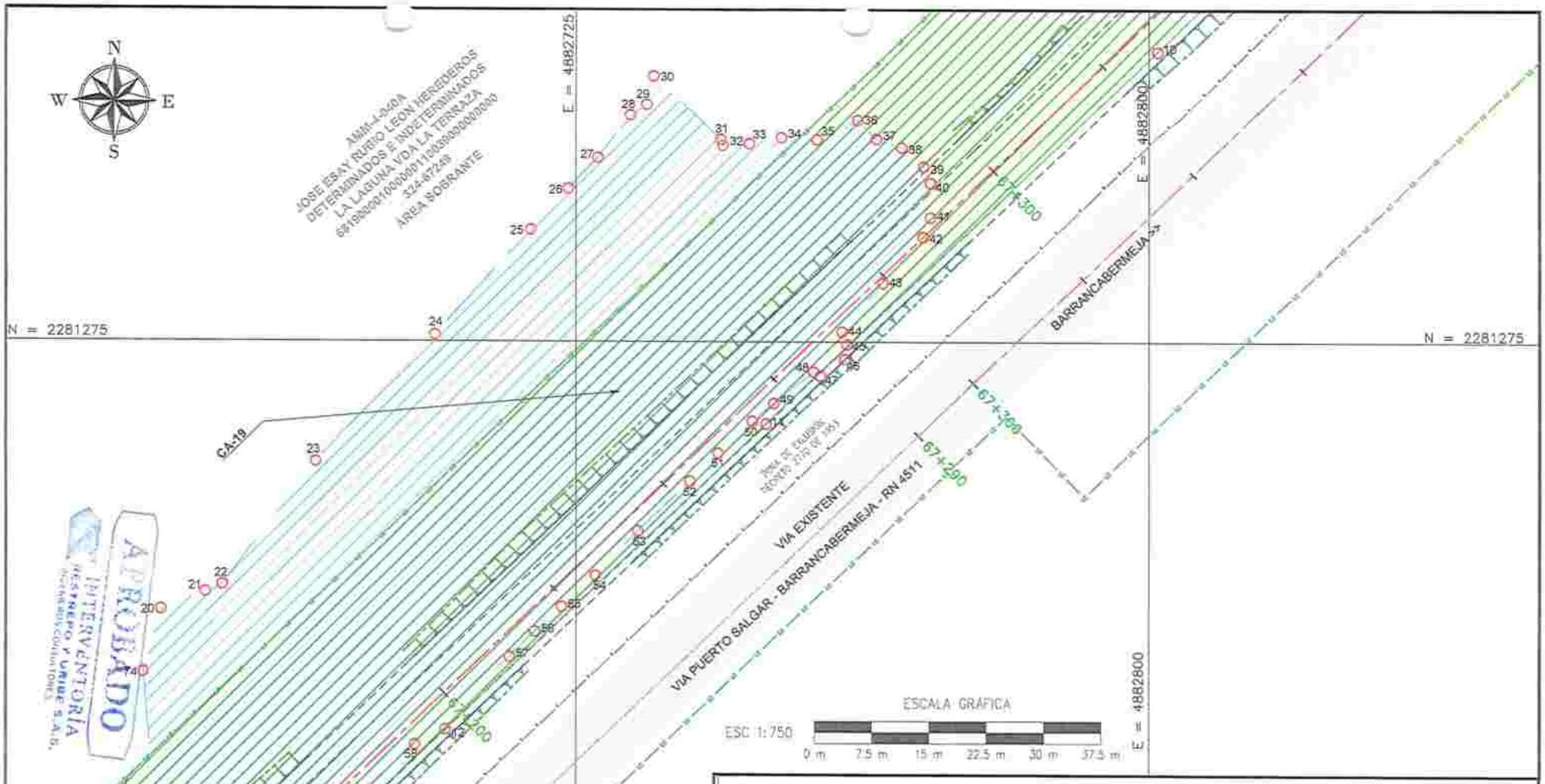
CONVENCIONES

BORDE VIA PROYECTADA	AREA REQUERIDA
EJE VIA PROYECTADA	AREA CONST. PRINCIPALES
LINEA DE COMPRA	AREA CONST. ANEXAS
CERCAS	AREA DEMANDENTE
ACCESO O CAMINO EXISTENTE	RONDA DE RIO
LINDERO	SERVIDUMBRE
CHAFLANES CORTE	VIA EXISTENTE
CHAFLANES RELLENO	PASTO
PUENTES MORICAS O JAGUEY	OBRA HIDRAULICA

CUADRO DE AREAS (m²)

AREA REQUERIDA	AREA TOTAL	AREA CONST.	AREA SOBR.	AREA REMAN.
15.115,95	310.470,00	73,87	295.354,05	0,00

FECHA ELAB.: 04/04/2025	UNIDAD FUNCIONAL: 4	NUMERO PREDIAL NACIONAL: 881900001000000110038000000000
ESCALA: 1:750	PLANO: 2 de 5	FICHA PREDIAL No.: AMM-4-040A



RUTA NACIONAL 4511
EL PREDIO SE ENCUENTRA ENTRE EL PR66 Y PR68

INFORMACIÓN DE REFERENCIA
PROYECCIÓN: TRANSVERSA DE MERCATOR
DATUM: D_MAGNA
ORIGEN: MAGNA SIRGAS Origen Nacional
COORDENADAS GEOGRAFICAS
ORIGEN LATITUD: 4° N
ORIGEN LONGITUD: 73°W
FALSO ESTE: 5.000.000
FALSO NORTE: 2.000.000

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

PLANO PREDIAL PERMISO DE INTERVENCIÓN

GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

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

TRONCAL DEL MAGDALENA 1

REVISÓ:
APROBÓ:

INTERVENTORÍA: RESTREPO Y URIBE S.A.S.
CONCESIONARIO:
DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN:

ELABORÓ: AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO
DIBUJÓ: AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO

PROPIETARIO:
JOSE ESAY RUBID LEON HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

CONVENCIONES

BORDE VIA PROYECTADA	AREA REQUERIDA
EJE VIA PROYECTADA	AREA CONST. PRINCIPALES
LINEA DE COMPRA	AREA CONST. ANEXAS
CERCAS	AREA REMANENTE
ACCESO O CAMINO EXISTENTE	RONDA DE RIO
LINDERO	SERVIDUMBRE
CHAFLANES CORTE	VIA EXISTENTE
CHAFLANES PELLENO	PASTO
FUENTES HIDRICAS O JAGUEY	OBRA HIDRAULICA

CUADRO DE AREAS (m²)

AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST.:	AREA SOBR.:	AREA REMAN.:
15.115,85	310.470,00	73,87	295.354,05	0,00

FECHA ELAB.: 04/04/2025
ESCALA: 1: 750
UNIDAD FUNCIONAL: 4
PLANO: 3 de 5
NUMERO PREDIAL NACIONAL: 681900001000000110039000000000
FICHA PREDIAL No.: AMM-4-040A

N
W E
S

N = 2281425

E = 4882800

E = 4882875

E = 4882950

N = 2281350

AMM-4-040A
JOSE ESAY RUBIO LEON HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
LA LAGUNA VDA LA TERRAZA
681900001000000110039000000000
324-67249
ÁREA SOBRANTE

LA NACION
681900001000000110039000000000

ABSCISA FINAL
K67+431,631

VIA EXISTENTE
VIA PUERTO SALGAR - BARRANCABERMEJA - RN 4511

BARRANCABERMEJA

PUERTO SALGAR

CA-18

CA-11

OBRA PROYECTADA
K67+398,01
TIPO TUBO 01-25

67+400

67+440

67+480

67+500

ESCALA GRÁFICA

ESC 1: 750

0 m 7.5 m 15 m 22.5 m 30 m 37.5 m

APROBADO
INTERVENTORÍA
RESTREPO Y URIBE S.A.S.

RUTA NACIONAL 4511
EL PREDIO SE ENCUENTRA ENTRE EL PR98 Y PR99

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

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

PLANO PREDIAL PERMISO DE INTERVENCIÓN

GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

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

TRONCAL DEL MAGDALENA 1

REVISÓ:

APROBÓ:

INTERVENTORÍA: RESTREPO Y URIBE S.A.S.

CONCESIONARIO:

DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN:

ELABORÓ: AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO
PROFESIONAL

DIBUJÓ: AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO
PROFESIONAL

PROPIETARIO:
JOSE ESAY RUBIO LEON HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

CONVENCIONES

BORDE VIA PROYECTADA		AREA REQUERIDA	
EJE VIA PROYECTADA		AREA CONST. PRINCIPALES	
LINEA DE COMPRA		AREA CONST. ANEXAS	
CERCAS		AREA REMANENTE	
ACCESO O CAMINO EXISTENTE		RONDA DE RIO	
LINDERO		SERVIDUMBRE	
CHAFLANES CORTE		VIA EXISTENTE	
CHAFLANES RELLENO		PASTO	
FUENTES HIDRICAS O JAGUEY		OBRA HIDRAULICA	

CUADRO DE AREAS (m²)

AREA REQUERIDA	AREA TOTAL	AREA CONST.	AREA SOBR.	AREA REMAN.
15.115,95	310.470,00	73,87	295.354,05	0,00

FECHA ELAB.: 04/04/2025

ESCALA: 1: 750

UNIDAD FUNCIONAL: 4

PLANO: 4 de 5

NUMERO PREDIAL NACIONAL: 681900001000000110039000000000

FICHA PREDIAL No.: AMM-4-040A

CUADRO DE COORDENADAS			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m,)
1	2281037,21	4882457,71	125,88
2	2281116,85	4882555,19	30,75
3	2281136,56	4882578,80	30,75
4	2281156,75	4882601,99	30,75
5	2281177,41	4882624,76	30,75
6	2281198,55	4882647,09	295,34
7	2281403,78	4882859,48	24,12
8	2281386,80	4882876,61	14,76
9	2281376,26	4882866,27	90,41
10	2281313,56	4882801,13	71,19
11	2281264,12	4882749,91	58,41
12	2281223,54	4882707,91	36,07
13	2281198,53	4882681,92	67,39
14	2281151,69	4882633,47	60,70
15	2281109,54	4882589,79	61,13
16	2281067,06	4882545,83	68,85
17	2281019,30	4882496,25	36,10
18	2280994,16	4882470,33	20,56
19	2281013,96	4882464,79	24,30
1	2281037,21	4882457,71	
AREA REQUERIDA (m2):			15.115,95

CUADRO DE COORDENADAS C-1			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m,)
1	2281112,39	4882550,83	8,30
2	2281118,62	4882556,31	7,68
3	2281113,43	4882561,97	8,30
4	2281107,20	4882556,48	7,68
1	2281112,39	4882550,83	
AREA CONSTRUIDA C-1 (m2):			63,72

CUADRO DE COORDENADAS C-2			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m,)
1	2281118,71	4882550,48	3,80
2	2281121,55	4882553,00	2,70
3	2281119,79	4882555,06	3,85
4	2281116,97	4882552,44	2,61
1	2281118,71	4882550,48	
AREA CONSTRUIDA C-2 (m2):			10,15

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

PLANO PREDIAL PERMISO DE INTERVENCIÓN

GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

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

TRONCAL DEL MAGDALENA 1

REVISÓ:

APROBÓ:

INTERVENTORÍA: RESTREPO Y URIBE S.A.S.

CONCESIONARIO:

DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN:

ELABORÓ: AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO

DIBUJÓ: AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO

PROPIETARIO: JOSE ESAY RUBIO LEON HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

CONVENCIONES

BORDE VIA PROYECTADA	AREA REQUERIDA
EJE VIA PROYECTADA	AREA CONST. PRINCIPALES
LINEA DE CONPIRA	AREA CONST. ANEXAS
CERCAS	AREA REMANENTE
ACCESO O CAMINO EXISTENTE	RONDA DE RIO
LINDERO	SERVIDUMBRE
CHAFLANES CORTE	VIA EXISTENTE
CHAFLANES RELLENO	PASTO
FUENTES HIDRICAS O JAGUEY	OBRA HIDRAULICA

CUADRO DE AREAS (m²)

AREA REQUERIDA	AREA TOTAL	AREA CONST.	AREA SOBR.	AREA REMAN.
15.115,95	310.470,00	73,87	295.354,05	0,00

FECHA ELAB.: 04/04/2025

ESCALA: 1:750

UNIDAD FUNCIONAL: 4

PLANO: 5 de 5

NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 88190000100000011003900000000

FICHA PREDIAL No.: AMM-4-040A

ARRIBADO
ESPECIALISTA VERIFICADOR
Empresa Nacional de Infraestructura

Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.
Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

MIEMBROS

AVALÚO COMERCIAL CON COMITÉ TÉCNICO

PREDIO AMM-4-040A

CLASE DE INMUEBLE:	**RURAL - LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIONES**
DIRECCIÓN:	**LA LAGUNA VDA TERRAZA**
VEREDA:	**LA TERRAZA**
MUNICIPIO:	**CIMITARRA**
DEPARTAMENTO:	**SANTANDER**
SOLICITANTE:	**AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.**

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

BOGOTÁ D.C., DICIEMBRE 2025

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

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

TABLA DE CONTENIDO

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

2. DOCUMENTOS

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

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

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

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

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

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

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

7. MÉTODOS VALUATORIOS

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

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA
9.1. Procesamiento estadístico encuestas

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

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

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

13. CONSIDERACIONES GENERALES

14. RESULTADO DE AVALÚO

15. ANEXO INDEMINACIONES ECONÓMICAS

16. DOCUMENTOS ANEXOS

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

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

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

PREDIO AMM-4-040A

1. **INFORMACIÓN GENERAL**

1.1. **SOLICITANTE:** Autopista Magdalena Medio S.A.S. (Fecha de encargo: 25 de noviembre de 2025).

1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno con construcciones.

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

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

1.5. **DEPARTAMENTO:** Santander.

1.6. **MUNICIPIO:** Cimitarra.

1.7. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** La Terraza.

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

1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** La Laguna VDA Terraza.

1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K 66+876,40 I y abscisa final K 67+431,63 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 el uso Agropecuario. (Ver anexo 16.3 – Certificación uso del suelo).

1.12. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

Cedula. Catastral actual	68-190-00-01-00-00-0011-0039-0-00-00-0000
Área de terreno	31 Ha 470.00 m^2
Área de construcción	47,0 m^2
Avalúo Catastral Año 2024	$ 53.804.000

Fuente: Certificado Catastral Nacional IGAC.

1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 28 de noviembre del 2025.

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

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO: 22 de diciembre del 2025.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Ficha predial AMM-4-040A del 04 de abril de 2025.
- Plano predial AMM-4-040A del 04 de abril de 2025.
- Estudio de títulos del 17 de junio de 2025.
- Certificado de uso del suelo del 28 de junio de 2024.
- Certificado de tradición y libertad del 25 de noviembre de 2025.
- Certificado catastral del 02 de julio de 2024.
- Registro fotográfico del 04 de abril de 2025.
- Informe de apiques del 04 de abril de 2025.
- Informe técnico servidumbre del 4 de abril de 2025.
- Informe de confrontación 04 de abril de 2025.
- Informe Técnico de Construcciones y Construcciones Anexas del 04 de abril de 2025.
- Informe de Cambio de Insumos Prediales del 04 de abril de 2025.
- Informe de Jagueyes del 04 de abril de 2025.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

- JOSE ESAY RUBIO LEON – HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS (100%) **C.C.**10.163.379 (QEPD).

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Escritura Publica No. 424 del 5 de agosto de 2010 otorgada en la Notaría única de Cimitarra.

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 324-67249 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Vélez.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria. 324-67249 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez, se verificó que sobre el inmueble objeto de estudio, actualmente recaen los siguientes:

- **SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA** a favor de **INTERCONEXION ELECTRICA S.A.,** constituida mediante sentencia SN del 17 de noviembre de 1993 proferida al Juzgado Segundo del Circuito de Vélez, acto registrado en la anotación No. 1 del folio en estudio.

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

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

PREDIO AMM-4-040A

- **SERVIDUMBRE DE ENERGÍA ELÉCTRICA** a favor de **INTERCONEXION ELECTRICA S.A.,** constituida en la Escritura Pública No. 274 del 24 de septiembre del 2005 de la Notaria Puerto Nare, registrada en la anotación No. 3 del folio ene estudio.

- **HIPOTECA EN CUANTIA INDETERMINADA**, a favor de **BANCOLOMBIA S.A.** mediante Escritura Pública No. 2583 del 30 septiembre de 2014 de la Notaria Segunda de Barrancabermeja, registrada en la anotación No. 6 del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 324-67249 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez.

- Embargo en sucesión **de JENNIFER RUBIO AGUIRRE** a **JOSE ESAY RUBIO LEON**, acto constituido en el oficio 588 del 2 de diciembre del 2021, emanado del Juzgado Civil del Circuito de Cimitarra, el cual fue registrado en la anotación No. 8.

- **OFERTA DE COMPRA EN BIEN RURAL:** Oficio No. 2266 del 16 de agosto de del 2014, inscrita a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI., extensión de 7.701,07 m2, realizada al señor JOSÉ ESAY RUBIO LEON HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS, acto registrado en la anotación No. 7 del folio en estudio.

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

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

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

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

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

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

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

PREDIO AMM-4-040A

LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE CIMITARRA – SANTANDER

Fuente: Google Maps, Consulta: 22 de diciembre del 2025
https://www.google.com/maps/place/CIMITARRA/@6.3305735,-73.905776,48643m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x8e4225dcc09242b5

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. Se presenta cercanía al centro poblado Palmas del Guayabito. [2]

4.3. TOPOGRAFÍA: La superficie del sector cuenta con pendientes entre plana (0-3%) y ondulada (3-7 %).

4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS: El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, se ubica en un piso térmico cálido húmedo. La temperatura promedio del municipio de Cimitarra es de 28 °C y una altura promedio de 190 m.s.n.m. [3]

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

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

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

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

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

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

4.6. SERVICIOS PÚBLICOS: El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto y energía eléctrica, 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. Adicionalmente se presenta cercanía al centro poblado Palmas del Guayabito

4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE: El sector se ubica al norocciente 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 la cual presenta una calzada en doble sentido, al predio se puede acceder en servicio particular, publico individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas intermunicipales y veredales), a cualquier hora prestados desde el centro del municipio, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 30 minutos.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

5.1. NORMA URBANÍSTICA APLICADA: De conformidad con el Acuerdo Municipal No 018 del 15 de diciembre de 2001 "Por el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cimitarra, se definen los usos del suelo para las diferentes zonas de los sectores rural y urbano, se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes y se plantean los planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del municipio" y teniendo en cuenta el certificado de uso del suelo expedido por la oficina de Planeación del municipio de Cimitarra, el predio objeto de avalúo se encuentra clasificado como suelo rural el cual tiene asignado el uso normativo "Agropecuario" (Ver anexo 16.3 – Certificado uso del suelo).

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

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

PREDIO AMM-4-040A

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

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

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN: El predio está ubicado en la vereda La Terraza, que se ubica geográficamente al noroccidente del perímetro urbano del municipio de Cimitarra, a una distancia aproximada de 34,6 km del mismo y se accede por la vía Troncal Magdalena 1 la cual presenta una calzada en doble sentido y se encuentra en buen estado de conservación.

UBICACIÓN DEL PREDIO

Fuente: Google Earth, Consulta: 22 de diciembre del 2025.

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

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	310.470,00 m2
ÁREA REQUERIDA:	15.115,95 m2
ÁREA REMANENTE NO DESARROLLABLE:	0,00 m2
ÁREA SOBRANTE	295.354,05 m2
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	**15.115,95 m2**

Fuente: Ficha predial AMM-4-040A.

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

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	544,22 m	JOSE ESAY RUBIO LEON HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS - MISMO PREDIO (PUNTOS 1 AL 7)
SUR	565,00 m	RUTA NACIONAL 4511 (PUNTOS 8 AL 18)
ORIENTE	24,12 m	LA NACIÓN (PUNTOS 7 AL 8)
OCCIDENTE	44,86 m	INVERSIONES DEL CARARE S.A.S. (PUNTOS 18 AL 1)

Fuente: Ficha predial AMM-4-040A.

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

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

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

UNIDAD FISIOGRÁFICA	ÁREA (m2)	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA
1	15.115,95	Plana 0-7%	Agropecuario	Agropecuario

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

CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
C1: Construcción de uso habitacional de 7,68m*8,30m. Distribución: Cocina, Hall y Tres habitaciones. Piso en placa de concreto con terminación esmaltado, a dos niveles con e=0,10m Cuenta con bordillo bajo de altura variable que funciona como viga de cimentación para los muros en madera que funcionan como divisorios y estructurales, los muros están	63,72	m^2	17	Bueno a Regular	60

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

amarrados a postes de madera inmunizados y pintados que se encuentran distribuidos en el perímetro. La cubierta es a 4 aguas en zinc soportada sobre estructura de madera a una altura máxima de 3,00m, Cuenta con carpintería metálica en áreas de ventilación: la ventana de la cocina es de 1,80m*0,80m con reja, la habitación principal cuenta con dos ventanas metálicas, una de 1,60m*1,10m y otra de 1,20m*1,10m, una en madera de 1,50m*1,10m con alfajia en madera, las otras habitaciones cuentan con una ventana de 1,20m*1,10m. Las zonas de puntos fijos tienen puertas así: Para la cocina es en reja metálica de 2,08m*0,95m con marco, la habitación principal cuenta con puerta con marco y reja metálica de 2,08m*0,95m, la primera habitación sencilla tiene puerta metálica con marco de 1,85m*0,80 y la segunda habitación sencilla tiene puerta con marco en madera de 1,90m*0,80m. Para el ingreso sobre fachada principal cuenta con cerramiento en reja metálica a media altura estimada en h = 1, 30m.					
C2: Construcción de zona de lavandería y baño. Distribución: Lavadero con alberca, tanque plástico de 1000 Lt, ducha y sanitario. El piso en zona de lavado en concreto y muros en mampostería de bloque pañetados y pintados, baño cuenta con puertas de acceso artesanal armada con lata de zinc y postes de madera. El baño tiene dos servicios: sanitario y ducha, la ducha tiene enchape en piso y guarda escoba de h=0,30m La cubierta es mixta en zinc y con vigas de madera que sostienen el tanque plástico. El área de lavandería y pasillo cuenta con cubierta el zinc adosado a C1 sobre estructura artesanal de madera, tiene un lavadero artesanal en mortero pintado armado en sitio con alberca, sus dimensiones 1,05m*1,40m y una altura de 0,78m. El área del fregadero está enchapada.	10,15	m^2	15	Bueno a Regular	70

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

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

ÍTEM	C1	C2
CIMENTACIÓN	Placa en Concreto	Concreto
ESTRUCTURA	Madera	Mampostería
ENTREPISO	No aplica	No aplica
FACHADA	Tablas de madera pintadas	Muros en mamposteria pañetados y pintados
CUBIERTA	Teja de zinc	Teja de zinc y vigas de madera
CIELO RASO	Madera	No aplica
PISOS	Placa de Concreto con esmalte	Concreto

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

PREDIO AMM-4-040A

COCINA	Mobiliario sencillo	No aplica
BAÑOS	No aplica	Mobiliario sencillo
ACABADOS BAÑO	No aplica	Enchapado (ducha)
ACABADOS MUROS	Sin acabados	Pañetados y pintados
OTROS	No aplica	No aplica
VETUSTEZ	17 años aprox.	15 años aprox.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno a Regular	Bueno a Regular

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

CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
CA1. Cerca lindero occidente en alambre de púa de cinco (4) hilos, con postes en madera irregular de 0,10m*0,10m separados cada 1,80m en promedio y con una altura estimada visible de 1,60m.	53,19	ml	12	Bueno a Regular	30
CA2. Cerca divisoria de potrero (lateral) en alambre eléctrico, de tres (3) hilos con postes de madera de aproximadamente 0,10m*0,10m y altura promedio de 1,80m instalados cada 4,00m.	45,32	ml	6	Bueno a Regular	30
CA3. Cerca medianera (lateral respecto a vivienda) en alambre eléctrico, de cuatro (3) hilos con postes de madera de aproximadamente 0,10m*0,10m y altura promedio de 1,80 M distanciados cada 4,00m aproximadamente.	87,57	ml	12	Bueno a Regular	30
CA4. Kiosco con cubierta en palma iraca con 4,70m de altura aproximada, soportado en postes de madera rolliza y tablilla horizontal, los postes estructurales de altura estimada visible de 2,60m. La madera esta impermeabilizada y pintada.	20,72	m^2	4	Bueno	30
CA5. Vivero con estructura regular metálica cubierta con teja de zinc de forma perimetral con 0,85 de altura.	1,70	m^2	4	Bueno a Regular	30
CA6. Zona dura de forma irregular con e=0,10m cuenta con Cerca lateral en malla plastificada de 1,77m de altura y L=9,24m aproximadamente, sostenido sobre varillas y tubos metálicos de 1", incluye tubería de Desagüe en tubería PVC 3" parcialmente oculta con una L=21,54m.	23,92	m^2	12	Bueno a Regular	20
CA7. Enramada adosada a construcción C-1, con cubierta en teja de zinc a un agua, sobre estructura de madera, soportada sobre cinco (5) estacones de madera pintados de 2,50m de altura promedio.	36,73	m^2	12	Bueno a Regular	30
CA8. Zona dura perimetral en L, con 0,10 de espesor.	7,82	m^2	12	Bueno a Regular	50
CA9. Acceso vehicular de forma irregular para vivienda en material de mejoramiento tipo desperdicio de pavimento y recebo, con espesor promedio de 0,50m.	254,00	m^2	N/A	N/A	N/A

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

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

PREDIO AMM-4-040A

CA10. Portillo de ingreso vehicular a la vivienda en madera pintada con bisagras y pernos, sostenido sobre dos postes de madera aserrada de altura promedio visible 1,80m, con cinco (5) secciones de tablas de vareta dispuestas horizontalmente, una diagonal, dos postes de amarre en comienzo y final de 1,30 M altura aprox y 2.43 M de longitud aprox.	1	un	12	Bueno a Regular	30
CA11. Cerca frontal eléctrica de cuatro (4) hilos de alambre liso y un (1) hilo de refuerzo inferior en alambre de púa, con postes de madera pintados y altura promedio de 1,40m distanciados cada 7,00m aproximadamente.	561,14	ml	12	Bueno a Regular	30
CA12. Cerca en alambre eléctrico medianera sobre borde de afirmado con estacones de madera de aproximadamente 0,10m*0,10m separados cada 7,00m y altura visible 1,50mM con cuatro (4) hilos de alambre eléctrico. Cuenta con broche armado en estacones de madera.	134,09	m^2	12	Bueno a Regular	30
CA13. Cerca medianera en alambre de púa de cinco (5) hilos con postes de madera de aproximadamente 0,10m*0,10m y altura promedio de 2,00m distanciados cada 2,60m.	69,59	ml	12	Bueno a Regular	30
CA14. Terraplén de acceso artesanal de forma irregular a corral en material pétreo y recebo compactado con un espesor promedio de e=0,60m cuenta con tubería subterránea de 32" en material de concreto y L=4,88 ml. Cuenta con Cerca de acceso en madera pintada de L=24,33 con cuatro secciones de tablas de vareta dispuestas horizontalmente, las cuales están amarradas con postes de altura promedio visible 1,80 M y distanciados entre si cada 1,50 M promedio. Tiene un portillo de dos hojas con bisagras y pernos, sostenidos sobre dos postes de madera aserrada, con cuatro (4) secciones de tablas de vareta dispuestas horizontalmente, una diagonal y un poste de amarre final por hoja.	10,37	m^2	4	Bueno	30
CA15. Acceso vehicular de forma irregular para embarcadero en recebo, en un espesor estimado de 0,20m, actualmente tiene capa vegetal.	122,87	m^2	N/A	N/A	N/A
CA16. Portillos medianeros amarrillos en madera pintada con bisagras y pernos, sostenido sobre dos postes de madera aserrada de altura promedio visible 1,80m y de ancho 3 m, con cuatro (4) secciones de tablas de vareta dispuestas horizontalmente, una diagonal, tablas de refuerzo en comienzo y final.	2	un	4	Bueno	30
CA17. Embarcadero con rampa de base en concreto pañetado y pintado en forma de prisma triangular, con base de 3,80 m altura de piso 1,00 M, ancho de ingreso 1,12 M y de largo 3,80 m. Tiene refuerzo perimetral con 2 muros laterales de madera aserrada, con cinco (5) secciones de tabla de cada lado y ocho (8) postes que sirven de estructura de soporte tanto para el Cerca como para la base de concreto.	4,22	m^2	4	Bueno	30

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

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

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

CA18. Cerca en alambre eléctrico con postes de madera pintados separados 2,50m y altura visible 1,50m con dos (2) hilos de alambre eléctrico.	28,08	ml	12	Bueno a Regular	30
CA19. Jagüey de forma irregular con una profundidad estimada variable de 1,80m a máxima de 2,50m y un volumen de 6.559,27 m3.	4.572,34	m^2	N/A	N/A	N/A

Nota: Las construcciones anexas CA-9, CA-15 y CA-19 no son objeto de depreciación.

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

CULTIVO/ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD
Carbonero (DAP=0,20m)	4	Und
Guamo (DAP=0,20m)	1	Und
Guayacán de Agua (DAP=0,08m)	2	Und
Higuerón (DAP=0,25m)	1	Und
Kamala (DAP=0,22m)	1	Und
Laurel (DAP=0,85m)	1	Und
Limón - Producción	12	Und
Mango - Producción	1	Und
Melina (DAP=0,45m)	2	Und
Miguelo (DAP=0,28m)	1	Und
Neem (DAP=0,12m)	2	Und
Palma de Aceite - Producción	2	Und
Palma de Coco - Crecimiento	2	Und
Papayo - Crecimiento	2	Und
Papayo - Producción	1	Und
Pino Hoja (DAP=0,25m)	2	Und
Plátano-Producción	27	Und
Polvillo (DAP=0,15m)	2	Und
Polvillo (DAP=0,30m)	1	Und
Pomarrosa (DAP=0,25m)	2	Und
Solera (DAP=0,35m)	1	Und
Solera (DAP=0,50m)	1	Und
Toronjo - Crecimiento	2	Und
Uvo (DAP=0,22m)	1	Und
Uvo (DAP=0,85m)	1	Und
Pasto h=0,35m	9.269,57	m2

Fuente: Ficha predial AMM-4-040A.

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

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

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

7. MÉTODO DE AVALÚO

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

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

7.1. MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO

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

7.2. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

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

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

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

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

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)	$ 2.882.000.000,00	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	600,00
3	3113096721	Fredy Colorado Facil Inmobiliaria	Cimitara - Bolivar Santander	Corregimiento el Zambito	Zambito	$ 16.828.000.000,00	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									CONSTRUCCIONES			TERRENO	
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	PORCENTAJE DE NEGOCIACIÓN	VALOR AJUSTADO	ÁREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL CONSTR.	ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)
1	310 8321917	Inmobiliaria AGRO GO	Cimitara Santander	San pedro de la paz	Ruta al sol (Puerto Berrio - Cimitarra)	$ 2.882.000.000	1,5%	$ 2.837.300.000	200,00	$ 400.000	$ 80.000.000	106	25.879.283
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	600,00	$ 800.000	$ 480.000.000	988	30.236.505
3	3113096721	Fredy Colorado Facil Inmobiliaria	Cimitara - Bolivar Santander	Corregimiento el Zambito	Zambito	$ 16.828.000.000	11,0%	$ 14.708.820.000	300,00	$ 1.400.000	$ 420.000.000	523	31.236.847
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	3,0%	$ 13.798.400.000	1.000,00	$ 750.000	$ 750.000.000	440	28.836.455
PROMEDIO					$ 29.848.848,00								
DESVIACIÓN ESTÁNDAR					$ 164.244,38	LÍMITE INFERIOR		$ 31.826.194,00					
COEFICIENTE DE VARIACIÓN					7,24%	LÍMITE SUPERIOR		$ 27.871.503,38					

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.

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

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**

Una vez revisadas las dinámicas inmobiliarias del municipio respecto a las áreas derivadas de la configuración predial, y validado lo anterior en el proceso de depuración del análisis de mercado presentado, se establece que la variable área no genera diferenciación dentro de los valores por unidad de terreno identificados para la zona. Lo anterior se encuentra justificado en el artículo 7 de la resolución IGAC 620 de 2008 "Es necesario tener en cuenta que no siempre a mayor tamaño del predio, el precio unitario es menor, sino que está relacionado con la tendencia de usos en la zona permitidos por la norma urbanística" Aunado lo anterior y de acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el valor del límite superior encontrado en la zona, teniendo en cuenta el área del predio objeto de avalúo, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIOGRÁFICA	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.

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

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

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.

10.3. GEORREFERENCIACIÓN DE OFERTAS

UNIDAD FISIOGRAFICA 1

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

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

10.4. SERVIDUMBRES

De conformidad con los insumos suministrados, el predio objeto de avalúo presenta dos servidumbres: Servidumbre de tránsito activa y servidumbre de energía eléctrica, las cuales no interfieren con el área requerida para el proyecto.

10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN

La franja objeto de avalúo no presenta zonas de protección.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 216 y páginas especializadas.

Construcciones Principales

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

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU
AMM-4-040A

ítem	Desglose del ítem	Pag.	unidad	valor unitario	Unidad por unidad de APU	Valor por APU
	CONSTRUCCIÓN C1					
C1: Construcción de uso habitacional de 7,68m*8,30m. Distribución: Cocina, Hall y tres habitaciones. Piso en placa de concreto con terminación enmallado, a dos niveles con e=0,10m.Cuenta con bordillo bajo de altura variable que funciona como viga de cimentación para los muros en madera que funcionan como divisorios y estructurales, los muros están enmarcados a postes de madera tratamiento y pintados que ya encontrtan distribuidos en el perímetro. La cubierta es a 4 aguas en zinc soportada sobre estructura de madera a una altura máxima de 3,00m. Cuenta con carpintería metálica en áreas de ventilación: la ventana de la cocina es de 1,80m*0,80m con reja, la habitación principal cuenta con dos ventanas metálicas, una de 1,60m*1,10m y otra de 1,20m*1,10m, una en madera de 1,50m*1,10m con alfajía en madera, las otras habitación cuentan con una ventana de 1,20m*1,10m. Las zonas de puertas fijas tienen puertas así: Para la cocina es en reja metálica de 2,00m*0,95m con marco, la habitación principal cuenta con puerta con marco y reja metálica de 2,00m*0,95m, la primera habitación sencilla tiene puerta metálica con marco de 1,85m*0,80 y la segunda habitación sencilla tiene puerta con marco en madera de 1,90m*0,80m. Para el ingreso cuenta con fachada principal cuenta con cerramiento en reja metálica a media altura estimada en h = 1, 30m.					
	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	$ 2.018,00	61,72	$ 124.577,20
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	$ 31.787,73	6,37	$ 202.487,84
	Placa en concreto 3000 PSI 10CM malla Electrosoldada	152	m2	$ 134.447,00	61,72	$ 8.568.962,84
	Mineral Roja Alemán 1 libra	Web 1	un	$ 9.900,00	7,00	$ 69.300,00
	Mortero de Pisos 2CM	174	m2	$ 12.202,00	61,72	$ 777.511,44
	Muro Bloteria bloque estriado N°4	168	m2	$ 40.682,00	6,39	$ 259.297,98
	Tabla Burra 10 X 2,2 A 2,7CM X 3,55 - Ordinaria	107	un	$ 7.017,00	344,00	$ 2.358.504,00
	Cerco B 3 8CM X 2 3M - Ordinaria	106	un	$ 35.800,00	11,00	$ 317.888,00
	Pomolos 1 Galón Blanco Semi Metal y Maderas	Web 2	un	$ 125.900,00	3,00	$ 377.700,00
	Teja Zinc Ondulada 3.048x0.80mt Cal 34 0.20mm	Web 3	m2	$ 14.821,32	74,45	$ 1.103.592,69
	Estructura de madera para Teja Fibrocemento	159	m	$ 69.692,00	47,94	$ 3.337.154,68
	Pontilla con cabeza 3"	125	lb	$ 4.158,00	7,00	$ 29.826,00
	Ventana Corrediza Al. 1.20L.2M Vidrio 3MM	151	un	$ 194.497,00	4,00	$ 777.988,00
	Reja Rascacielo	151	m2	$ 124.693,00	6,69	$ 834.296,17
	Ventana Corrediza 1.20L.2M Vidrio de Seguridad 6MM	147	un	$ 562.101,00	1,00	$ 562.101,00
	Ventana en madera Formaleta	152	m2	$ 111.585,00	1,65	$ 184.115,25
	Tabla Burra 10 X 2,2 A 2,7CM X 3,55 - Ordinaria	107	un	$ 13.543,00	1,00	$ 13.543,00
	Marco Puerta Lamina 1,00M	151	un	$ 158.191,00	4,00	$ 632.764,00
	Puerta Lamina Cold Rolled Cal 16	151	m2	$ 273.426,00	3,44	$ 937.853,55
	Puerta Interna Social 0.7X 1.00M	151	un	$ 299.728,00	1,00	$ 299.728,00
	Acometida de corriente cable CU 3x2/0+1x1/0AWG 90°EMT	184	m	$ 325.138,00	10,00	$ 3.251.380,00
	Salida luminaria en techo + Roseta PVC	183	un	$ 164.075,00	5,00	$ 820.375,00
	Salida interruptor doble PVC	189	un	$ 143.512,00	5,00	$ 717.560,00
	Salida Toma corriente doble en muro	190	un	$ 167.671,00	5,00	$ 838.355,00
	Tablero eléctrico 12 circuitos	191	un	$ 375.565,00	1,00	$ 375.565,00
	Mano de obra AA	47	mc	$ 31.473,00	131,00	$ 4.124.908,00
	Total costo directo					$ 31.892.335,83
	Administración				5%	$ 1.597.616,04
	Imprevistos				5%	$ 799.569,93
	Utilidad				5%	$ 1.210.882,46
	Total APU					$ 36.500.158,97
	Total Construcción (Área)					61,72
	Valor Adoptado (m2)					$ 379.666,18

Nota 1: El valor de la excavación manual general está atado en la construdata 216, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA
Web 1: http://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/67015/mineral-roja-aleman-1-libra/67015/
Web 2: http://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/239267/pintuco-1-galon-blanco-semi-metal-y-maderas/239267/
Web 3: http://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/87183/teja-zinc-ondulada-2134x040mt-cal-34-020mm/87183

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

PREDIO AMM-4-040A

CONSTRUCCIÓN C2							
C2: Construcción de zona de lavandería y baño. Distribución: Lavadero con albeca, tanque plástico de 1000 Lt, ducha y sanitario. El piso en zona de lavado en concreto y muros en mampostería de bloque pañetados y pintados, baño cuenta con puertas de acceso artesanal armada con lata de zinc y postes de madera. El baño tiene dos servicios: sanitario y ducha, la ducha tiene enchape en piso y grapa escoba de h=0,30m La cubierta es mixta en zinc y con vigas de madera que sostienen el tanque plástico. El área de lavandería y pasillo cuenta con cubierta en zinc adosada a C1 sobre estructura artesanal de madera, tiene un lavadero artesanal en mampostería pintado armado en sitio con albeca, sus dimensiones 1,05m*1,40m y una altura de 0,78m. El área del fregadero está enchapada.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	$ 7.010,00	10,15	$ 20.401,50
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	$ 31.787,73	1,03	$ 32.423,48
	Placa en concreto 3000 PSI 10CM malla Electrosoldada	167	m2	$ 134.447,00	10,15	$ 1.364.637,05
	Muro divisorio bloque estriado N°4	168	m2	$ 46.082,00	13,24	$ 618.009,68
	Pañete liso muro 1/4	157	m2	$ 30.360,00	13,24	$ 401.966,40
	Vinilo sobre pañete 2 manos	171	m2	$ 10.293,00	13,24	$ 136.279,32
	Enchape Ceramica Blanco 20,3X30,5CM	114	m2	$ 16.773,00	4,80	$ 80.270,40
	Teja Zinc Ondulada 3048x0.80mt Cal 34 0,20mm	Web 1	m2	$ 14.825,32	14,18	$ 210.166,32
	Estructura de madera para Teja Fibrocemento	158	m	$ 65.022,00	12,96	$ 842.685,12
	Limatón Ø10-12CM (3M) Eucalipto	107	un	$ 14.424,00	2,00	$ 28.848,00
	Inodoro tipo I	205	un	$ 382.771,00	1,00	$ 382.771,00
	Punto A.F. Inodoro	198	un	$ 29.584,00	1,00	$ 29.584,00
	Salida sanitaria Inodoro 4"	202	un	$ 110.676,00	1,00	$ 110.676,00
	Ducha con grifería tipo 1	206	un	$ 118.542,00	1,00	$ 118.542,00
	Punto A.F. Ducha	198	un	$ 302.680,00	1,00	$ 302.680,00
	Salida sanitaria ducha 2"	201	un	$ 73.655,00	1,00	$ 73.655,00
	Tabla Biara 10 X 2,2 A 2,7CM X 2,9M - Ordinario	107	un	$ 7.927,00	4,00	$ 31.708,00
	Tanque + Tapa + Conexiones 1000Lt Negro Ecoplast	125	un	$ 468.250,00	1,00	$ 468.250,00
	Punto A.F Lavadero	198	un	$ 36.394,00	1,00	$ 36.394,00
	Salida Sanitaria Lavadero 2"	202	un	$ 111.070,00	1,00	$ 111.070,00
	Salida luminaria en techo + Roseta PVC	189	un	$ 164.075,00	2,00	$ 328.150,00
	Salida interruptor doble PVC	189	un	$ 143.522,00	2,00	$ 287.044,00
	Salida Toma corriente doble en muro	190	un	$ 167.671,00	2,00	$ 335.342,00
	Tablero trifásico 12 circuitos	191	un	$ 375.565,00	1,00	$ 375.565,00
	Mano de obra AA	47	Hr	$ 31.473,00	48,00	$ 1.510.704,00
	Total costo directo					$ 8.217.682,27
	Administración				5%	$ 411.884,11
	Imprevistos				3%	$ 247.110,47
	Utilidad				7%	$ 576.651,74
	Total APU					$ 9.473.564,61
	Total Construcción (Área)					10,15
	Valor Adoptado (m2)					$ 933.356,12

Nota 1: El valor de la excavación manual general está amado en la construdata 216, 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/87183/teja-zinc-ondulada-3048x080mt-cal-34-020mm/87183

Fuente: Elaboración propia – APU con base en la Revista Construdata 216.

Anexos Constructivos

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

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

PREDIO AMM-4-040A

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU
AMM-4-040A

ÍTEM	Desglose del item	Pag.	unidad	valor unitario	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU
ANEXO CA1						
CA1.Cerca lindero occidente en alambre de púa de cinco (4) hilos, con postes en madera irregular de 0,10m*0,10m separados cada 1,80m en promedio y con una altura estimada visible de 1,60m.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	$ 2.010,00	10,64	$ 21.386,40
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	$ 31.787,73	0,20	$ 6.357,55
	Estación inmunizado cuadrado 9.5x9.5x220 cm	Web 1	un	$ 40.134,00	30,00	$ 1.204.020,00
	Alambre de Púas (400M) Cal. 16,5	81	m	$ 406,00	212,76	$ 86.380,56
	Grapa Para Cerca Alambre De Puas 1" X 9 1kg C.a. Mejia	Web 2	kg	$ 17.900,00	0,51	$ 9.129,00
	Mano de obra AA	47	Hc	$ 31.473,00	13,00	$ 409.149,00
	Total APU					$ 1.734.422,51
	Total Construcción (Metros)					53,19
	Valor Adoptado (m)					$ 32.645,66

Nota 1: El valor de la excavación manual general está avado en la construlata 216, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA
Nota 2: De conformidad con los insumos suministrados, la cerca cuenta con "Cinco (4) hilos", por lo cual al verificar en la visita de inspección se identifica que cuenta con cuatro (4) hilos.
Web 1: https://nucleosdemadera.com/producto/estacon-inmunizado-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-mejia-_JM

ANEXO CA2						
CA2. Cerca divisoria de potrero (lateral) en alambre eléctrico, de tres (3) hilos con postes de madera de aproximadamente 0,10m*0,10m y altura promedio de 1,80m instalados cada 4,00m.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	$ 2.010,00	9,06	$ 18.210,60
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	$ 31.787,73	0,20	$ 6.357,55
	Estación inmunizado cuadrado 9.5x9.5x220 cm	Web 1	un	$ 40.134,00	12,00	$ 481.608,00
	Cable Sintox al libre de halógenos 2AWG	85	m	$ 4.803,00	135,96	$ 653.015,88
	Aislador Para Cerca Eléctrica Poste Varilla Uv X 50 Pcs	Web 2	un	$ 820,00	36,00	$ 29.520,00
	Mano de obra AA	47	Hc	$ 31.473,00	6,00	$ 188.838,00
	Total APU					$ 1.377.550,03
	Total Construcción (Metros)					41,33
	Valor Adoptado (m)					$ 33.396,07

Nota 1: El valor de la excavación manual general está avado en la construlata 216, 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-inmunizado-cuadrado-9-5x9-5x220-cm-aprox/
Web 2: https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-456000856-aislador-para-cerca-electrica-poste-varilla-uv-x-50-pcs-_JM

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

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

PREDIO AMM-4-040A

ANEXO CA5							
CA5. Cerca medianera (lateral respecto a vivienda) en alambre eléctrico, de cuatro (4) hilos con postes de madera de aproximadamente 0,10m*0,10m y altura promedio de 1,80 M distanciados cada 4,00m aproximadamente.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	$	2.010,00	17,51	$ 35.195,10
	Excavacion Manual General	Nota 1	m3	$	31.787,73	0,20	$ 6.357,55
	Estacón Inmunizado cuadrado 9.5x9.5x220 cm	Web 1	un	$	80.134,00	22,00	$ 882.948,00
	Cable Sintox al libre de halógenos 2AWG	85	m	$	4.809,00	267,71	$ 1.261.796,13
	Aislador Para Cerca Eléctrica Poste Varilla Uv X 50 Pcs	Web 2	un	$	830,00	66,00	$ 54.120,00
	Mano de obra AA	47	Hc	$	31.473,00	10,00	$ 314.730,00
	Total APU						**$ 2.555.146,78**
	Total Construcción (Metros)						**87,57**
	Valor Adoptado (m)						**$ 29.178,54**

Nota 1: El valor de la excavación manual general está erado en la construdata 216, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA
Web 1: https://nucleoxidemadera.com/producto/estacon-inmunizado-cuadrado-9-5x9-5x220-cm-amax/
Web 2: https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-456000836-aislador-para-cerca-electrica-poste-varilla-uv-x-50-pcs-_JM

ANEXO CA4							
CA4. Kiosco con cubierta en palma inca con 4,70m de altura aproximada, soportado en postes de madera rollizo y tablilla horizontal, los postes estructurales de altura estimada visible de 2,80m. La madera está impermeabilizada y pintada.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	$	2.010,00	20,72	$ 41.647,20
	Excavacion Manual General	Nota 1	m3	$	31.787,73	2,07	$ 65.800,60
	Palma Amarga Kiosco Maloca Fincas Islas Playa Vendi Agujo	Web 1	un	$	1.000,00	1492,00	$ 1.492.000,00
	Estructura de madera para Teja Fibrocemento	158	m	$	65.022,00	18,37	$ 1.194.454,14
	Poste Ø15-18CM (6M) Eucalipto	108	un	$	169.371,00	3,00	$ 508.113,00
	Barniz para Madera 1/4 Galón	Web 2	un	$	31.900,00	1,00	$ 31.900,00
	Mano de obra AA	47	Hc	$	31.473,00	9,00	$ 283.257,00
	Total APU						**$ 3.617.371,94**
	Total Construcción (Área)						**20,72**
	Valor Adoptado (m2)						**$ 174.602,60**

Nota 1: El valor de la excavación manual general está erado en la construdata 216, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA
Web 1: https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-481092503-palma-amarga-kiosco-maloca-fincas-islas-playa-vendi-agujo-_JM
Web 2: https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/313843/barniz-para-madera-1-4-galon/313843/

ANEXO CA5							
CA5. Vivero con estructura regular metálica cubierta con teja de zinc de forma perimetral con 0,85 de altura.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	$	2.010,00	1,70	$ 3.417,00
	Excavacion Manual General	Nota 1	m3	$	31.787,73	0,17	$ 5.403,91
	Teja Zinc Ondulada 3.048x0.80mm Cal 34 0.20mm	Web 1	m2	$	14.821,32	4,64	$ 68.770,92
	Mano de obra AA	47	Hc	$	31.473,00	1,00	$ 31.473,00
	Total APU						**$ 109.064,83**
	Total Construcción (Área)						**1,70**
	Valor Adoptado (m2)						**$ 64.155,79**

Nota 1: El valor de la excavación manual general está erado en la construdata 216, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA
Web 1: https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/282061/teja-zinc-ondulada-3658x080-m-cal-35-012mm/282061/

ANEXO CA6							
CA6. Zona dura de forma irregular con e=0,10m cuenta con Cerca lateral en malla plastificada de 1,77m de altura y L=0,24m aproximadamente, sostenido sobre varillas y tubos metálicos de 1", incluye tubería de Desagüe en tubada PVC 3" parcialmente oculta con una L=21,54m.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	$	2.010,00	23,92	$ 48.078,20
	Excavacion Manual General	Nota 1	m3	$	31.787,73	2,39	$ 75.972,67
	Concreto corriente grava común 2500 PSI	84	m3	$	279.292,00	2,39	$ 667.507,88
	Malla plastificada h=2M CAL 10	31	m2	$	6.023,00	16,35	$ 98.476,05
	Varilla Roscada 1/4" Zincada (100CM)	73	m	$	5.210,00	3,00	$ 15.630,00
	Tubo cerramiento negro 1" (6M) ESP.1.90MM	176	m	$	10.878,00	2,00	$ 21.756,00
	Tubo PVC sanitario 4"	136	m	$	26.886,00	24,51	$ 658.245,43
	Mano de obra AA	47	Hc	$	31.473,00	5,00	$ 157.365,00
	Total APU						**$ 1.748.032,23**
	Total Construcción (Área)						**23,92**
	Valor Adoptado (m2)						**$ 72.702,02**

Nota 1: El valor de la excavación manual general está erado en la construdata 216, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

ANEXO CA7							
CA7. Enramada adosada a construcción C-1, con cubierta en teja de zinc a un agua, sobre estructura de madera, soportada sobre cinco (5) estacones de madera pintados de 2,50m de altura promedio.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	$	2.010,00	36,73	$ 73.827,30
	Excavacion Manual General	Nota 1	m3	$	31.787,73	3,67	$ 116.660,97
	Teja Zinc Ondulada 3.048x0.80mm Cal 34 0.20mm	Web 1	m2	$	14.821,32	44,08	$ 653.323,79
	Estructura de madera para Teja Fibrocemento	158	m	$	65.022,00	26,64	$ 1.733.486,52
	Limaten Ø10-12CM (3M) Eucalipto	107	un	$	14.424,00	5,00	$ 72.120,00
	Tortilla sobre madera lineal	171	m	$	8.718,00	12,50	$ 108.987,50
	Mano de obra AA	47	Hc	$	31.473,00	8,00	$ 251.784,00
	Total APU						**$ 2.010.190,07**
	Total Construcción (Área)						**36,73**
	Valor Adoptado (m2)						**$ 81.954,34**

Nota 1: El valor de la excavación manual general está erado en la construdata 216, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA
Web 1: https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/282061/teja-zinc-ondulada-3658x080-m-cal-35-012mm/282061/

ANEXO CA8							
CA8. Zona dura perimetral en L, con 0,10 de espesor.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	$	2.010,00	7,82	$ 15.718,20
	Excavacion Manual General	Nota 1	m3	$	31.787,73	0,78	$ 24.794,43
	Concreto corriente grava común 2500 PSI	84	m3	$	279.292,00	0,78	$ 217.847,76
	Mano de obra AA	47	Hc	$	31.473,00	1,00	$ 31.473,00
	Total APU						**$ 289.833,39**
	Total Construcción (Área)						**7,82**
	Valor Adoptado (m2)						**$ 37.063,09**

Nota 1: El valor de la excavación manual general está erado en la construdata 216, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

ANEXO CA9							
CA9. Acceso vehicular de forma irregular para vivienda en material de mejoramiento tipo desperdicio de pastemiento y recebo, con espesor promedio de 0,50m.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	$	2.010,00	254,00	$ 510.540,00
	Excavacion Manual General	Nota 1	m3	$	31.787,73	25,40	$ 807.408,34
	Recebo comun	68	m3	$	8.821,00	114,30	$ 1.008.140,30
	Relleno en recebo comun compactado	141	m3	$	197.317,00	37,70	$ 1.743.925,90
	Mano de obra AA	47	Hc	$	31.473,00	31,00	$ 946.203,00
	Total APU						**$ 4.016.217,54**
	Total Construcción (Área)						**254**
	Valor Adoptado (m2)						**$ 17.387,08**

Nota 1: El valor de la excavación manual general está erado en la construdata 216, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

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

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

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

PREDIO AMM-4-040A

ANEXO CA10								
CA10. Patillo de ingreso vehicular a la vivienda en madera pintada con bisagras y pernos, sostenido sobre dos postes de madera asertada de altura promedio visible 1,80m, con cinco (5) secciones de tablas de vareta dispuestas horizontalmente, una diagonal, dos postes de amarre en comienzo y final de 1,10 M altura aprox y 2.43 M de longitud aprox.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	$	2.010,00	0,49	$	984,90
	Excavacion Manual General	Nota 1	m3	$	31.787,73	0,20	$	6.357,55
	Cerco 8 X 8CM X 2.9M - Ordinario	106	un	$	19.808,00	3,00	$	59.424,00
	Tintilla sobre madera lineal	171	m	$	8.719,00	20,78	$	181.180,82
	Tabla Burra 10 X 2,2 A 2,7CM X 2,9M - Ordinario	107	un	$	7.927,00	6,00	$	47.562,00
	Bisagra gato omega 3	99	un	$	3.613,00	4,00	$	14.452,00
	Puntilla con cabeza 2"	135	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						$	345.552,27
	Total Construcción (Unidad)							1,00
	Valor Adoptado (un)						$	345.552,27

Nota 1: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 216, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

ANEXO CA11								
CA11. Cerca frontal eléctrica de cuatro (4) hilos de alambre liso y un (1) hilo de refuerzo inferior en alambre de púa, con postes de madera pintados y altura promedio de 1,40m distanciados cada 7,00m aproximadamente.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	$	2.010,00	112,27	$	225.582,30
	Excavacion Manual General	Nota 1	m3	$	31.787,73	0,16	$	5.086,04
	Cerco 8 X 8CM X 2.9M - Ordinario	106	un	$	19.808,00	81,00	$	1.604.448,00
	Tintilla sobre madera lineal	171	m	$	8.719,00	113,40	$	988.734,60
	Cable Sintox al libre de halógenos 2AWG	85	m	$	4.803,00	2244,58	$	10.780.621,68
	Alambre de Pues (400M) Cal. 16,5	83	m	$	406,00	561,14	$	227.822,84
	Aislador Para Cerca Eléctrica Poste Varilla Uv X 50 Pcs	Web 1	un	$	820,00	324,00	$	265.680,00
	Grapa Para Cerca Alambre De Pues 1" X 9 1kg C.a. Malla	Web 2	kg	$	17.900,00	0,34	$	6.086,00
	Mano de obra AA	47	Hc	$	31.473,00	35,00	$	1.101.555,00
	Total APU						$	15.203.616,66
	Total Construcción (Metros)							551,14
	Valor Adoptado (m)						$	27.092,22

Nota 1: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 216, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA
Web 1: https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-456000856-aislador-para-cerca-electrica-poste-varilla-uv-x-50-pcs-_JM
Web 2: https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-1662101726-grapa-para-cerca-alambre-de-pues-1-x-9-1kg-ca-malla-_JM

ANEXO CA12								
CA12. Cerca en alambre eléctrica medianera sobre borde de afirmado con estacones de madera de aproximadamente 0,10m*0,10m separados cada 7,00m y altura visible 1,50mM con cuatro (4) hilos de alambre eléctrico. Cuenta con broche armado en estacones de madera.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	$	2.010,00	26,82	$	53.908,20
	Excavacion Manual General	Nota 1	m3	$	31.787,73	0,20	$	6.357,55
	Recebo comun	68	m3	$	8.821,00	26,82	$	236.579,22
	Estación Inmunizado cuadrado 9 5x9 5x220 cm	Web 1	un	$	40.134,00	21,00	$	842.814,00
	Cable Sintox al libre de halógenos 2AWG	85	m	$	4.803,00	536,36	$	2.576.157,08
	Aislador Para Cerca Eléctrica Poste Varilla Uv X 50 Pcs	Web 2	un	$	820,00	84,00	$	68.880,00
	Mano de obra AA	47	Hc	$	31.473,00	10,00	$	314.730,00
	Total APU						$	4.099.406,06
	Total Construcción (Área)							134,09
	Valor Adoptado (m2)						$	30.572,05

Nota 1: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 216, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA
Web 1: https://nucleodemadera.com/producto/estacon-inmunizado-cuadrado-9-5x9-5x220-cm-aprox/
Web 2: https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-456000856-aislador-para-cerca-electrica-poste-varilla-uv-x-50-pcs-_JM

ANEXO CA13								
CA13. Cerca medianera en alambre de púa de cinco (5) hilos con postes de madera de aproximadamente 0,10m*0,10m y altura promedio de 2,00m distanciados cada 2,50m.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	$	2.010,00	13,92	$	27.979,20
	Excavacion Manual General	Nota 1	m3	$	31.787,73	0,20	$	6.357,55
	Estación Inmunizado cuadrado 9 5x9 5x220 cm	Web 1	un	$	40.134,00	27,00	$	1.083.618,00
	Alambre de Pues (400M) Cal. 16,5	83	m	$	406,00	347,95	$	141.267,70
	Grapa Para Cerca Alambre De Pues 1" X 9 1kg C.a. Malla	Web 2	kg	$	17.900,00	0,57	$	10.203,00
	Mano de obra AA	47	Hc	$	31.473,00	12,00	$	377.676,00
	Total APU						$	1.647.101,45
	Total Construcción (Metros)							69,59
	Valor Adoptado (m)						$	23.668,65

Nota 1: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 216, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA
Web 1: https://nucleodemadera.com/producto/estacon-inmunizado-cuadrado-9-5x9-5x220-cm-aprox/
Web 2: https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-1662101726-grapa-para-cerca-alambre-de-pues-1-x-9-1kg-ca-malla-_JM

ANEXO CA14								
CA14. Terraplén de acceso artesanal de forma irregular a costal en material pétreo y recebo compactado con un espesor promedio de e=0,60m cuenta con tubería subterránea de 32" en material de concreto y L=4.88 ml. Cuenta con Cerca de acceso en madera pintada de L=34,33 con cuatro secciones de tablas de vareta dispuestas horizontalmente, las cuales están amarradas con postes de altura promedio visible 1,80 M y distanciados entre el cada 1,50 M promedio. Tiene un portillo de dos hojas con bisagras y pernos, sostenidos sobre dos postes de madera asoreada, con cuatro (4) secciones de tablas de vareta dispuestas horizontalmente, una diagonal y un poste de amarre final por hoja.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	$	2.010,00	10,37	$	20.843,70
	Excavacion Manual General	Nota 1	m3	$	31.787,73	1,04	$	33.059,24
	Recebo comun	68	m3	$	8.821,00	5,19	$	45.780,99
	Relleno Grava 3/4"	141	m3	$	85.980,00	1,04	$	88.595,20
	Tubo Clase II Concreto Refuerzo 24	130	m	$	325.477,00	4,88	$	1.588.327,76
	Tabla Burra 10 X 2,2 A 2,7CM X 2,9M - Ordinario	107	un	$	7.927,00	34,00	$	269.518,00
	Tintilla sobre madera lineal	171	m	$	8.719,00	97,31	$	848.533,08
	Cerco 8 X 8CM X 2.9M - Ordinario	106	un	$	19.808,00	19,00	$	376.352,00
	Bisagra gato omega 3	99	un	$	3.613,00	6,00	$	21.678,00
	Puntilla con cabeza 2"	115	lb	$	4.118,00	1,00	$	4.118,00
	Mano de obra AA	47	Hc	$	31.473,00	9,00	$	283.257,00
	Total APU						$	3.580.282,97
	Total Construcción (Área)							10,37
	Valor Adoptado (m2)						$	345.251,97

Nota 1: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 216, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

ANEXO CA15								
CA15. Acceso vehicular de forma irregular para embarcadero en recebo, en un espesor estimado de 0,20m, actualmente tiene capa vegetal.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	$	2.010,00	122,87	$	246.968,70
	Excavacion Manual General	Nota 1	m3	$	31.787,73	12,29	$	390.671,20
	Recebo comun	68	m3	$	8.821,00	24,57	$	216.731,97
	Mano de obra AA	47	Hc	$	31.473,00	3,00	$	94.419,00
	Total APU						$	948.790,87
	Total Construcción (Área)							122,87
	Valor Adoptado (m2)						$	7.721,81

Nota 1: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 216, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

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

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

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

ANEXO CA16							
CA16. Portillos medianeros amarillos en madera pintada con bisagras y pernos, sostenido sobre dos postes de madera aserrada de altura promedio visible 1,80m y de ancho 3 m, con cuatro (4) secciones de tablas de vareta dispuestas horizontalmente, una diagonal, tablas de refuerzo en comienzo y final.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	$ 2.010,00	1,20	$	2.412,00
	Excavacion Manual General	Nota 1	m3	$ 31.787,73	0,20	$	6.357,55
	Cerco 8 X 8CM X 2.9M - Ordinario	106	un	$ 19.808,00	5,00	$	99.040,00
	Tintilla sobre madera lineal	171	m	$ 8.719,00	44,40	$	387.123,60
	Tabla Burra 10 X 2,2 A 2,7CM X 2,9M - Ordinario	107	un	$ 7.927,00	11,00	$	87.197,00
	Bisagra gato omega 3	99	un	$ 3.633,00	4,00	$	14.452,00
	Puntilla con cabeza 2"	125	lb	$ 4.118,00	1,00	$	4.118,00
	Mano de obra AA	47	Hc	$ 31.473,00	2,00	$	62.946,00
	Total APU					$	663.646,15
	Total Construcción (Unidad)						2,00
	Valor Adoptado (un)					$	331.823,07

Nota 1: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 216, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

ANEXO CA17							
CA17. Embarcadero con rampa de base en concreto pañetado y pintado en forma de prisma triangular, con base de 3,80 m altura de piso 1,00 M, ancho de ingreso 1,12 M y de largo 3.80 m. Tiene refuerzo perimetral con 2 muros laterales de madera aserrada, con cinco (5) secciones de tabla de cada lado y ocho (8) postes que sirven de estructura de soporte tanto para el Cerca como para la base de concreto.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	$ 2.010,00	4,22	$	8.482,20
	Excavacion Manual General	Nota 1	m3	$ 31.787,73	0,42	$	13.350,85
	Concreto corriente grava comun 2500 PSI	84	m3	$ 279.292,00	2,13	$	594.891,96
	Pañete liso muros 1:4	157	m2	$ 30.360,00	2,13	$	64.666,80
	Vinilo sobre pañete 2 manos	171	m2	$ 10.293,00	2,13	$	21.924,09
	Tabla Burra 10 X 2,2 A 2,7CM X 2,9M - Ordinario	107	un	$ 7.927,00	31,00	$	245.737,00
	Cerco 8 X 8CM X 2.9M - Ordinario	106	un	$ 19.808,00	8,00	$	158.464,00
	Puntilla con cabeza 2"	125	lb	$ 4.118,00	1,00	$	4.118,00
	Mano de obra AA	47	Hc	$ 31.473,00	3,00	$	94.419,00
	Total APU					$	1.206.053,90
	Total Construcción (Área)						4,22
	Valor Adoptado (m2)					$	285.794,76

Nota 1: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 216, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

ANEXO CA18							
CA18. Cerca en alambre eléctrico con postes de madera pintados separados 2,50m y altura visible 1,50m con dos (2) hilos de alambre eléctrico.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	$ 2.010,00	5,62	$	11.296,20
	Excavacion Manual General	Nota 1	m3	$ 31.787,73	0,20	$	6.357,55
	Cerco 8 X 8CM X 2.9M - Ordinario	106	un	$ 19.808,00	12,00	$	237.696,00
	Tintilla sobre madera lineal	171	m	$ 8.719,00	18,00	$	156.942,00
	Cable Sintox al libre de halógenos 2AWG	85	m	$ 4.803,00	56,16	$	269.736,48
	Aislador Para Cerca Eléctrica Poste Varilla Uv X 50 Pcs	Web 1	un	$ 820,00	24,00	$	19.680,00
	Mano de obra AA	47	Hc	$ 31.473,00	6,00	$	188.838,00
	Total APU					$	890.546,23
	Total Construcción (Metros)						28,08
	Valor Adoptado (m)					$	31.714,61

Nota 1: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 216, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA
Web 1: https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-456000856-aislador-para-cerca-electrica-poste-varilla-uv-x-50-pcs-_JM

ANEXO CA19							
CA19. Jagüey de forma irregular con una profundidad estimada variable de 1,80m a máxima de 2,50m y un volumen de 6.559,27 m3.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	$ 2.010,00	4572,34	$	9.190.403,40
	Retroexcavadora de oruga CAT 320	93	H	$ 185.234,00	110,00	$	20.375.740,00
	Mano de obra AA	47	Hc	$ 31.473,00	76,00	$	2.391.948,00
	Total APU					$	31.958.091,40
	Total Construcción (Área)						4.572,34
	Valor Adoptado (m2)					$	6.989,44

Fuente: Elaboración propia – APU con base en la Revista Construdata 216.

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

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

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

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

Construcciones Principales

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

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	17	60	28,33%	2,5	24,78%	$ 576.666,18	$ 142.892,56	$ 433.773,62	$ 433.800,00
C2	15	70	21,43%	2,5	20,04%	$ 933.356,12	$ 187.002,32	$ 746.353,80	$ 746.400,00

Anexos Constructivos

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

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CA1	12	30	40,00%	2,5	33,79%	$ 32.645,66	$ 11.031,23	$ 21.614,43	$ 21.600,00
CA2	6	30	20,00%	2,5	19,11%	$ 30.396,07	$ 5.808,32	$ 24.587,75	$ 24,600,00
CA3	12	30	40,00%	2,5	33,79%	$ 29.178,33	$ 9.659,59	$ 19.318,74	$ 19.300,00
CA4	4	30	13,33%	3	24,29%	$ 174.602,69	$ 42.409,28	$ 132.193,62	$ 132.200,00
CA5	4	30	13,33%	2,5	15,03%	$ 64.155,79	$ 9.644,27	$ 54.511,52	$ 54.500,00
CA6	12	20	60,00%	2,5	52,15%	$ 72.702,02	$ 37.916,14	$ 34.785,88	$ 34.800,00
CA7	12	30	40,00%	2,5	33,79%	$ 81.954,54	$ 27.693,09	$ 54.261,44	$ 54.300,00
CA8	12	50	24,00%	2,5	21,75%	$ 37.063,09	$ 8.061,52	$ 29.001,57	$ 29.000,00
CA9	NA	NA	NA	NA	NA	$ 17.387,08	NA	$ 17.387,08	$ 17.400,00
CA10	12	30	40,00%	2,5	33,79%	$ 345.552,27	$ 116.764,88	$ 228.787,39	$ 228.800,00
CA11	12	30	40,00%	2,5	33,79%	$ 27.097,72	$ 9.156,54	$ 17.941,18	$ 17.900,00
CA12	12	30	40,00%	2,5	33,79%	$ 30.572,05	$ 10.330,54	$ 20.241,51	$ 20.200,00
CA13	12	30	40,00%	2,5	33,79%	$ 23.668,85	$ 7.997,63	$ 15.670,82	$ 15.700,00
CA14	4	30	13,33%	2	9,89%	$ 345.251,97	$ 34.156,28	$ 311.095,70	$ 311.100,00
CA15	NA	NA	NA	NA	NA	$ 7.721,91	NA	$ 7.721,91	$ 7.700,00
CA16	4	30	13,33%	2	9,89%	$ 331.823,07	$ 32.827,74	$ 298.995,34	$ 299.000,00
CA17	4	30	13,33%	2	9,89%	$ 285.794,76	$ 28.274,09	$ 257.520,67	$ 257.500,00
CA18	12	30	40,00%	2,5	33,79%	$ 31.714,61	$ 10.716,62	$ 20.997,99	$ 21.000,00
CA19	NA	NA	NA	NA	NA	$ 6.989,44	NA	$ 6.989,44	$ 7.000,00

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

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

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

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
Carbonero (DAP=0,20m)	4	Und	$ 17.850,79	$ 71.403,16
Guamo (DAP=0,20m)	1	Und	$ 33.470,24	$ 33.470,24
Guayacán de Agua (DAP=0,08m)	2	Und	$ 35.701,58	$ 71.403,16
Higuerón (DAP=0,25m)	1	Und	$ 40.164,28	$ 40.164,28
Kamala (DAP=0,22m)	1	Und	$ 40.164,28	$ 40.164,28
Laurel (DAP=0,85m)	1	Und	$ 2.891.828,39	$ 2.891.828,39
Limón - Producción	12	Und	$ 289.306,00	$ 3.471.672,00
Mango - Producción	1	Und	$ 362.733,00	$ 362.733,00
Melina (DAP=0,45m)	2	Und	$ 793.368,56	$ 1.586.737,12
Miguelo (DAP=0,28m)	1	Und	$ 40.164,28	$ 40.164,28
Neem (DAP=0,12m)	2	Und	$ 17.850,79	$ 35.701,58
Palma de Aceite - Producción	2	Und	$ 792.360,00	$ 1.584.720,00
Palma de Coco - Crecimiento	2	Und	$ 17.850,79	$ 35.701,58
Papayo - Crecimiento	2	Und	$ 21.952,63	$ 43.905,26
Papayo - Producción	1	Und	$ 48.634,00	$ 48.634,00
Pino Hoja (DAP=0,25m)	2	Und	$ 101.526,38	$ 203.052,76
Plátano-Producción	27	Und	$ 20.656,00	$ 557.712,00
Polvillo (DAP=0,15m)	2	Und	$ 35.701,58	$ 71.403,16
Polvillo (DAP=0,30m)	1	Und	$ 107.104,75	$ 107.104,75
Pomarrosa (DAP=0,25m)	2	Und	$ 101.526,38	$ 203.052,76
Solera (DAP=0,35m)	1	Und	$ 66.940,47	$ 66.940,47
Solera (DAP=0,50m)	1	Und	$ 148.756,61	$ 148.756,61
Toronjo - Crecimiento	2	Und	$ 44.274,23	$ 88.548,46
Uvo (DAP=0,22m)	1	Und	$ 40.164,28	$ 40.164,28
Uvo (DAP=0,85m)	1	Und	$ 602.464,25	$ 602.464,25
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				$ 12.447.601,83

Fuente: Informe de valoración de cobertura vegetal año 2025.

Nota:

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

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

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

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

13. CONSIDERACIONES GENERALES

- Al predio objeto de avalúo se accede por la vía Troncal del Magdalena 1 la cual presenta una calzada en doble sentido, que comunica los municipios de Puerto Boyacá – Barrancabermeja, la cual se encuentra pavimentada, en buen estado de conservación y con una calzada en cada sentido.
- El predio esta ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo agropecuario, el sector cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos básicos.
- El predio presenta una topografía con pendientes plana (0-3%), ondulada (3-7 %)
- La franja objeto de avalúo no presenta zonas de protección.
- De conformidad con los insumos suministrados, el predio objeto de avalúo presenta dos servidumbres eléctricas las cuales no interfieren con el área requerida para el proyecto.
- Una vez revisadas las dinámicas inmobiliarias del municipio respecto a las áreas derivadas de la configuración predial, y validado lo anterior en el proceso de depuración del análisis de mercado presentado, se establece que la variable área no genera diferenciación dentro de los valores por unidad de terreno identificados para la zona Lo anterior se encuentra justificado en el artículo 7 de la resolución IGAC 620 de 2008 "Es necesario tener en cuenta que no siempre a mayor tamaño del predio, el precio unitario es menor, sino que está relacionado con la tendencia de usos en la zona permitidos por la norma urbanística".
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1170/2015 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaramos que el avaluador 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.

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

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

PREDIO AMM-4-040A

14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	1,511595	$ 31.830.000,00	$ 48.114.068,85
TOTAL TERRENO				$ 48.114.068,85
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m2	63,72	$ 433.800,00	$ 27.641.736,00
C2	m2	10,15	$ 746.400,00	$ 7.575.960,00
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				$ 35.217.696,00
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA1	ml	53,19	$ 21.600,00	$ 1.148.904,00
CA2	ml	45,32	$ 24.600,00	$ 1.114.872,00
CA3	ml	87,57	$ 19.300,00	$ 1.690.101,00
CA4	m2	20,72	$ 132.200,00	$ 2.739.184,00
CA5	m2	1,70	$ 54.500,00	$ 92.650,00
CA6	m2	23,92	$ 34.800,00	$ 832.416,00
CA7	m2	36,73	$ 54.300,00	$ 1.994.439,00
CA8	m2	7,82	$ 29.000,00	$ 226.780,00
CA9	m2	254,00	$ 17.400,00	$ 4.419.600,00
CA10	un	1,00	$ 228.800,00	$ 228.800,00
CA11	ml	561,14	$ 17.900,00	$ 10.044.406,00
CA12	m2	134,09	$ 20.200,00	$ 2.708.618,00
CA13	ml	69,59	$ 15.700,00	$ 1.092.563,00
CA14	m2	10,37	$ 311.100,00	$ 3.226.107,00
CA15	m2	122,87	$ 7.700,00	$ 946.099,00
CA16	un	2,00	$ 299.000,00	$ 598.000,00
CA17	m2	4,22	$ 257.500,00	$ 1.086.650,00
CA18	ml	28,08	$ 21.000,00	$ 589.680,00
CA19	m2	4572,34	$ 7.000,00	$ 32.006.380,00
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				$ 66.786.249,00
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				$ 12.447.601,83
TOTAL AVALÚO				$ 162.565.615,68
TOTAL AVALÚO ADOPTADO				$ 162.565.616,00

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

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

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

PREDIO AMM-4-040A

TOTAL AVALÚO: CIENTO SESENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS DIECISÉIS PESOS MONEDA CORRIENTE ($162.565.616,00).

Bogotá, D.C., 22 de diciembre del 2025.

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242133

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

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

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

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

PREDIO AMM-4-040A

15. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

I. CONSIDERACIONES

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

II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	$ 0,00	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	$ 0,00	
3. Desconexión de servicios públicos	$ 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. Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	$ 0,00	
2. Perdida de utilidad por otras actividades económicas	$ 0,00	
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE	$ 0,00	

TOTAL INDEMNIZACIONES: CERO PESOS MONEDA CORRIENTE ($ 0,00)

Bogotá, D.C., 22 de diciembre del 2025.

Cordialmente,

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

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242133

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

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

16. DOCUMENTOS ANEXOS

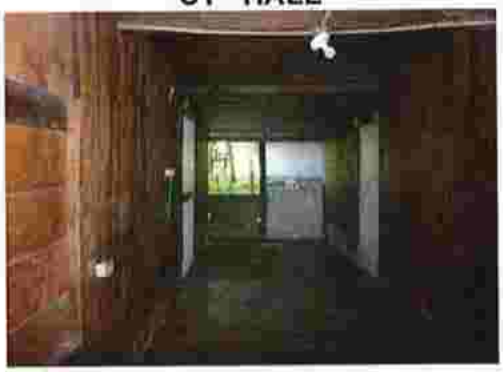
16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO

CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

C1 - FACHADA

C1 - HALL



C1 - VENTANA

C1 - ACCESO

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

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

PREDIO AMM-4-040A

C2 - FACHADA

C2 - LAVADERO

C2 - BAÑO

C2 - DUCHA

CONSTRUCCIONES ANEXAS

CA1 - CERCA

CA2 - CERCA

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

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

PREDIO AMM-4-040A

CA3 - CERCA

CA4 - KIOSCO

CA5 - VIVERO

CA6 - ZONA DURA

CA7 - ENRAMADA

CA8 - ZONA DURA

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

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

PREDIO AMM-4-040A

CA9 - ACCESO VEHICULAR

CA10 - PORTILLO

CA11 - CERCA

CA12 - CERCA

CA13 - CERCA

CA14 - TERRAPLÉN

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

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

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

PREDIO AMM-4-040A

CA15 - ACCESO

CA16 - PORTILLOS

CA17 - EMBARCADERO

CA18 - CERCA

CA19 - JAGUEY

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

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

PREDIO AMM-4-040A

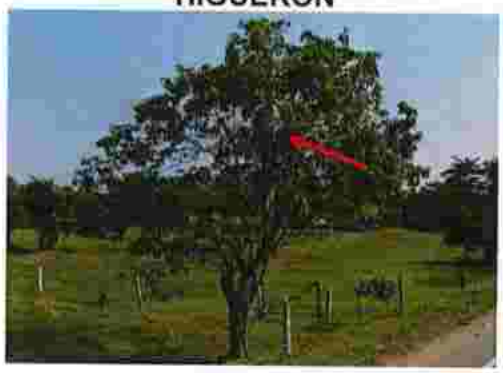
CULTIVOS / ESPECIES

CARBONERO

GUAMO

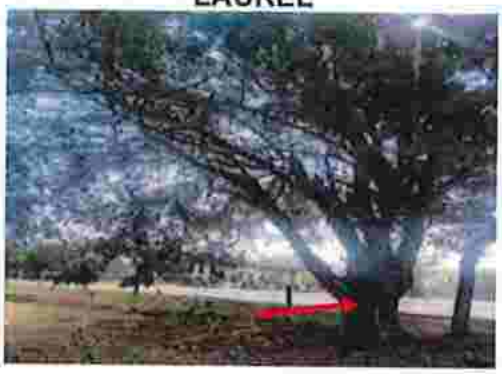
GUAYACÁN DE AGUA

HIGUERÓN



KAMALA

LAUREL



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

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

PREDIO AMM-4-040A

LIMÓN

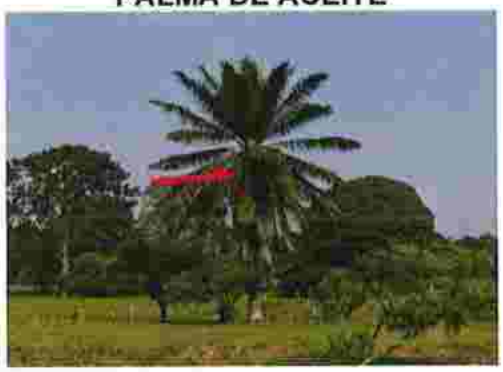
MANGO

MELINA

MIGUELO

NEEM

PALMA DE ACEITE



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

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

PREDIO AMM-4-040A

PALMA DE COCO

PAPAYO

PINO HOJA

PLÁTANO

POLVILLO

POMARROSA

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

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

PREDIO AMM-4-040A

SOLERA

TORONJO

UVO

PASTO

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

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

PREDIO AMM-4-040A

16.2. CERTIFICADO CATASTRAL

IGAC COLOMBIA POTENCIA DE LA VIDA

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 (Anti/trámites), artículo 6, parágrafo 3.

CERTIFICADO No.: 3983-826383-69730-0
FECHA: 2 /julio/2024

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: JOSE ESAY RUBIO LEON identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 10163379 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACION FISICA
DEPARTAMENTO:68-SANTANDER
MUNICIPIO:190-CIMITARRA
NÚMERO PREDIAL:00-01-00-00-0011-0039-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:00-01-0011-0039-000
DIRECCIÓN:LA LAGUNA VDA TERRAZA
MATRÍCULA:324-67249
ÁREA TERRENO:31 Ha 470.00m²
ÁREA CONSTRUIDA:47.0 m²

INFORMACIÓN ECONÓMICA
AVALUO:$ 53,804,000

INFORMACIÓN JURÍDICA

NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	JOSE ESAY RUBIO LEON	CÉDULA DE CIUDADANÍA	10163379
		TOTAL DE PROPIETARIOS:	1

40

El presente certificado se expide para **AL INTERESADO.**

Maria Alejandra Ferreira Hernandez
Jefe Oficina de Relación con el Ciudadano

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

NOTA:

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

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

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

La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, Santa Marta, los Municipios de Antioquia, el Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO), el Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), el Área Metropolitana de Barranquilla (Los Municipios de Galapa, Puerto Colombia y Malambo del Departamento de Atlántico), los Municipios de Alcalá, Ansermanuevo, Argelia, Bolívar, Candelaria, Cartago, Calima, Dagua, El Aguila, El Cairo, El Dovio, Florida, Guacarí, La Cumbre, La Victoria, Obando, Palmira, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Toro, Trujillo, Tuluá, Versalles, Yumbo y Jamundí del Departamento del Valle del Cauca), del Departamento de Cundinamarca los Municipios Albán, Anapoima, Anolaima, Arbeláez, Bituima, Cachipay, Cáqueza, Cajica, Carmen De Carupa, Chaguani, Chipaque, Cucunuba, Cota, Cogua, El Colegio, El Peñón, El Rosal, Facatativá, Fómeque, Fosca, Fúquene, Fusagasugá, Gachalá, Gachetá, Gama, Girardot, Granada, Guaduas, Gustavito, Guayabal de Siquima, Guayabetal, Guachetá, Jerusalén, Junín, La Mesa, La Palma, La Peña, Lenguazaque, Manta, Medina, Nariño, Namocón, Nimaima, Nocaima, Venecia, Palma, Pandi, Paratebueno, Pasca, Puli, Quebradanegra, Quetame, Quipile, Apulo, San Antonio Del Tequendama, San Cayetano, San Juan de Rioseco, Sasaima, Sesquile, Silvania, Sotaqui, Sopó, Subachoque, Supatá, Susa, Sutatausa, Tausa, Tena, Tenjo, Tibacuy, Tibirita, Tocaima, Ubalá, Ubaté, Ubaque, Une, Vergara, Viani, Villagómez, Villapinzón, Villeta, Viotá, Yacopí, 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, Hacari, La Playa, San Calixto, Sardinata y Teorama del Departamento de Norte de Santander, Manizales- Caldas, los municipios de Neira y Garzón del Departamento de Huila, Santa Rosa de Cabal del Departamento de Risaralda, Ibagué - Tolima, Cartagena de Indias - Bolívar, Medio Baudó del Departamento de Chocó, Armenia del Departamento de Quindío, municipios de Sahagún y Montería del Departamento Córdoba, los municipios de Valledupar, Rio de Oro y Chiriguana del Departamento de Cesar, los municipios de Málaga y Barrancabermeja del departamento de Santander, los municipios de Sabanalarga y Soledad del Departamento del Atlántico, el municipio de Florencia -Caquetá, los municipios de Tunja y Chiquinquirá del Departamento de Boyacá al no ser de competencia de esta entidad.

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

https://tramites.igac.gov.co/getTramitesyServicios/validarProductos/validarProductos.seam, con el número del certificado catastral.

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

Carrera 30 # 48-51 Servicio al Ciudadano: 369 4000 Ext. 9100A - 9103 Bogotá D.C www.igac.gov.co

16.3. CERTIFICADO USO DEL SUELO

ALCALDÍA MUNICIPAL
CIMITARRA - SANTANDER

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN	
No Consecutivo: 2024-0769	Página 1 de 1

CERTIFICADO DE USO DE SUELO RURAL

EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL
Cimitarra - Santander

CERTIFICA:

Que el **PREDIO RURAL** denominado **LA LAGUNA** identificado con el Código Catastral **N°68190-00-01-0011-0039-000** y con matrícula inmobiliaria **No 324-67249**, ubicado en la vereda **LA TERREZA** del Municipio de Cimitarra, según **PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (P.B.O.T)**, aprobado mediante acuerdo 018 de diciembre 15 de 2001 y por información obtenida de la página del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, es un área con el siguiente uso de suelo reglamentado:

✓ **USO AGROPECUARIO:**

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

NOTA: Este documento NO es un permiso, ni otorga derechos especiales, es información suministrada al solicitante de acuerdo al PBOT Municipal vigente y por consiguiente debe realizar todos los trámites ante la autoridad ambiental u organismos correspondientes, que le permitan desarrollar la actividad que se proponga y también debe acatar lo dispuesto en los decretos 2779 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: Eilkenberg Díaz

ING. JOSÉ EDUARDO BARBOSA SÁNCHEZ
Secretario de Planeación Municipal

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

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

PREDIO AMM-4-040A

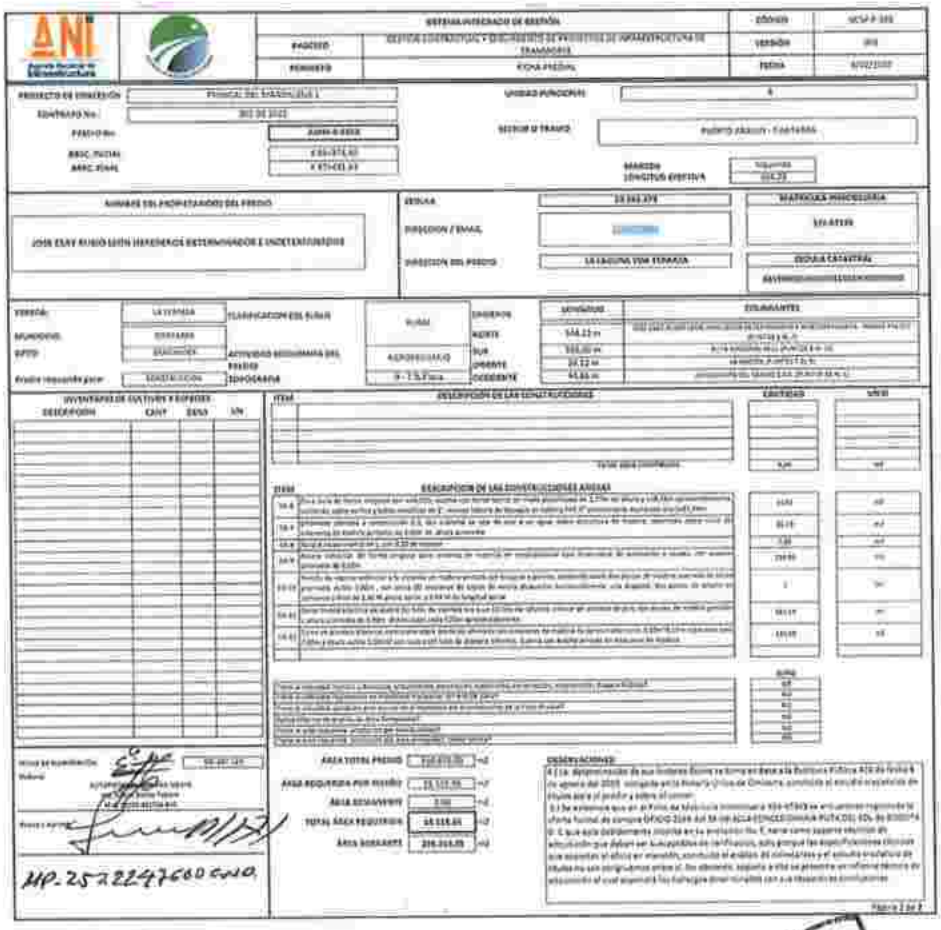
16.4. FICHA PREDIAL

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

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

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

PREDIO AMM-4-040A

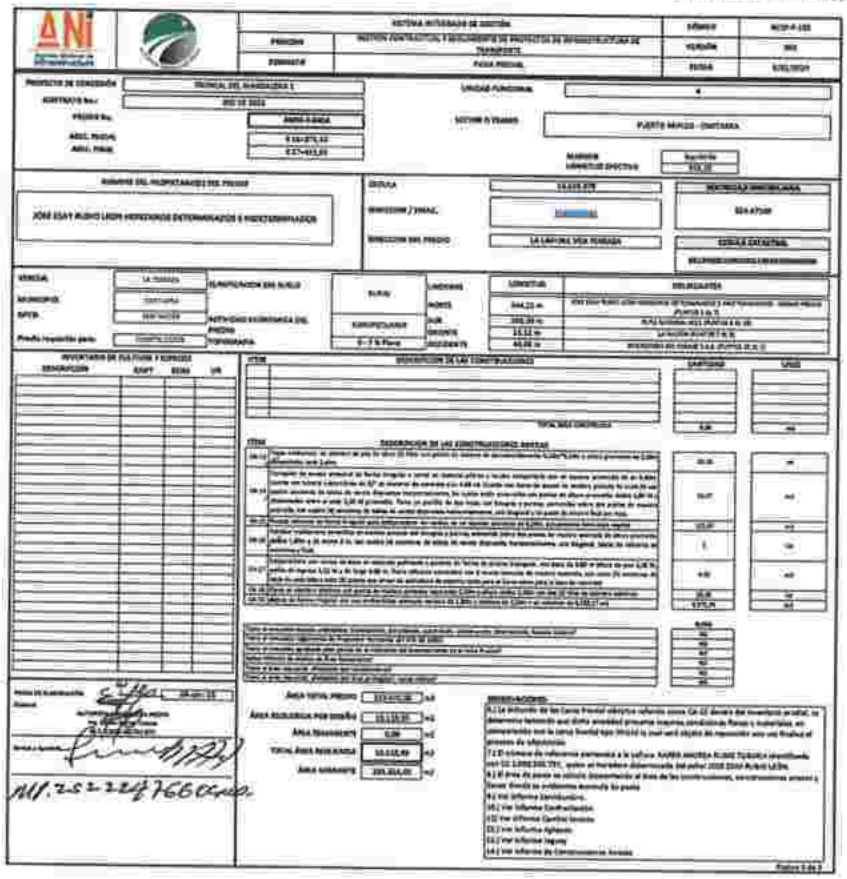


43

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

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

PREDIO AMM-4-040A



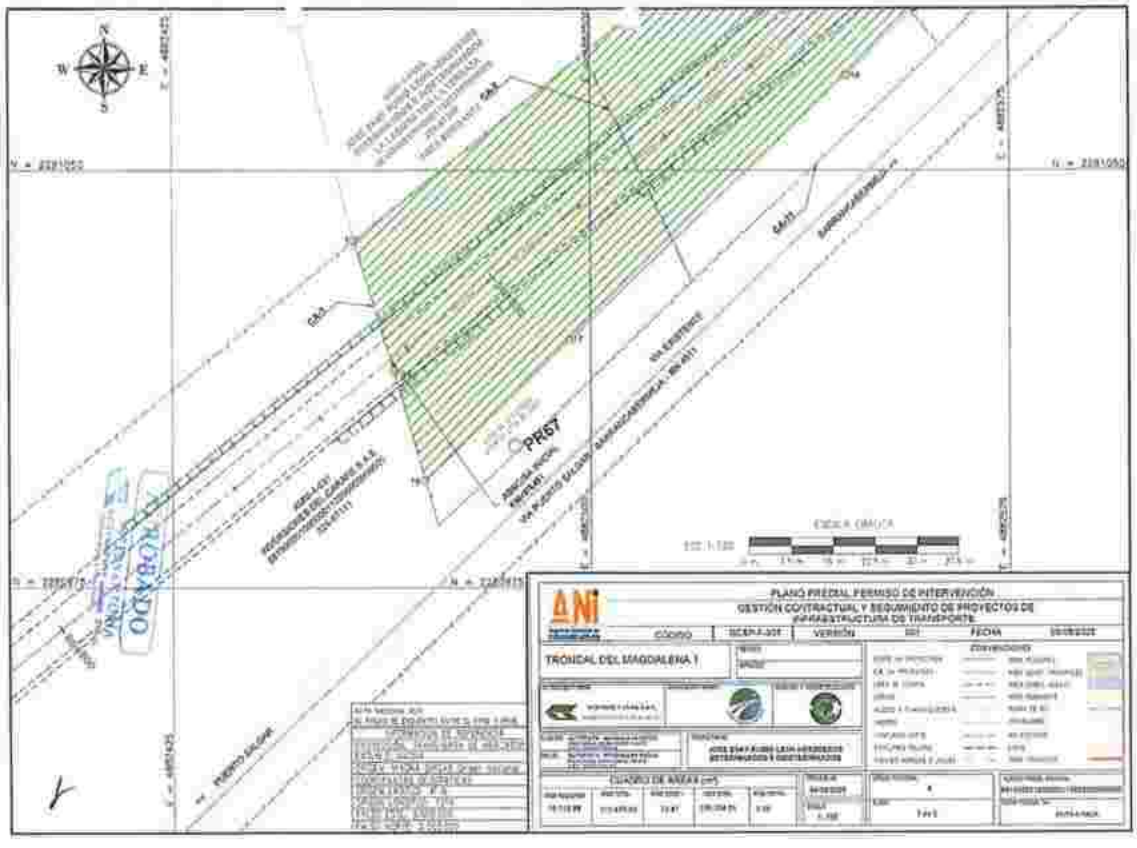
APROBADO
INTERVENTORÍA
RESTREPO Y URIBE S.A.S.
INGENIEROS CONSULTORES

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

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

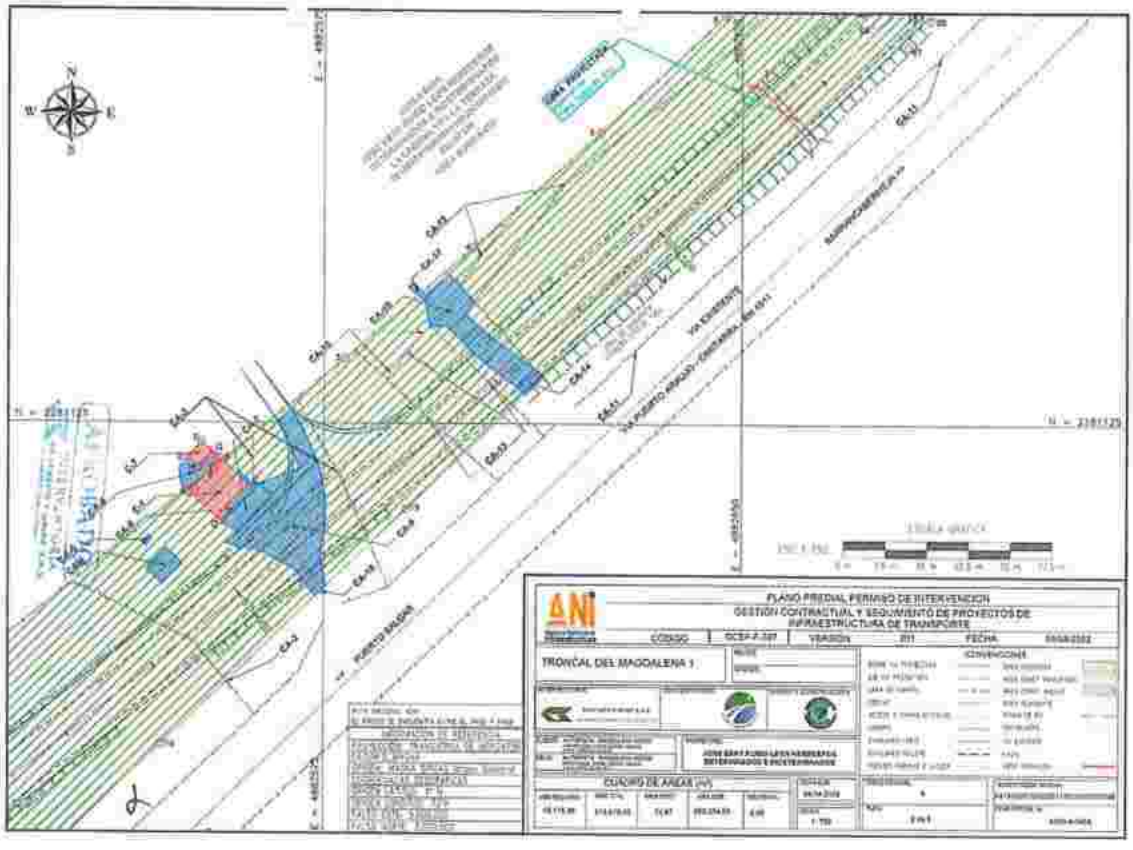
PREDIO AMM-4-040A

16.5. PLANO PREDIAL



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

PREDIO AMM-4-040A

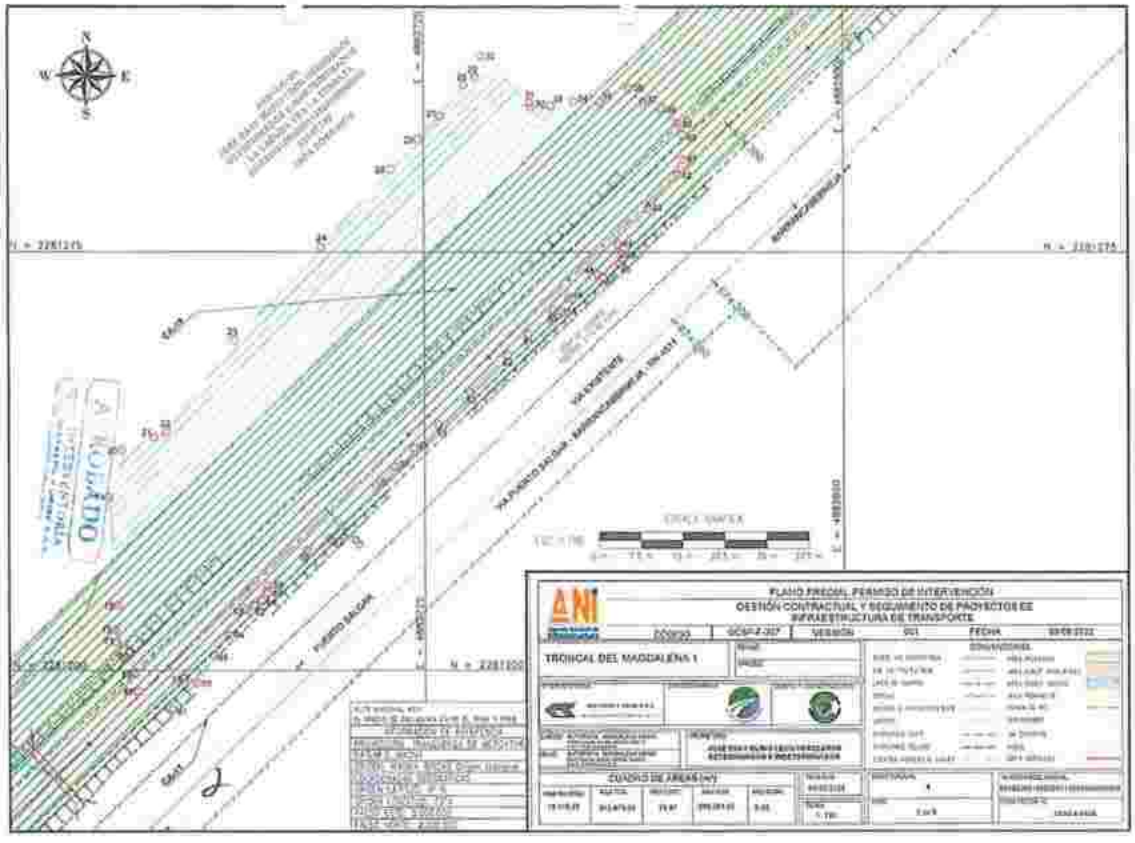


APROBADO
INTERVENTORÍA RESTREPO Y URIBE S.A.S.
INGENIEROS CONSULTORES

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

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

PREDIO AMM-4-040A

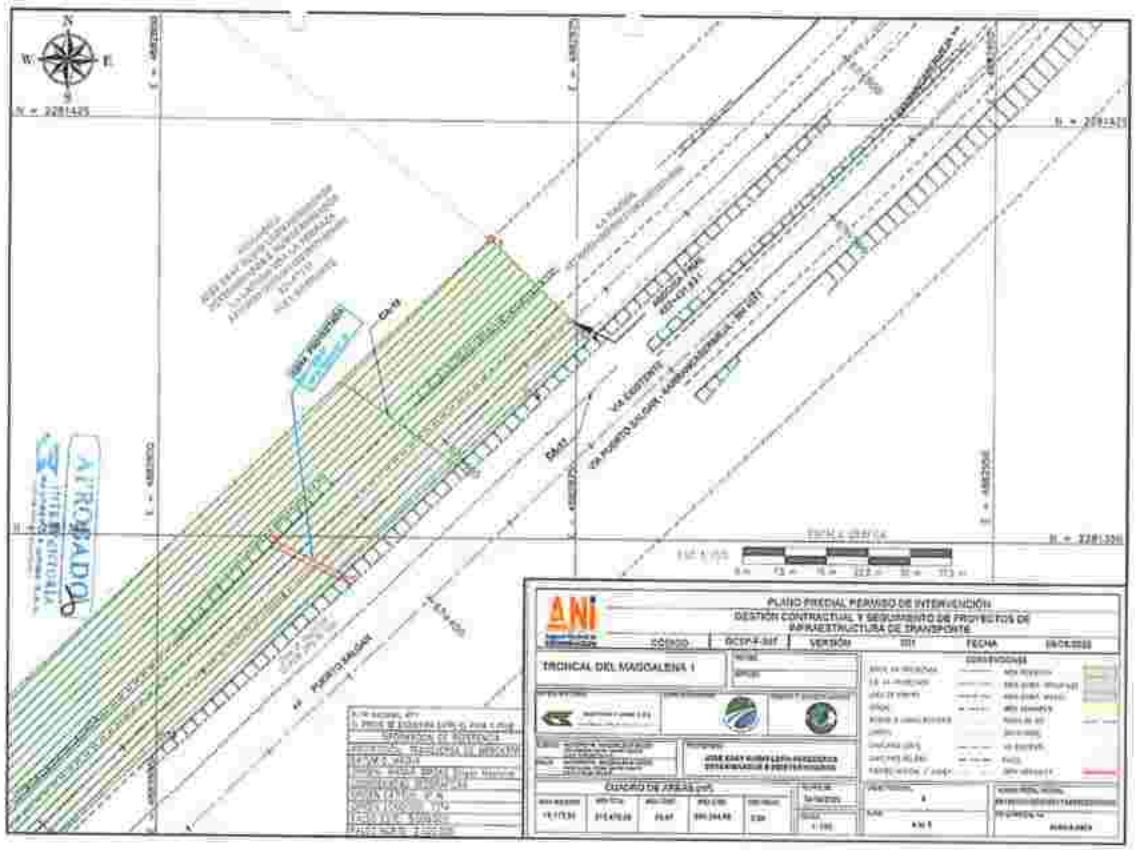


APROBADO
INTERVENTORÍA
RESTREPO Y URIBE S.A.S.
INGENIEROS CONSULTORES

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

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

PREDIO AMM-4-040A



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

PREDIO AMM-4-040A

CUADRO DE COORDENADAS			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	2281037,21	4882457,71	125,88
2	2281116,85	4882555,19	30,75
3	2281136,56	4882578,80	30,75
4	2281156,75	4882601,99	30,75
5	2281177,41	4882624,76	30,75
6	2281198,55	4882647,09	295,34
7	2281403,78	4882859,48	24,12
8	2281386,80	4882876,61	14,76
9	2281376,26	4882866,27	90,41
10	2281313,56	4882801,13	71,19
11	2281264,12	4882749,91	58,41
12	2281223,54	4882707,91	36,07
13	2281198,53	4882681,92	67,39
14	2281151,69	4882633,47	60,70
15	2281109,54	4882589,79	61,13
16	2281067,06	4882545,83	68,85
17	2281019,30	4882496,25	36,10
18	2280994,16	4882470,33	20,56
19	2281013,96	4882464,79	24,30
1	2281037,21	4882457,71	
AREA REQUERIDA (m2):			15.115,95

CUADRO DE COORDENADAS C-1			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	2281112,39	4882550,83	8,30
2	2281118,62	4882556,31	7,68
3	2281113,43	4882561,97	8,30
4	2281107,20	4882556,48	7,68
1	2281112,39	4882550,83	
AREA CONSTRUIDA C-1 (m2):			63,72

CUADRO DE COORDENADAS C-2			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	2281118,71	4882550,48	3,80
2	2281121,55	4882553,00	2,70
3	2281119,79	4882555,06	3,85
4	2281116,97	4882552,44	2,61
1	2281118,71	4882550,48	
AREA CONSTRUIDA C-2 (m2):			10,15

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

PREDIO AMM-4-040A

16.6. CERTIFICADO DE TRADICIÓN

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

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 2511251261125154248 **Nro Matrícula: 324-67249**
Pagina 1 TURNO: 2025-324-1-38330

Impreso el 25 de Noviembre de 2025 a las 11:46:20 AM
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página
CIRCULO REGISTRAL: 324 - VELEZ DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: CIMITARRA VEREDA: LA TERRAZA
FECHA APERTURA: 22-07-2010 RADICACIÓN: 2010-2799 CON: ESCRITURA DE: 21-07-2010
CODIGO CATASTRAL: **00-01-0011-0039-000**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

****

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
Contenidos en ESCRITURA Nro 327 de fecha 11-06-2010 en NOTARIA de CIMITARRA LA LAGUNA con area de 31-0470 HAS (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE
AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS
COEFICIENTE : %

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

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

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: RURAL
1) PREDIO RURAL , # LA LAGUNA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)
324 - 35901

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-10-1994 Radicación: 1994-324-6-4090
Doc: SENTENCIA SN DEL 17-11-1993 JDO.2.C CTO. DE VELEZ VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 320 SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: LLANES BARRIOS EDUARDO
A: INTERCONEXION ELECTRICA S. A.

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

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

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

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

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 2511251261125154248 **Nro Matrícula: 324-67249**

Pagina 2 TURNO: 2025-324-1-38330

Impreso el 25 de Noviembre de 2025 a las 11:46:20 AM

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

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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 27-10-1994 Radicación: 1994-324-6-4091

Doc: OFICIO 411 DEL 27-10-1994 JDO.2.C.CTO. DE VELEZ VALOR ACTO: $767,040

ESPECIFICACION: OTRO: 999 SIN INFORMACION

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

DE: INTERCONEXION ELECTRICA S. A.

A: LLANES BARRIOS EDUARDO X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 27-09-2005 Radicación: 2005-324-6-3630

Doc: ESCRITURA 274 DEL 24-09-2005 NOTARIA DE PUERTO NARE VALOR ACTO: $12,350,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0339 SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA EXT.30.000 M2

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

DE: RUBIO LEON JIMMY CC# 91131565 X

A: INTERCONEXION ELECTRICA S.A. E.S.P. **NIT# 8600106103**

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 21-07-2010 Radicación: 2010-324-6-2799

Doc: ESCRITURA 327 DEL 11-06-2010 NOTARIA DE CIMITARRA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL

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

DE: RUBIO LEON JIMMY CC# 91131565

DE: RUBIO LEON JOSE ESAY CC# 10163379

A: RUBIO LEON JIMMY **CC# 91131565** X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 09-08-2010 Radicación: 2010-324-6-3067

Doc: ESCRITURA 0424 DEL 05-08-2010 NOTARIA DE CIMITARRA VALOR ACTO: $55,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: RUBIO LEON JIMMY CC# 91131565

A: RUBIO LEON JOSE ESAY **CC# 10163379** X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 03-10-2014 Radicación: 2014-324-6-4039

Doc: ESCRITURA 2583 DEL 30-09-2014 NOTARIA SEGUNDA DE BARRANCABERMEJA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: RUBIO LEON JOSE ESAY CC# 10163379 X

A: BANCOLOMBIA S.A. **NIT# 8909039388**

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

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

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

PREDIO AMM-4-040A

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

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 2511251261125154248 **Nro Matricula: 324-67249**

Pagina 3 TURNO: 2025-324-1-38330

Impreso el 25 de Noviembre de 2025 a las 11:46:20 AM

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

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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 16-01-2015 Radicación: 2015-324-6-137

Doc: OFICIO 2266 DEL 16-08-2014 CONCESIONARIA RUTA DEL SOL DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0454 OFERTA DE COMPRA EN BIEN RURAL EXT. 7.701.07 M2

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

DE: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA **NIT# 8301259969**

A: RUBIO LEON JOSE ESAY **CC# 10163379 X**

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 07-12-2021 Radicación: 2021-324-6-6218

Doc: OFICIO 588 DEL 02-12-2021 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE CIMITARRA VALOR ACTO: $

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

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

DE: RUBIO AGUIRRE JENNIFER CC# 1099543439

A: RUBIO LEON JOSE ESAY **CC# 10163379 X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-324-1-38330 **FECHA: 25-11-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

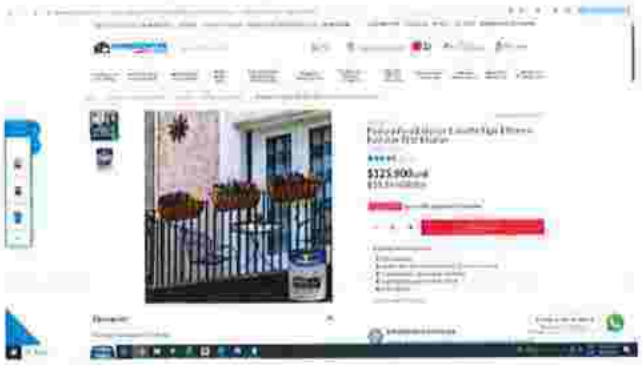
SERGIO ANDRES CACERES SUAREZ
REGISTRADOR SECCIONAL

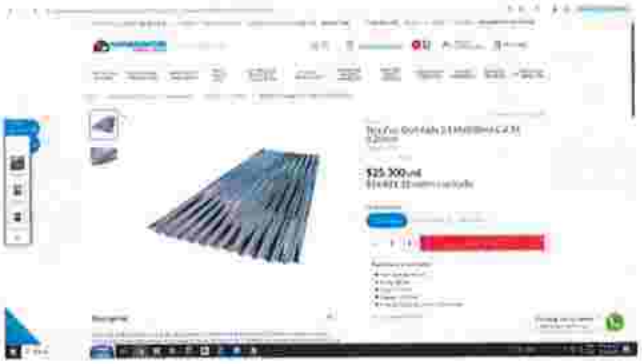
APROBADO INTERVENTORÍA RESTREPO Y URIBE S.A.S. INGENIEROS CONSULTORES

52

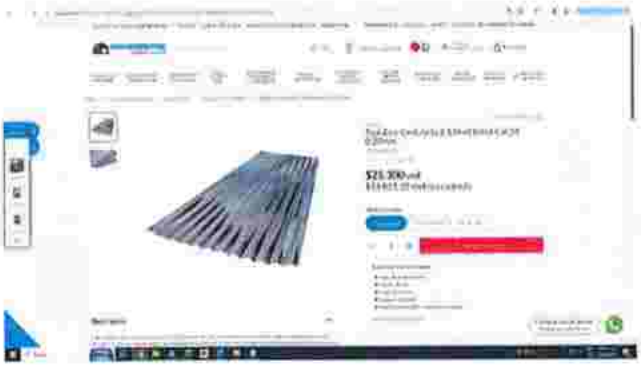
16.7. SOPORTES ANEXOS CONSTRUCTIVOS

SOPORTE CONSTRUCCIÓN C1





SOPORTE CONSTRUCCIONES C2

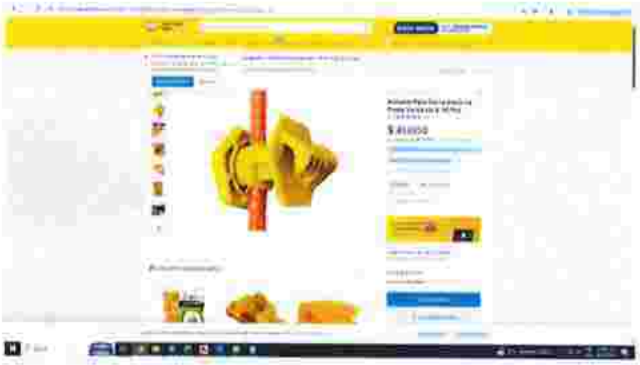


APROBADO
INTERVENTORÍA
RESTREPO Y URIBE S.A.S.
INGENIEROS CONSULTORES

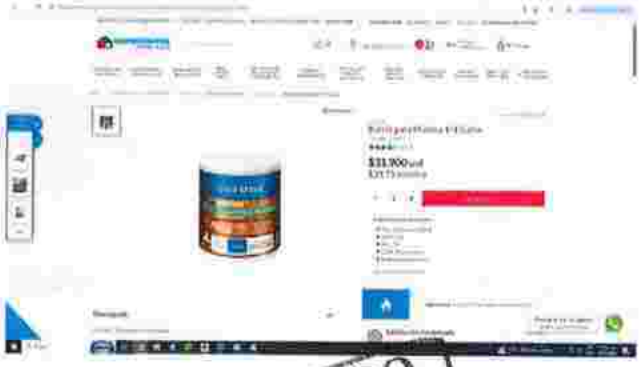
PREDIO AMM-4-040A

SOPORTE ANEXO CONSTRUCTIVO CA1, CA13

SOPORTE ANEXO CONSTRUCTIVO CA2, CA3, CA12



SOPORTE ANEXO CONSTRUCTIVO CA4

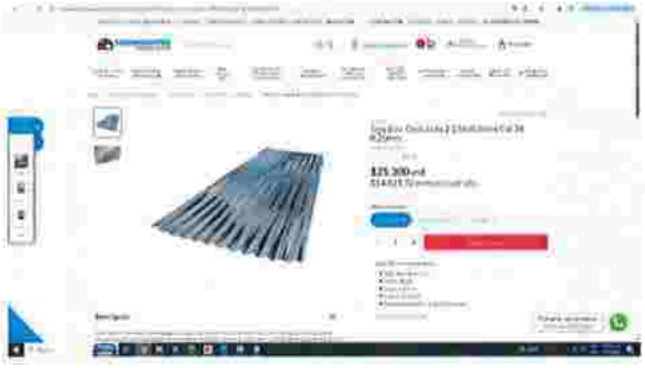


APROBADO
INTERVENTORÍA
RESTREPO Y URIBE S.A.S.
INGENIEROS CONSULTORES

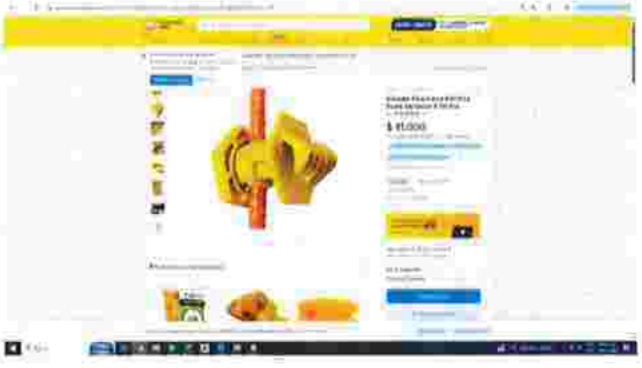
Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia

PREDIO AMM-4-040A

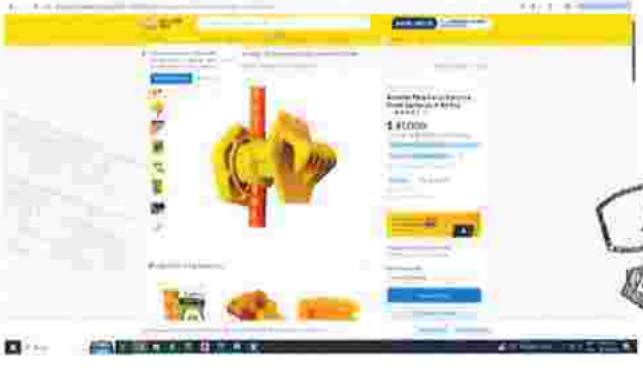
SOPORTE ANEXO CONSTRUCTIVO CA5, CA7



SOPORTE ANEXO CONSTRUCTIVO CA11



SOPORTE ANEXO CONSTRUCTIVO CA18



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

PREDIO AMM-4-040A

16.8. PRESUPUESTO DE CULTIVOS Y/O ESPECIES

CULTIVOS	UNIDAD	VALOR UNITARIO
Carbonero (DAP=0,20m)	Und	$ 17.850,79
Guamo (DAP=0,20m)	Und	$ 33.470,24
Guayacán de Agua (DAP=0,08m)	Und	$ 35.701,58
Higuerón (DAP=0,25m)	Und	$ 40.164,28
Kamala (DAP=0,22m)	Und	$ 40.164,28
Laurel (DAP=0,85m)	Und	$ 2.891.828,39
Limón - Producción	Und	$ 289.306,00
Mango - Producción	Und	$ 362.733,00
Melina (DAP=0,45m)	Und	$ 793.368,56
Miguelo (DAP=0,28m)	Und	$ 40.164,28
Neem (DAP=0,12m)	Und	$ 17.850,79
Palma de Aceite - Producción	Und	$ 792.360,00
Palma de Coco - Crecimiento	Und	$ 17.850,79
Papayo - Crecimiento	Und	$ 21.952,63
Papayo - Producción	Und	$ 48.634,00
Pino Hoja (DAP=0,25m)	Und	$ 101.526,38
Plátano-Producción	Und	$ 20.656,00
Polvillo (DAP=0,15m)	Und	$ 35.701,58
Polvillo (DAP=0,30m)	Und	$ 107.104,75
Pomarrosa (DAP=0,25m)	Und	$ 101.526,38
Solera (DAP=0,35m)	Und	$ 66.940,47
Solera (DAP=0,50m)	Und	$ 148.756,61
Toronjo - Crecimiento	Und	$ 44.274,23
Uvo (DAP=0,22m)	Und	$ 40.164,28
Uvo (DAP=0,85m)	Und	$ 602.464,25

Fuente: Informe de valoración de cobertura vegetal año 2025.

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

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

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

PREDIO AMM-4-040A

ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES CORPORATIVOS
ACTA N° AMM-4-040A

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 22 de diciembre del 2025, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato celebrado con AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO. y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

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

Actúo como presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Total Avalúo	Total indemnizaciones económicas	Total avalúo más indemnizaciones económicas
1	AMM-4-040A	$ 162.565.616,00	$ 0,00	$ 162.565.616,00

SOLICITANTE: AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO, EL 25 DE NOVIEMBRE 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 indices 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.

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

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

PREDIO AMM-4-040A

ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES CORPORATIVOS
ACTA N° AMM-4-040A

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

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

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

URL de Validación: ej.ub/xbb

https://www.raa.org.co

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

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
24 Ene 2017	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
24 Ene 2017	**Régimen Académico**

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

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción	Régimen
24 Ene 2017	**Régimen Académico**

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: [illegible]

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Régimen
24 Ene 2017	**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
24 Ene 2017	**Régimen Académico**

60

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
24 Ene 2017	**Régimen Académico**

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

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
25 Sep 2017	**Régimen Académico**

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: ada80a9b

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.

61

PIN DE VALIDACIÓN

ada80a9b

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

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

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

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

PREDIO AMM-4-040A

PIN de Validación: a8000042

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

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 ciudadania No. 1014242133, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1014242133.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
26 Abr 2018	**Régimen Académico**

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

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
26 Abr 2018	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción	Régimen
26 Abr 2018	**Régimen Académico**

62

Hoja de Validación: ARNA0042

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	Régimen
26 Abr 2018	**Régimen Académico**

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

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
26 Abr 2018	**Régimen Académico**

63

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
26 Abr 2018	**Régimen Académico**

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
26 Abr 2018	**Régimen Académico**

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: aP0b00d2

https://www.raa.org.co

Categoria 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
26 Abr 2018	**Régimen Académico**

Categoria 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
26 Abr 2018	**Régimen Académico**

Categoria 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
26 Abr 2018	**Régimen Académico**

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

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.

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: a80b09d2

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

a80b09d2

65

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

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

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

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

PIN de Validación: b8b60ab0

https://www.raa.org.co

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

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) WILLIAM ANDRES CASTAÑEDA PALACIOS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

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

66

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
01 Jul 2022	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
01 Jul 2022	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción	Régimen
01 Jul 2022	**Régimen Académico**

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: b5080b40

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	Régimen
01 Jul 2022	**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
01 Jul 2022	**Régimen Académico**

67

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
01 Jul 2022	**Régimen Académico**

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

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
01 Jul 2022	**Régimen Académico**

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: b8b60ab0

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	Régimen
01 Jul 2022	Régimen Académico

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

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
01 Jul 2022	Régimen Académico

68

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
01 Jul 2022	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.

PIN de validación: b5b60ab0

https://www.raa.org.co

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

b5b60ab0

69

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

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

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

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

PIN de Validación: b05c0a08

https://www.raa.org.co

Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)
NIT: 900870027-5

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
03 Ene 2019	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
03 Ene 2019	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción	Régimen
28 Oct 2021	**Régimen Académico**

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

70

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: b0f6f0a8

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	Régimen
03 Ene 2019	**Régimen Académico**

- Puentes, túneles

Fecha de inscripción	Régimen
28 Oct 2021	**Régimen Académico**

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

71

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
03 Ene 2019	**Régimen Académico**

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
03 Ene 2019	**Régimen Académico**

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

RAA Registro Abierto de Avaluadores

ARAV AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PIN de Validación: b05c0a68

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	Régimen
03 Ene 2019	Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
03 Ene 2019	Régimen Académico

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

72

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
03 Ene 2019	Régimen Académico

- Establecimientos de comercio

Fecha de inscripción	Régimen
28 Oct 2021	Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Fondo de comercio, prima comercial, otros similares

Fecha de inscripción	Régimen
03 Ene 2019	Régimen Académico

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

Fecha de inscripción	Régimen
28 Oct 2021	Régimen Académico

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

RAA Registro Abierto de Avaluadores

ARAV AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
03 Ene 2019	Régimen Académico

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

Fecha de inscripción	Régimen
28 Oct 2021	Régimen Académico

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

73

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 - Tecni-Incas
Técnico laboral por competencias en Técnico en avalúos - Incatec
Economista - Universidad Jorge Tadeo Lozano

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

El(la) señor(a) DIEGO DE JESUS MONROY RODRIGUEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

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

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: b05c0a68

https://www.raa.org.co

PIN DE VALIDACIÓN

b05c0a68

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 Noviembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

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

74

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

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

Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.
Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

MIEMBROS

INFORME DE VALORACIÓN DE COBERTURA VEGETAL

AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO
PROYECTO CORREDOR VIAL PUERTO SALGAR – BARRANCABERMEJA

Elaborado por:

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.

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

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

MIEMBROS

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:

$$Valor\ Planta = C.\ Instalación + (Producción\ por\ Ha \cdot Precio\ Venta) - C.\ Sostenimiento$$

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.

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

1.3.2 CULTIVOS PERMANENTES O PERENNES: Son aquellos que tienen una duración de más de una temporada, es decir, se siembran o plantan una vez, y se pueden cosechar durante varias temporadas. Las plantas en los primeros años de desarrollo son improductivas; luego producen cosechas durante muchos años y a bajo costo de

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

Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.
Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

MIEMBROS

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

1.4. COSTOS DE CULTIVOS

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

COSTOS DE CULTIVOS CICLO CORTO POR PLANTA

2. VALORACION CULTIVOS SEMESTRALES

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
MAIZ	$ [illegible]	[illegible]	3000	4000	$ 3.000	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]
YUCA	$ [illegible]	13	15000	12000	$ 1.000	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]
[illegible]	$ [illegible]	8	5000	[illegible]	$ [illegible]	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]
ALGODÓN	$ [illegible]	6	[illegible]	[illegible]	$ [illegible]	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]

Tabla No.1: Costos cultivos ciclo corto.

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

COSTOS DE CULTIVOS PERMANENTES POR PLANTA

1. VALORACION CULTIVOS PERMANENTES

[illegible]
[illegible]

[illegible]
[illegible]

[illegible]
[illegible]

4. VALORACION GUADUA - BAMBU - COROZO LATA - GUADUAL

[illegible]	[illegible]
[illegible]	$ [illegible]

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

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

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

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

Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.
Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815
MIEMBROS

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

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
PALMA: AFRICANA, DE ACEITE Y ESPONTÁNEA	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

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 papayo 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.

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

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 CORPORACIÓN COLOMBIANA DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS "CORFELONJAS"

Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.
Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

MIEMBROS

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 cañaguate, nauno, roble, roble morado, orejero, carito, camajaru, 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 tolua, ceiba espinosa, almendro, teca, teka, piñon, guayacan chicala, chicala, bollo limpio, treboi, 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	DAP 10-19 cm	DAP 20-40 cm	DAP 41-60 cm	DAP 61-80 cm	DAP 81-100 cm	DAP 101-120 cm	DAP >120 cm
PRIMERA MADERA	$ 35.291,58	$ 107.585,75	$ 214.298,51	$ 719.308,56	$ 1.111.292,97	$ 2.891.826,25	

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, Nispero, Níspero macho, Níspero de monte, Hoja Fina, Guama, Guamo, Guamo Blanco, Guamito, Guacamayo, Uvero, Canalete, Resbala mono, Sapo, zapote, zapotillo, Majagua, Majagua colorá, Majagüito, Mamón, Mamoncillo, Matarraton extranjero, Eucalipto, Acacia, Acacia roja, Acacia Manglum, 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, Pino Hoja, Peroni, Olivo, Olivo macho, Caucho, Espado, Ficus, Lluvia de oro, Croto, Moral, Dinde, Dinde mora, pintacanillo, cantagallo, Ceiba Colorada, Vino tinto, Arhaza, Arrayan, Arayan Icaco, Icacú, Algarrobo, Caña bravo, Caucho, Fresno, Frenjo, Hojarasco, Samán, Tabaquillo, Balsa, Capote, Churimo, Cresta de gallo, Lechoso, Lechozo, Abrazapalo, Llovizno, Lechero,

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

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

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

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

Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.
Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

MIEMBROS

Guama de 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.

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Tipo de madera	DAP 19-22 cm	DAP 23-30 cm	DAP 31-40 cm	DAP 41-60 cm	DAP 61-80 cm	DAP 81-100 cm	DAP 101-120 cm
SEGUNDA MADERA	$ 39.470,24	$ 101.526,38	$ 150.616,07	$ 531.350,83	$ 1.184.474,47	$ 2.239.243,94	

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, Kamala, 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, Uvo, Uva, Uva mora, Guamacho, Palma plata, Bocachico, Poligonaceae sp. 2 – Coccoloba, Grosella, Miguelo, Sangregao, Sangre de Toro, Latigo, Uva, coccoloba, Astromelia, Palma Iraca, Palma real, Palma fúnebre, Palma aceite, Palma segú, Pera, Anon, Pata de vaca, Anoncillo, Higueron, Anon liso, 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, Higuerona, Nigua, Tuno, Macanillo, Ojo de yoco, Ovo, Payande,

6 80

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

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

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

Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.
Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

MIEMBROS

Punta de lanza, Tachuelo, Manzanito, Azotacaballo, Tolme de caballo, Totumillo, Vara santa, Bara Santa, Bilibil, Bilibili, Yaya, Cargadero, Arnica, Niguito, Achiote, 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, Costeñito, Crispin, Malagana, Azuceno, Palma chontaduro.

Tipo de madera	Especies	DAP 10-20	DAP 21-30	DAP 31-40	DAP 41-50 cm			DAP 51-60 cm			DAP 61-80 cm			DAP >81 cm		
TERCERA MADERA	1	$ 13.860,00	$ 20.914,00	$ 33.600,00	$ 37.323,00	$ 70.923,00	$ 111.167,00	$ 32.895,00	$ 101.700,00	$ 108.232,00	$ 120.444,00	$ 300.000,00	$ 301.130,00			
	2	$ 13.860,00	$ 20.914,00	$ 33.600,00	$ 37.323,00	$ 70.923,00	$ 111.167,00	$ 32.895,00	$ 101.700,00	$ 108.232,00	$ 120.444,00	$ 300.000,00	$ 301.130,00			
	3	$ 13.860,00	$ 20.914,00	$ 33.600,00	$ 37.323,00	$ 70.923,00	$ 111.167,00	$ 32.895,00	$ 101.700,00	$ 108.232,00	$ 120.444,00	$ 300.000,00	$ 301.130,00			
	4	$ 13.860,00	$ 20.914,00	$ 33.600,00	$ 37.323,00	$ 70.923,00	$ 111.167,00	$ 32.895,00	$ 101.700,00	$ 108.232,00	$ 120.444,00	$ 300.000,00	$ 301.130,00			
	5	$ 13.860,00	$ 20.914,00	$ 33.600,00	$ 37.323,00	$ 70.923,00	$ 111.167,00	$ 32.895,00	$ 101.700,00	$ 108.232,00	$ 120.444,00	$ 300.000,00	$ 301.130,00			
	6	$ 13.860,00	$ 20.914,00	$ 33.600,00	$ 37.323,00	$ 70.923,00	$ 111.167,00	$ 32.895,00	$ 101.700,00	$ 108.232,00	$ 120.444,00	$ 300.000,00	$ 301.130,00			
	7	$ 13.860,00	$ 20.914,00	$ 33.600,00	$ 37.323,00	$ 70.923,00	$ 111.167,00	$ 32.895,00	$ 101.700,00	$ 108.232,00	$ 120.444,00	$ 300.000,00	$ 301.130,00			
	8	$ 13.860,00	$ 20.914,00	$ 33.600,00	$ 37.323,00	$ 70.923,00	$ 111.167,00	$ 32.895,00	$ 101.700,00	$ 108.232,00	$ 120.444,00	$ 300.000,00	$ 301.130,00			
	9	$ 13.860,00	$ 20.914,00	$ 33.600,00	$ 37.323,00	$ 70.923,00	$ 111.167,00	$ 32.895,00	$ 101.700,00	$ 108.232,00	$ 120.444,00	$ 300.000,00	$ 301.130,00			
	10	$ 13.860,00	$ 20.914,00	$ 33.600,00	$ 37.323,00	$ 70.923,00	$ 111.167,00	$ 32.895,00	$ 101.700,00	$ 108.232,00	$ 120.444,00	$ 300.000,00	$ 301.130,00			
	11	$ 13.860,00	$ 20.914,00	$ 33.600,00	$ 37.323,00	$ 70.923,00	$ 111.167,00	$ 32.895,00	$ 101.700,00	$ 108.232,00	$ 120.444,00	$ 300.000,00	$ 301.130,00			
	12	$ 13.860,00	$ 20.914,00	$ 33.600,00	$ 37.323,00	$ 70.923,00	$ 111.167,00	$ 32.895,00	$ 101.700,00	$ 108.232,00	$ 120.444,00	$ 300.000,00	$ 301.130,00			
	13	$ 13.860,00	$ 20.914,00	$ 33.600,00	$ 37.323,00	$ 70.923,00	$ 111.167,00	$ 32.895,00	$ 101.700,00	$ 108.232,00	$ 120.444,00	$ 300.000,00	$ 301.130,00			
	14	$ 13.860,00	$ 20.914,00	$ 33.600,00	$ 37.323,00	$ 70.923,00	$ 111.167,00	$ 32.895,00	$ 101.700,00	$ 108.232,00	$ 120.444,00	$ 300.000,00	$ 301.130,00			
	15	$ 13.860,00	$ 20.914,00	$ 33.600,00	$ 37.323,00	$ 70.923,00	$ 111.167,00	$ 32.895,00	$ 101.700,00	$ 108.232,00	$ 120.444,00	$ 300.000,00	$ 301.130,00			

Tipo de madera	DAP 10-20	DAP 21-30	DAP 31-40	DAP 41-50 cm	DAP 51-60 cm	DAP >61 cm
TERCERA MADERA	$ 27.550,79	$ 40.544,28	$ 68.540,47	$ 148.754,63	$ 319.959,84	$ 501.464,25

Tabla No.6: Costos especies maderables de tercera categoría.
Nota: Los valores por planta incluyen los conceptos de daño emergente y lucro cesante.

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

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

4.1 VOLUMEN DE ÁRBOLES EN PIE

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

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

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

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

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

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

Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.
Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815
MIEMBROS

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 colectar los especímenes y enviarlos a un herbario forestal para su identificación y correcto procesamiento de la información;

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

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

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

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

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

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 conllevo 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 CORPORACIÓN COLOMBIANA DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS "CORFELONJAS"

Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.
Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

MIEMBROS

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

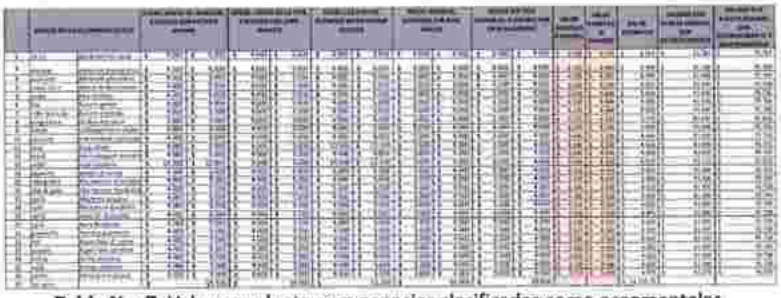


Tabla No. 7: Valor por planta para especies clasificadas como ornamentales.

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

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

Valor Ornamental 2025	$ 41.970,00

Tabla No. 9: Valor ornamental

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

Tabla No. 10: Valor unitario palmera.

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

Nota:

- Para las especies Drancaena 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
MIEMBROS

Coralito, se adoptan los valores de referencia establecidos para las especies clasificadas como ornamentales.

3.2 BOSQUE NATURAL

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

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

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

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

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

MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"
Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia

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

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

Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.
Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815
MIEMBROS

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 humidícola, brachiaria brizantha, braquiaria mutica), pangola, estrella africana y pastos de corte utilizados para silos o heno. En cuanto a la capacidad de carga, con pastos mejorados se puede trabajar hasta 3UGG/hectárea, con pastos de corte se pueden mantener hasta 10-15 UGG/hectárea, bajo sistema de confinamiento (estabulado) y/o semiestabulado; y con pastos naturales por su bajo nivel nutricional y biomasa se recomienda manejar un promedio de 1 a 2 UGG/hectárea.

CONCEPTO	COSTO DE INSTALACION	UNIDAD	VALOR UNITARIO
Pastos mejorados	$ 4.795.200	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

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

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

Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.
Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

MIEMBROS

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, Maria Karina Rosales - teléfono: 6619384. Vivero Troncal, Juan Carlos - teléfono: 3205234361. Vivero Mis Tres Girasoles, Cindi Chamorro - teléfono: 310-7609737.

4. Base de datos Trópicos. Jardín botánico de Missouri. https://www.tropicos.org/home

5. FINAGRO. (2022). Marco de Referencia Agroeconómico para la producción de bijao. Recuperado de https://www.finagro.com.co/sites/default/files/2022-05/bijao_0.pdf

6. Catalogo virtual de flora del valle de aburra https://catalogofloravalleaburra.eia.edu.co/

7. Catálogo de árboles urbanos en Colombia https://catalogoarbolesurbanos.eia.edu.co/

8. Nombres comunes de plantas de Colombia. Universidad Nacional. http://www.biovirtual.unal.edu.co/nombrescomunes/es/

9. Presupuestos cultivos y pastos. Estos se obtuvieron de cifras nacionales del Ministerio de Agricultura, proyectos de investigación y cadenas gremiales; cada cultivo tiene su respectiva fuente en una carpeta independiente.

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

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