

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

ATMM-26-03456

Al contestar favor citar número de esta comunicación

Señora

ANA ELVIA JEREZ Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

Pedio: "Lote Urbano" (según Último título, FMI, Norma Uso de Suelo), C 5 3 153 (según Certificado Catastral)

Corregimiento de Puerto Araujo (según Último título, FMI, Norma Uso de Suelo)

Municipio: Cimitarra

Departamento: Santander

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

Asunto: Publicación Notificación por Aviso de la Oferta Formal de Compra Ficha Predial: AMM-3-206A

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 veinticuatro (24) de agosto 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 ATMM-26-02955 de fecha 24 de agosto de 2026. "*Oficio por el cual se dispone la adquisición parcial y se formula Oferta formal de Compra del predio denominado Lote Urbano*" (según Último título, FMI, Norma Uso de Suelo), C 5 3 153 (según Certificado Catastral) ubicado en el Corregimiento de Puerto Araujo (según Último título, FMI, Norma Uso de Suelo) del Municipio de Cimitarra, Departamento de Santander, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 324-46827 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez, Ficha Predial **AMM-3-206A.**" cuyo contenido se adjunta a continuación:

Página 1 de 11

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

Vigilado
Super Transporte



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

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



Bogotá D.C.,

24 AGO. 2025

ATMM-26-02855

Al señor/a señor/a del/los señores de esta comunicación

Señores:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE ANA ELVIA JERCZ

Predio denominado Lote Urbano (Según Oficina de Arrendamientos Lote (Según Folio C 5 3 153 (Según FICAT)

Vereda Puerto Araujo (Según Plano de Urbanización)

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 Total y se formula Oferta Formal de Compra del predio denominado Lote Urbano (Según Oficina de Arrendamientos Lote (Según Folio C 5 3 153 (Según FICAT) Vereda Puerto Araujo (Según Plano de Urbanización) del Municipio de Cimitarra, Departamento de Santander, identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria número 324-46827 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez. Ficha Predial ANM-3-206A.

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 correspondiente, en parte, a las vías que en el pasado formaron la Concesión Ruta del Sol, Sector 2.

Es importante aclarar que el Contrato de Concesión bajo esquema de APP No. 002 del 16 de junio de 2022, se derivó de la terminación anticipada y liquidación según Laudo Arbitral del 8 de agosto de 2018 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 1407 de 2012, y el artículo modificado por el Decreto 2043 de 2014, en concordancia con lo dispuesto por la Ley 1955 de 2018 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

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

Página 1 de 2



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

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



Asociaciones Público Privadas, en virtud del cual se desarrollará el Proyecto en mención, como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

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

Una de las actividades necesarias para la ejecución del proyecto, consiste en la adquisición de bienes requeridos 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 1889; Capítulo VII, Ley 388 de 1987; Título IV, Ley 1682 de 2013; Ley 1662 de 2010 y decretos reglamentarios, en concordancia con las demás normas que regulan la materia.

En virtud de lo anterior y en cumplimiento de los objetivos y fines señalados por la ley al Proyecto de Infraestructura denominado Troncal del Magdalena I Corredor "PUERTO SALGAR - BARRANCABERMEJA", se encuentra priorizado e incluido dentro de las obras viarias de la actual administración y declarado de utilidad pública e interés social, a través de la Resolución No. 20217020013455 de fecha 19 de agosto de 2021, por lo cual, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI, y en virtud de lo dispuesto por el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, 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 debe ser adquirido en su totalidad, con un área de TRESCIENTOS TRES METROS CUADRADOS (303,00 m²), todo doblemente delimitado y alineado entre las Abscisas: Inicial K 61+133,20 (D) y Final K 61+178,80 (D), del mencionado trayecto, conforme a la afectación establecida en la Ficha Predial AMM-3-206A de fecha 6 de agosto de 2024, de la Unidad Funcional 3, cuya copia se anexa.

Que el presente oficio por el cual se dispone la adquisición TOTAL y a su vez se formula Oferta Formal de Compra del predio denominado Lote Urbano (según el plano de zonificación Lote Urbano C 53 153) perteneciente al Veredal Puerto Acaño (según plano de loteo del Municipio de Cimitarra, Departamento de Santander, se dirige a la titular del derecho real de dominio inscrito, señora ANA ELVIA JEREZ y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS, identificada en vida con cédula de ciudadanía No. 28.408.182, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria número 324-40827, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez y cédula catastral No. 681800300000001200010000000000.

Que el valor establecido en la presente Oferta Formal de Compra es la suma de CIENTO CINCUENTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO MIL SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS MONEDA

Página 2 de 8

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



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

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



CORRIENTE (\$157.935.764,00), conforme a lo establecido en el Informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo AMM-3-206A de fecha 04 de marzo de 2026, elaborado por la Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C., conforme a lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 9 de la Ley 1082 de 2018, el citado valor corresponde a:

- a) La suma de CIENTO DIEZ MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS SESENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$110.467.950,00), por concepto del Área requerida, construcciones anexas, cultivos y/o especies de la Proplotaria; *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	SUBTOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m2	303,00	\$ 342.500,00	\$ 103.777.500,00
TOTAL TERRENO				\$ 103.777.500,00
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA9	un	1,00	\$ 1.423.800,00	\$ 1.423.800,00
CA10	un	1,00	\$ 165.800,00	\$ 165.800,00
CA11	m	12,60	\$ 14.200,00	\$ 178.920,00
CA12	un	1,00	\$ 1.401.300,00	\$ 1.401.300,00
CA13	m²	12,00	\$ 56.000,00	\$ 670.800,00
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 3.840.520,00
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 2.049.840,11
TOTAL AVALÚO				\$110.467.950,11
TOTAL AVALÚO ADOPTADO				\$ 110.467.950,00

Fuente: Avalúo de la Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C., de fecha de 4 de marzo de 2026

- b) La suma de TRES MILLONES CIENTO VEINTIÚN MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$3.121.754,00), por concepto de Daño Emergente; *este valor NO será tenido en cuenta para el pago de gastos de Notariado y Registro de la escritura pública de compraventa a favor de la ANI.*

DAÑO EMERGENTE		
ÍTEM	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	\$ 3.121.753,00	

Página 2 de 8

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



0146030301490015

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



4. Asentamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0,00
5. Impuesto Predial	\$ 0,00
6. Adecuación de áreas remanentes	\$ 0,00
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0,00
LUCRO CESANTE	
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependan del inmueble objeto de adquisición	\$ 0,00
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE	\$ 3.121.754,00

Fuente: Análisis de la Ley 1460 de 2014 y la Ley 80 de 1995, de fecha 03 de marzo de 2025.

- c) La suma de CUARENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CINCUENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$44.346.050,00) por concepto de construcciones principales y anexas cultivos y/o especies; este valor será el único tenido en cuenta para el pago de gastos de Notariado y Registro de la escritura pública de compraventa a favor de la ANI.

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m²	7.92	\$ 336,400.00	\$ 2,664,288.00
C2	m²	1.82	\$ 1,111,900.00	\$ 2,023,658.00
C3	m²	10.39	\$ 290,500.00	\$ 3,016,295.00
C4	m²	5.08	\$ 1,100,900.00	\$ 5,575,672.00
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 11,281,813.00
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA1	m²	120.20	\$ 211,100.00	\$ 25,374,220.00
CA2	m²	1.82	\$ 1,056,300.00	\$ 1,922,466.00
CA3	m	26.60	\$ 185,600.00	\$ 2,692,800.00
CA4	un	1.00	\$ 63,700.00	\$ 63,700.00
CA5	m	8.00	\$ 19,500.00	\$ 156,000.00
CA6	m²	4.32	\$ 29,800.00	\$ 128,736.00
CA7	un	1.00	\$ 502,300.00	\$ 502,300.00
CA8	un	1.00	\$ 712,000.00	\$ 712,000.00
CA16	m²	1.34	\$ 687,900.00	\$ 921,786.00
CA18	m²	2.38	\$ 120,100.00	\$ 285,838.00
CA17	m²	0.30	\$ 451,700.00	\$ 135,510.00
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 32,895,350.00

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

Página 4 de 8



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



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



TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES	\$ 168,881.36
TOTAL AVALÚO	\$ 44,340,060.36
TOTAL AVALÚO ADOPTADO	\$ 44,340,060.00

Fuente: Avalúo de la Loria Inmobiliaria de Bogotá D.C., de fecha de 4 de marzo de 2024

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1990, 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 1980), se anexa el avalúo elaborado por la Loria Inmobiliaria de Bogotá D.C. según Informe de Avalúo Comercial Predio AMM-3-200A, de la Unidad Funcional 3, de fecha 4 de marzo de 2024, en su parte pertinente, el cual fue elaborado teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente y la destinación económica del inmueble objeto de la presente oferta, siguiendo las directrices dadas en las normas en mercaderías, así como los procedimientos establecidos en las Resoluciones 620 de 2008, 8896 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 las 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 la que refiere a los parámetros que deben aplicarse en la realización de los avalúos requeridos, dentro del proceso de adquisición predial. De esta manera, estableció en el artículo 16 los parámetros a tener en cuenta al momento de realizar el avalúo comercial de los predios sujetos al proceso de adquisición predial.

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

En el mismo sentido, nos permitimos comunicar 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. 901.602.085-0, conforme a lo preceptuado en el marco del Contrato de Concesión APP No. 002 del 16 de junio de 2022.

Página 5 de 5

Autopista Magdalena Medio S.A.S.
NIT:901.602.085-0
Calle 93b # 19-21 piso 5
Bogotá



en P.008-V2-03/06/2025

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



Que sobre el inmueble objeto de adquisición de conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria 324-40827 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez, no recaen gravámenes, limitaciones al derecho de dominio y/o medidas cautelares.

Dada la importancia del Proyecto que se adelanta, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ha facultado a AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S. (ATMIM) 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 7.4 (a) de la Parte General y 3.1 (f) del Apéndice Técnico 7, del Contrato de Concesión bajo el esquema de API No. 002 del 18 de junio de 2022, conforme a lo establecido en el artículo 34 de la Ley 165 de 1993, atendiendo en un todo la distribución de obligaciones y responsabilidades establecidas en el Contrato de Concesión, de conformidad con las disposiciones legales vigentes en la materia.

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

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

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

En tal caso, el pago se realizará en uno o varios censados, 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 8ª 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 16 de marzo 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

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

Página 8 de 8



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

**PUBLICACIÓN NOTIFICACIÓN POR AVISO
OFERTA DE COMPRA**

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



Igualmente, para dar cumplimiento al mismo artículo 13 de la ley 9ª de 1989, el presente oficio quedará inscrito en el correspondiente libro 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 1987, el Capítulo 1 del Título IV de la Ley 1852 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014 y la Ley 1682 de 2018, y en el capítulo I del Título III de la Ley 1664 de 2012, Código General del Proceso y Ley 1437 de 2011; en aquellas que las adicionen, modifiquen o sustituyan y en las demás que sean aplicables.

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrá dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial de AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S., quien es la delegada de para la Gestión Predial, ubicada en la calle 93B No. 19 – 21 piso 5 oficina 503 en Bogotá D.C y/o, en la carrera 2 No. 51 – 132 piso 2 Puerto Berrío Antioquia, o contactarse al número telefónico 3185211365 - 3174008837, o electrónicamente a los correos correspondencia@autopistamagdalenamedio.com.co, con copia a evadries@autopistamagdalenamedio.com.co

Se anexa para su conocimiento, copias de la Ficta 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.

Cordialmente,



SALOMÓN NIÑO ORTIZ

Gestor General

AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

Exhacto: O.F.B.O

Revisto: S.P.P.R

Aprobó: A.C.C. Dirección Predial

Copie: ARCHIVO

Página 8 de 8

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

Autopista Magdalena Medio S.A.S



AGI

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

Página 9 de 11

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

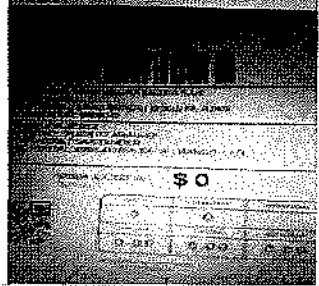
Vigilado
Super Transporte



ANI

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

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

 PRUEBA DE ENTREGA WITNESS SERVICE S.A. WIT 00051185017		Fecha y hora de emisión: 03/06/2025 Fecha y hora de entrega: 03/06/2025 00:00:00 NOTIFICACIONES	
NUMERO DE GUIA PARA SEGUIMIENTO 700206185417		Valor sobre el documento al momento de entrega: 0	
DESTINO CIMITARRA / SANTANDER			
DESTINATARIO ANA ELVIA JEREZ Dirección: PREDIO PUERTO ARAUJO Correo: 3145031380 CC: 9145031380 Cod. Postal: 680001		REMITENTE AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO SAS Dirección: RR2-17-12 Correo: 215521125 Tel: 215521125 C.C.: 215521125 Ciudad: CIMITARRA / SANTANDER	
Fecha: 03/06/2025 Hora: 00:00:00 Valor Total: 11.000		Observaciones de Admisión:	
CONTRATO MENSAJERIA EXPRESS (Ley 1262/96 y Res. 2050/93). Envíos hasta 3 kilos. El Remitente y/o Destinatario o quien actúe en su nombre en el uso del servicio ACEPTA las condiciones del contrato publicado en www.interrapidissimo.com o punto de venta. DECLARA que el envío es de dinero en efectivo, joyas, valores negociables o objetos precintados por ley. El valor comercial declarado es el que se asume en caso de siniestro. AUTOPISTA NOTIFICACIONES por medio de mensajería y/o mensajero. AUTOPISTA no se hace responsable de los datos personales (Ley 1712/03) según política publicada en la página www.interrapidissimo.com para consultar y/o reportar en canales de riesgo o comportamiento financiero (Ley 1262/96), por no realizar el pago del servicio AL CORREO cargo contra entrega y costos asociados.			
MANEJO INTERCOMUNICACION 1. Mensaje Entregado 2. Mensaje Recibido 3. Mensaje Recusado 4. No Recibido 5. No Recusado 6. No Recusado		Fecha 1er Intento Gestión: 22/06/2025 00:00:00 Fecha 2do Intento Gestión: 03/06/2025 00:00:00	
REQUERIDO POR: No identificación : 43651785 MARISOL AGUILAR		Soporte adicional de entrega 	
Mensajero AGE 8246 CINNA VELASQUEZ RPL Observaciones:		Fecha de Emisión: 03/06/2025 00:00:00	

Que mediante oficio de citación ATMM-26-02956 del 24 de agosto de 2026, El Concesionario **AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S. (ATMM)**, convocó a los señores **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE ANA ELVIA JEREZ**, a comparecer a notificarse de la Oferta Formal de Compra ATMM-26-02955 de fecha 24 de agosto de 2026.

Que el oficio de citación ATMM-26-02956 del 24 de agosto de 2026, fue remitido a la dirección del predio a través de la empresa de mensajería Interrapidísimo mediante guía número 700203248251, la cual fue entregada según constancia de fecha 26 de agosto de 2026;

Que mediante oficio ATMM-26-03194, se publicó la Citación dirigida a los señores **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE ANA ELVIA JEREZ**, fijada el 4-9-2026 y desfijada el 10-9-2026 dando aplicabilidad al inciso 2° del Artículo 68 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo), Citación fijada en las páginas web www.ani.gov.co y <https://autopistamagdalenamedio.com.co/> el 27 de agosto de 2025 y desfijada el 02 de septiembre de 2025.

Página 10 de 11

Autopista Magdalena Medio S.A.S
 Nit:901.602.085-8
 Calle 93b # 18-21 piso 5
 Bogotá D.C.

Vigilado
SuperTransporte



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

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

Que ante el desconocimiento de otra dirección de residencia de los señores HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE ANA ELVIA JEREZ, 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).

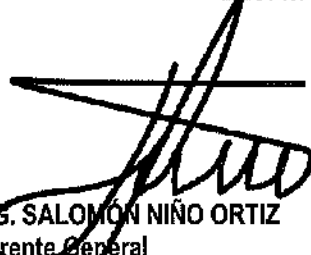
Considerando que la única información con que se cuenta de los destinatarios es la dirección del inmueble requerido, el aviso se publicará por el término de cinco (5) días en la cartelera de la Oficina de Gestión Predial de la Concesión AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S. (ATMM), ubicada en la Carrera 2 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 **25 SET. 2026** A LAS 7:30 A.M.

DESFIJADO EL **01 OCT. 2026** A LAS 5.00 P.M.


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

Elaboró: OFGO
 Revisó: SPPR
 Aprobó: A.K.C. Directora Predial
 Copia: Archivo



Bogotá D.C.,

24 AGO. 2026

ATMM-26-02955

Al contestar favor citar número de esta comunicación

Señores:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE ANA ELVIA JEREZ

Predio denominado Lote Urbano (Según Último título de Adquisición) Lote (Según FMI) C 5 3 153 (según IGAC)

Vereda Puerto Araujo (según Norma de Uso)

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 Total y se formula Oferta Formal de Compra del predio denominado Lote Urbano (Según Último título de Adquisición) Lote (Según FMI) C 5 3 153 (según IGAC) Vereda Puerto Araujo (según Norma de Uso) del Municipio de Cimitarra, Departamento de Santander, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 324-46827 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez. Ficha Predial AMM-3-206A.

Cordial saludo,

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

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

Página 1 de 8

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



GP-F-006-V3-03/08/2025



Asociaciones Público Privadas, en virtud del cual se desarrollará el Proyecto en mención, como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

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

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

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

Que dentro de los estudios y diseños del Corredor Vial se identificó que en el inmueble de la referencia debe ser adquirido en su totalidad, con un área de TRESCIENTOS TRES METROS CUADRADOS (303,00 m²), todo debidamente delimitado y alinderado entre las Abscisas: Inicial K 61+135,20 (D) y Final K 61+178,86 (D), del mencionado trayecto, conforme a la afectación establecida en la Ficha Predial AMM-3-206A de fecha 6 de agosto de 2024, de la Unidad Funcional 3, cuya copia se anexa.

Que el presente oficio por el cual se dispone la adquisición TOTAL y a su vez se formula Oferta Formal de Compra del predio denominado Lote Urbano (Según Último Título de Adquisición) Lote (Según FMI) C 5 3 153 (según IGAC) Vereda Puerto Araujo (según Norma de Uso) del Municipio de Cimitarra, Departamento de Santander, se dirige a la titular del derecho real de dominio inscrito, señora ANA ELVIA JEREZ y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS, identificada en vida con cédula de ciudadanía No. 28.488.182, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria número 324-46827, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez y cédula catastral No. 681900300000000120001000000000.

Que el valor establecido en la presente Oferta Formal de Compra es la suma de CIENTO CINCUENTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO MIL SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS MONEDA

Página 2 de 8



CORRIENTE (\$157.935.764,00), conforme a lo establecido en el Informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo AMM-3-206A de fecha 04 de marzo de 2026, 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 DIEZ MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS SESENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$110.467.960,00)**, por concepto del área requerida, construcciones anexas, cultivos y/o especies de la Propietaria; *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	SUBTOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m2	303,00	\$ 342.500,00	\$ 103.777.500,00
TOTAL TERRENO				\$ 103.777.500,00
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA9	un	1,00	\$ 1.423.800,00	\$ 1.423.800,00
CA10	un	1,00	\$ 165.800,00	\$ 165.800,00
CA11	m	12,60	\$ 14.200,00	\$ 178.920,00
CA12	un	1,00	\$ 1.401.300,00	\$ 1.401.300,00
CA13	m²	12,00	\$ 55.900,00	\$ 670.800,00
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 3.840.620,00
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 2.849.840,11
TOTAL AVALÚO				\$110.467.960,11
TOTAL AVALÚO ADOPTADO				\$ 110.467.960,00

Fuente: Avalúo de la Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C. de fecha de 4 de marzo de 2026

- b) La suma de **TRES MILLONES CIENTO VEINTIÚN MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$3.121.754,00)**, por concepto de Daño Emergente; *este valor NO será tenido en cuenta para el pago de gastos de Notariado y Registro de la escritura pública de compraventa a favor de la ANI.*

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO	
	COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0,00	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0,00	
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 3.121.753,88	

Página 3 de 8

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



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



4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0,00
5. Impuesto Predial	\$ 0,00
6. Adecuación de áreas remanentes	\$ 0,00
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0,00
LUCRO CESANTE	
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0,00
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE	\$ 3.121.754,00

Fuente: Avalúo de la Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C. de fecha de 4 de marzo de 2026

- c) La suma de CUARENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CINCUENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$44.346.050,00) por concepto de construcciones principales y anexas cultivos y/o especies; *este valor será el único tenido en cuenta para el pago de gastos de Notariado y Registro de la escritura pública de compraventa a favor de la ANI.*

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m ²	7.92	\$ 336,400.00	\$ 2,664,288.00
C2	m ²	1.82	\$ 1,111,900.00	\$ 2,023,658.00
C3	m ²	10.39	\$ 290,500.00	\$ 3,018,295.00
C4	m ²	3.08	\$ 1,160,900.00	\$ 3,575,572.00
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 11,281,813.00
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA1	m ²	120.20	\$ 211,100.00	\$ 25,374,220.00
CA2	m ²	1.82	\$ 1,056,300.00	\$ 1,922,466.00
CA3	m	25.50	\$ 105,600.00	\$ 2,692,800.00
CA4	un	1.00	\$ 63,700.00	\$ 63,700.00
CA5	m	8.00	\$ 19,500.00	\$ 156,000.00
CA6	m ²	4.32	\$ 29,800.00	\$ 128,736.00
CA7	un	1.00	\$ 502,300.00	\$ 502,300.00
CA8	un	1.00	\$ 712,000.00	\$ 712,000.00
CA15	m ²	1.34	\$ 687,900.00	\$ 921,786.00
CA16	m ²	2.38	\$ 120,100.00	\$ 285,838.00
CA17	m ²	0.30	\$ 451,700.00	\$ 135,510.00
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 32,895,356.00



TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES	\$ 168,881.36
TOTAL AVALÚO	\$ 44,346,050.36
TOTAL AVALÚO ADOPTADO	\$ 44,346,050.00

Fuente: Avalúo de la Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C. de fecha de 4 de marzo de 2026

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y el capítulo 3 del título 2 del Decreto 1170 del 28 de mayo de 2015, (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998), se anexa el avalúo elaborado por la Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C. según Informe de Avalúo Comercial Predio AMM-3-206A, de la Unidad Funcional 3, de fecha 4 de marzo de 2026, 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 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 16 los parámetros a tener en cuenta al momento de realizar el avalúo comercial de los predios sujetos al proceso de adquisición predial.

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

En el mismo sentido, nos permitimos comunicarle que de conformidad con lo estipulado en la Resolución 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 16 de junio de 2022.



Que sobre el inmueble objeto de adquisición de conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria 324-46827 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez, no recaen gravámenes, limitaciones al derecho de dominio y/o medidas cautelares.

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

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

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

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

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

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

Por otra parte y conforme a lo establecido en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 del 15 de enero de 2018, el cual establece: *"será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública"*, en estos mismos términos, se entenderá que el propietario, poseedor regular inscrito o a los herederos determinados e indeterminados renuncian a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de



negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

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

Adicionalmente se indica que el 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 concurren los siguientes eventos:

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

Si durante el proceso de adquisición del Área Requerida o posterior a éste, se determina que no es posible consolidar el derecho real de dominio a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, por existir circunstancias que lo impidan, como, por ejemplo, la transferencia imperfecta del dominio por el vendedor o la existencia de limitaciones, gravámenes, afectaciones o medidas cautelares que impidan el uso, goce y disposición plena del Predio para el Proyecto, la Entidad podrá recurrir a la figura del **Saneamiento Automático**, definida en el artículo 12 de la Ley 1682 de 2013 y regulada de conformidad con lo establecido en los artículos 21 y 22 de la Ley en comento, reglamentados en la Parte 4 del Título 2 del Decreto 1079 del 26 de mayo de 2015 (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 737 del 10 de abril de 2014), de tal forma que adquiera el pleno dominio de la propiedad del inmueble, quedando resueltas a su favor todas las disputas o litigios relativos a la propiedad. Lo anterior, sin perjuicio de los conflictos que puedan existir entre terceros sobre el inmueble, los cuales se resolverán a través de las diferentes formas de resolución de conflictos.

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

Página 7 de 8

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

Vigilado
SuperTransporte



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



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 Berrio Antioquia, o contactarse al número telefónico 3185211365 - 3174009837, o electrónicamente a los correos correspondencia@autopistamagdalenamedio.com.co, con copia a a_cuadros@autopistamagdalenamedio.com.co

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

Cordialmente,

SALOMON NIÑO ORTIZ

Gerente General

AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

Elaboró: O.F.G.O

Revisó: S.P.P.R

Aprobó: A.K.C. Directora Predial

Copía: ARCHIVO



SISTEMA INTEGRAL DE GESTIÓN

PROCESO GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE
FORMATO FICHA PREDIAL

CÓDIGO GCSP-F-185
VERSIÓN 002
FECHA 6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN TRONCAL DEL MAGDALENA 1
CONTRATO No.: 002 DE 2022

UNIDAD FUNCIONAL 3

PREDIO No. AMM-3-206A
ABSC. INICIAL K 61+135,20
ABSC. FINAL K 61+178,86

SECTOR O TRAMO PR-52 - PUERTO ARAUJO

MARGEN DERECHA 43,66
LONGITUD EFECTIVA

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

ANA ELVIA JEREZ- HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

CEDULA / NIT

28.488.182

MATRICULA INMOBILIARIA

324-46827

DIRECCION / EMAIL

3145091406 / 3222786608

DIRECCION DEL PREDIO

C 5 3 153

CEDULA CATASTRAL

681900300000000120001000000000

VEREDA:

PUERTO ARAUJO

CLASIFICACION DEL SUELO

URBANO

LINDEROS

NORTE

LONGITUD

VER ANEXO

COLINDANTES

VER ANEXO

MUNICIPIO:

CIMITARRA

VIVIENDA

SUR

VER ANEXO

VER ANEXO

VER ANEXO

VER ANEXO

DPTO:

SANTANDER

ORIENTE

VER ANEXO

VER ANEXO

Predio requerido para:

CONSTRUCCIÓN

TOPOGRAFIA

8-25% Ondulada

OCCIDENTE

VER ANEXO

VER ANEXO

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Palma (DAP=0,25 m)	2		Un
Drancaena Fragrans (DAP=0,20 m)	2		Un

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

ITEM	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNID
M1	JHON JAIRO JEREZ		
C-1	Construcción (local), con unas dimensiones de 3,30 m x 2,40 m con una altura de 2,40 m, no cuenta con cubierta ya que pertenece a la CA-1, esta construcción cuenta con cielorraso en madera, muros en madera con 4 postes de madera de refuerzo con unas dimensiones de 0,20 m con una altura de 2,40 m, puerta en madera con unas dimensiones de 1,00 m con una altura de 2,00 m, con ventana en madera con unas dimensiones de 1,00 m x 1,90 m, ventana en madera con unas dimensiones de 1,00 m x 1,00 m, el piso hace parte de la construcción CA-1.	7,92	m2
C-2	Baño, con unas dimensiones de 1,30 m x 1,40 m, no cuenta con cubierta ya que la cubierta pertenece a la CA-1, muros en bloque samo con una altura de 2,00 m, piso en concreto con un espesor de 0,10 m.	1,82	m2
C-3	Bodega, de forma irregular no cuenta con cubierta ya que pertenece a la CA-1, muros en table de madera, cuenta con dos alturas y se estableció una altura promedio de 2,40 m, piso en concreto con acabado en cemento pulido con un espesor de 0,10 m, cuenta con baño en forma irregular (1,80 m x 1,60 m x 0,60 m x 1,62 m) con sanitario y piso con retazo en cerámica.	10,39	m2
C-4	Baño posterior, con unas dimensiones de 2,20 m x 1,40 m, cuenta con cubierta en teja de zinc con estructura en madera, muros en bloque de concreto con una altura de 2,00 m, piso en concreto con un espesor de 0,07 m.	3,08	m2
TOTAL AREA CONSTRUIDA		23,21	

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

ITEM	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNID
CA-1	Kiosco, con cubierta en zinc apoyado en estructura de madera con unas dimensiones promedio de 3" x 1 1/2", con refuerzo donde descansa la cubierta de forma perimetral y perpendicular con postes de madera con unas dimensiones de 0,15 m promedio, esta sostenida por 4 postes de madera pintados con unas dimensiones de 0,15 m con una altura de 2,60 m, por 4 postes de madera de 0,10 m x 0,10 m con una altura de 2,10 m, 4 listones de madera pintados con unas dimensiones de 0,10 m x 0,02 m con una altura de 2,30 m, es importante hacer mención que la cubierta descansa sobre la estructura y postes de madera de las construcciones C-1 y C-3, piso en concreto con acabado en cemento pulido con un espesor de 0,10 m, toda la	120,20	m2

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

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

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

Aplica Informe de análisis de Área Remanente?

Tiene el área requerida afectación por servidumbres?

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

SI/NO

NO

NO

NO

NO

NO

NO

FECHA DE ELABORACIÓN:

06-ago.-24

Elaboró:

AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO
FREDY ALEXANDER BARCENAS BARBOSA
M.P.25222-321162 CND.

Revisó y Aprobó:

[Firma]

ÁREA TOTAL PREDIO 303,00 m²

ÁREA REQUERIDA 250,81 m²

ÁREA REMANENTE 52,19 m²

TOTAL ÁREA REQUERIDA 303,00 m²

ÁREA SOBRANTE 0,00 m²

OBSERVACIONES:

- La construcción y las construcciones anexas relacionadas en la presente ficha pertenecen al mejoratorio (ocupantes). El señor Jhon Jairo Jerez.
- El predio cuenta con servicio de energía eléctrica con dos contadores, posee servicio acueducto con su respectivo contador.
- Ver informes de área remanente no desarrollable.
- Ver informe técnico de construcciones y construcciones anexas.

PROYECTO DE CONCESIÓN	TRONCAL DEL MAGDALENA 1	UNIDAD FUNCIONAL	3
CONTRATO No.:	002 DE 2022		
PREDIO No.	AMM-3-206A	SECTOR O TRAMO	PR 52 – Puerto Araujo
ABSC. INICIAL	K 61+135,20		
ABSC. FINAL	K 61+178,86		
		MARGEN LONGITUD EFECTIVA	Derecha 43,66

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	CEDULA / NIT	71.193.345	MATRICULA INMOBILIARIA
ANA ELVIA JEREZ- HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS	DIRECCION / EMAIL	3145091406 / 3222786608	324-46827
	DIRECCION DEL PREDIO	C 5 3 153	CEDULA CATASTRAL
			681900300000000120001000000000

VEREDA:	PUERTO ARAUJO	CLASIFICACION DEL SUELO	URBANO	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	CIMITARRA			NORTE	VER ANEXO	VER ANEXO
DPTO:	SANTANDER	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL	VIVIENDA	SUR	VER ANEXO	VER ANEXO
		PREDIO		ORIENTE	VER ANEXO	VER ANEXO
Predio requerido para:	CONSTRUCCIÓN	TOPOGRAFIA	8-25% Ondulada	OCCIDENTE	VER ANEXO	VER ANEXO

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		CANTIDAD	UNID
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	ITEM			
				M1	JHON JAIRO JEREZ		
				CA-1	construcción se encuentra con relleno con una altura de 3,40 m en su parte más alta este relleno incluyendo el área de la CA-2, C-3 y parte de la CA-7 para un área de 120,20 m ² . El kiosco en su altura más alta es de 5,50 m, el kiosco cuenta con cocina con muros en bloque samo con unas dimensiones de 3,10 m x 1,90 m + 0,60 m con una altura de 1,80 m, mesón en concreto con unas dimensiones de 3,10 m x 0,40 m y un espesor de 0,07 m, piso en concreto con acabado pulido con mineral.	120,20	m ²
				CA-2	Orinal, con unas dimensiones de 1,30 m x 1,40 m, con muros en bloque samo con una altura promedio de 1,70 m este se encuentra pañetado a una altura de 0,60 m y una longitud de 2,20 m, con muro bajo con una altura de 0,50 m con placa en concreto se encuentra revocado en cemento, cuenta con sanitario, en la parte de afuera cuenta con lavamanos y cerámica de 0,60 m x 0,60 m (piedras de 0,20 m x 0,20 m).	1,82	m ²
				CA-3	Muro de Contención en llantas de vehículos con retazos de concreto con una altura promedio de 3,40 m con una longitud de 25,50 m, dentro de la longitud mencionada se encuentra los retazos de concreto continuos que son el soporte de las llantas en una longitud de 15,70 m y una altura de 1,10 m. el resto de la altura se encuentra en llantas y retazos de concreto, el resto de longitud (9,80 m) se encuentra compuesta en muros con en llantas y retazos en concreto con una altura de 3,40 m.	25,50	m
				CA-4	Mesón en madera con una longitud de 2,40 m x 0,40 m sostenido por dos postes de madera con unas dimensiones de 0,10 m x 0,02 m y una altura de 0,80 m.	1	Un
				CA-5	Baranda en Listones de madera con unas dimensiones de 8,00 m de longitud y una altura de 0,90 m con 2 listones de madera con unas dimensiones de 0,13 m x 0,03 m, sostenido por 4 postes de madera con unas dimensiones de 0,08 m x 0,12 m con una altura de 0,90 m.	8,00	m
				CA-6	Zona dura irregular en concreto con un espesor de 0,10 m.	4,32	m ²
				CA-7	Hornilla, con unas dimensiones de 1,60 m x 0,83 m con una altura de 0,70 m, con muros en bloque samo y ladrillos estos pintados, en la parte superior cuenta con placa en concreto y tapas metálicas, posee salida de humo en tubo en cemento con unas dimensiones de 0,20 m de diámetro y una altura de 3,80 m aproximado.	1	Un
				Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público?		SI/NO	
				Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?		NO	
				Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?		NO	
				Aplica Informe de análisis de Área Remanente?		NO	
				Tiene el área requerida afectación por servidumbres?		NO	
				Tiene el área requerida afectación por área protegida? ronda hídrica?		NO	

FECHA DE ELABORACIÓN: 06-ago.-24

Elaboró: 
AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO
FREDY ALEXANDER BARCENAS BARBOSA
M.P.25222-321162 CND.

Revisó y Aprobó: 

MP-2522247607 CND

ÁREA TOTAL PREDIO	303,00	m ²
ÁREA REQUERIDA	250,81	m ²
ÁREA REMANENTE	52,19	m ²
TOTAL ÁREA REQUERIDA	303,00	m ²
ÁREA SOBRANTE	0,00	m ²

OBSERVACIONES:

1- La construcción y las construcciones anexas relacionadas en la presente ficha pertenecen al mejoratorio (ocupantes). El señor Jhon Jairo Jerez.

PROYECTO DE CONCESIÓN

TRONCAL DEL MAGDALENA 1

UNIDAD FUNCIONAL

3

CONTRATO No.:

002 DE 2022

PREDIO No.

AMM-3-206A

SECTOR O TRAMO

PR 52 - Puerto Araujo

ABSC. INICIAL

K 61+135,20

ABSC. FINAL

K 61+178,86

MARGEN

Derecha

LONGITUD EFECTIVA

43,66

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

ANA ELVIA JEREZ- HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

CEDULA / NIT

71.193.345

MATRICULA INMOBILIARIA

324-46827

DIRECCION / EMAIL

3145091406 / 3222786608

DIRECCION DEL PREDIO

C 5 3 153

CEDULA CATASTRAL

681900300000000120001000000000

VEREDA:

PUERTO ARAUJO

CLASIFICACION DEL SUELO

URBANO

LINDEROS

LONGITUD

COLINDANTES

MUNICIPIO:

CIMITARRA

NORTE

VER ANEXO

VER ANEXO

DPTO:

SANTANDER

SUR

VER ANEXO

VER ANEXO

Predio requerido para:

CONSTRUCCIÓN

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

VIVIENDA

ORIENTE

VER ANEXO

VER ANEXO

TOPOGRAFIA

8-25% Ondulada

OCCIDENTE

VER ANEXO

VER ANEXO

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION

CANT

DENS

UN

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

CANTIDAD

UNID

M1

JHON JAIRO JEREZ

CA-8

Letrero, con unas dimensiones de 3,70 m x 1,30 m con estructura de metálica y lona, sostenida por 1 rieles con unas dimensiones de 0,13 m x 0,12 m con una altura de 3,50 m y por tubo metálico con unas dimensiones de 3" de diámetro y una altura de 3,50 m.

1

Un

CA-14

Circuito de seguridad con cámaras 4 unidades con su Dvr (Digital Video Recorder) y servicio de internet.

1

Un

CA-15

Lavadero en bloque y concreto dimensiones de 1,20 m x 1,12 m altura de 1,00 m.

1,34

m2

CA-16

Zona dura en placa de concreto rustico de 0,07 m de espesor, bajo la cual se encuentra un sobre nivel en material de relleno de 0,5 m.

2,38

m2

CA-17

Caja de Registro de 0,55 m x 0,55 m, con una profundizada aproximada de 0,5 m y tapa de concreto de 0,05 m de grosor.

0,30

m2

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

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

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

Aplica Informe de análisis de Área Remanente?

Tiene el área requerida: afectación por servidumbres?

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

SI/NO

NO

NO

NO

NO

NO

NO

FECHA DE ELABORACIÓN:

06-ago.-24

Elaboró:

AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO
FREDY ALEXANDER BARCENAS BARBOSA
M.P. 25222-321162 CND.

Revisó y Aprobó:

ÁREA TOTAL PREDIO

303,00

m²

ÁREA REQUERIDA

250,81

m²

ÁREA REMANENTE

52,19

m²

TOTAL ÁREA REQUERIDA

303,00

m²

ÁREA SOBRANTE

0,00

m²

OBSERVACIONES:

1- La construcción y las construcciones anexas relacionadas en la presente ficha pertenecen al mejoratario (ocupantes). El señor Jhon Jairo Jerez.



PROYECTO

TRONCAL DEL MAGDALENA 1

FICHA PREDIAL

AMM-3-206A

ANEXO FICHA PREDIAL: ÁREAS Y LINDEROS

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

ÁREA REQUERIDA 250,81 m ² ABSCISA INICIAL K61+135,20 ABSCISA FINAL K61+178,86	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
	NORTE:	VIA PUERTO SALGAR - PUERTO ARAUJO (Puntos 9 al 1)	45,00 m
	SUR:	ANA ELVIA JEREZ- HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS - AREA SOBRANTE (Puntos 2 al 4) / JULIAN DAVID ARANDIA CUERVO (AREA REMANENTE) (Punto 4 al 9)	44,37 m
	ORIENTE:	LUIS EMILIO ESPINOSA SANCHEZ (Puntos 1 al 2)	5,00 m
	OCCIDENTE:	VIA PUERTO SALGAR - PUERTO ARAUJO (Punto 9)	0,00 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REMANENTE

ÁREA REMANENTE 52,19 m ²	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
	NORTE:	ANA ELVIA JEREZ- HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS (AREA REQUERIDA) (puntos 17 al 19)	15,51 m
	SUR:	LUIS EMILIO ESPINOSA SANCHEZ (Puntos 13 al 17)	13,75 m
	ORIENTE:	LUIS EMILIO ESPINOSA SANCHEZ (puntos 19 al 13)	0,00 m
	OCCIDENTE:	LUIS EMILIO ESPINOSA SANCHEZ (puntos 17)	7,40 m

REVISÓ Y APROBÓ

ELABORÓ

OBSERVACIONES

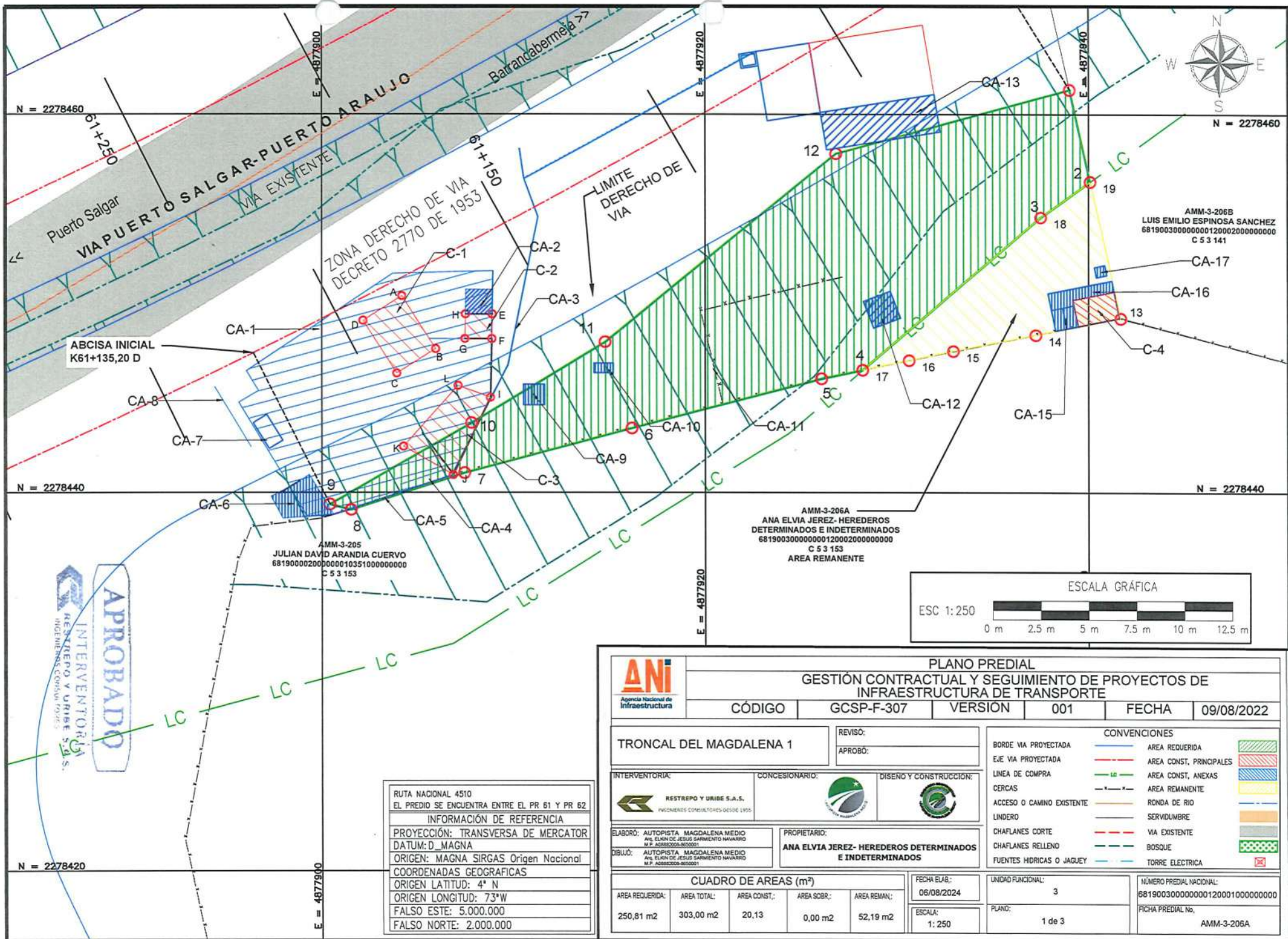
Elaboró: 
AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO
FREDY ALEXANDER BARCENAS BARBOSA
M.P.25222-321162 CND.

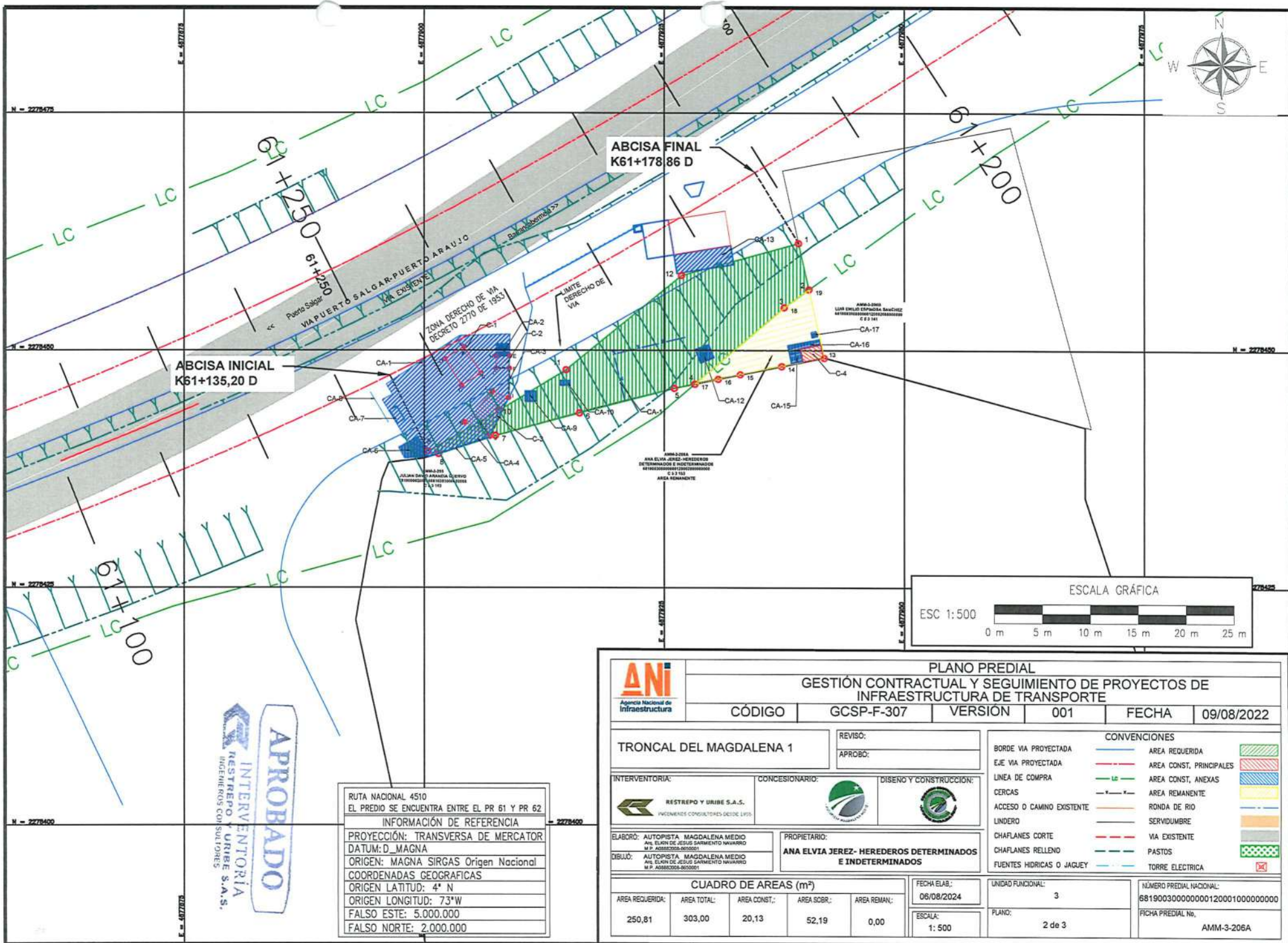
FECHA:

FECHA DE ELABORACIÓN: 06-ago-2024

APROBADO

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





CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA			
P	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	2278461,30	4877939,02	5,00
2	2278456,42	4877940,10	3,20
3	2278454,52	4877937,52	12,31
4	2278446,46	4877928,22	2,18
5	2278446,01	4877926,08	10,24
6	2278443,39	4877916,18	9,06
7	2278441,02	4877907,44	6,23
8	2278439,08	4877901,53	1,15
9	2278439,37	4877900,41	8,55
10	2278443,67	4877907,81	8,17
11	2278447,94	4877914,79	15,63
12	2278457,91	4877926,83	12,65
1	2278461,30	4877939,02	
AREA REQUERIDA (m2):			250,81

CUADRO DE COORDENADAS			
P	NORTE	ESTE	DIST (m.)
13	2278449,20	4877941,69	4,53
14	2278448,31	4877937,25	4,38
15	2278447,46	4877932,95	2,36
16	2278446,97	4877930,65	2,48
17	2278446,46	4877928,22	12,31
18	2278454,52	4877937,52	3,20
19	2278456,42	4877940,10	7,40
13	2278449,20	4877941,69	
AREA REMANENTE (m2):			52,20

CUADRO DE COORDENADAS DE C-1			
P	NORTE	ESTE	DIST (m.)
A	2278450,36	4877904,18	3,30
B	2278447,58	4877905,94	2,40
C	2278446,29	4877903,92	3,30
D	2278449,08	4877902,15	2,40
A	2278450,36	4877904,18	
AREA DE CONSTRUCCION (m2):			7,92

CUADRO DE COORDENADAS C-2			
P	NORTE	ESTE	DIST (m.)
E	2278449,40	4877908,89	1,30
F	2278448,10	4877908,87	1,40
G	2278448,11	4877907,47	1,30
H	2278449,41	4877907,49	1,40
E	2278449,40	4877908,89	
AREA DE CONSTRUCCION (m2):			1,82

CUADRO DE COORDENADAS CA-3			
P	NORTE	ESTE	DIST (m.)
I	2278445,01	4877908,80	4,54
J	2278440,91	4877906,85	3,00
K	2278442,42	4877904,26	4,30
L	2278445,64	4877907,11	1,80
I	2278445,01	4877908,80	
AREA REQUERIDA (m2):			10,39

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

APROBADO

ANI Agencia Nacional de Infraestructura						PLANO PREDIAL 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:		CONVENCIONES			
INTERVENTORIA:  RESTREPO Y URIBE S.A.S. INGENIEROS CONSULTORES DESDE 1975						CONCESIONARIO: 		DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN: 			
ELABORÓ: AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO AV. ELVIA DE JESUS SARMENTO NAVARRO M.P. 40885008-8050001						PROPIETARIO: ANA ELVIA JEREZ- HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS					
DISEÑO: AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO AV. ELVIA DE JESUS SARMENTO NAVARRO M.P. 40885008-8050001						FUENTES HIDRICAS O JAGUEY					
CUADRO DE AREAS (m²)						FECHA ELAB.: 06/08/2024		UNIDAD FUNCIONAL: 3		NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 6819003000000000120001000000000	
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST.:	AREA SOBR.:	AREA REMAN.:							
250,81 m2	303,00 m2	20,13	0,00 m2	52,19 m2	ESCALA: 1: 250		PLANO: 3 de 3		FICHA PREDIAL No. AMM-3-206A		



CERTIFICADO DE USO DE SUELO URBANO

EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL Cimitarra - Santander

CERTIFICA:

Que el **PREDIO URBANO** con código catastral No 68190-03-00-0012-0001-000 y matrícula inmobiliaria **324-46827** ubicado en el **CORREGIMIENTO DE PUERTO ARAUJO** del Municipio de Cimitarra, de acuerdo al código de urbanismo contenido en el **PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PBOT)**, reglamentado según acuerdo Municipal 015 del 18 de diciembre de 2001 y la base catastral suministrada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), es un área con el siguiente uso de suelo reglamentado:

✓ TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

Usos principales: Vivienda todos los tipos.

Usos Complementarios: Comercio Tipo A, Grupo 1, Industria Grupo 1.

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

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

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

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

Dada en Cimitarra, a los **veintiocho (28)** días del mes de **junio** del año **dos mil veinticuatro (2024)**.


Elaboró: Potkenborg Díaz


ING. JOSÉ EDUARDO BARBOSA SÁNCHEZ
Secretario de Planeación Municipal



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALÚO COMERCIAL CON COMITÉ TÉCNICO

PREDIO AMM-3-206A

CLASE DE INMUEBLE: URBANO - LOTE DE TERRENO
CON CONSTRUCCIONES

DIRECCIÓN: C 5 3 153

CORREGIMIENTO: PUERTO ARAUJO

MUNICIPIO: CIMITARRA

DEPARTAMENTO: SANTANDER

SOLICITANTE: AUTOPISTA
MEDIO S.A.S. MAGDALENA



BOGOTÁ D.C., MARZO 2026

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-3-206A

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. Estratificación socioeconómica
 - 4.4. Vías importantes del sector
 - 4.5. Topografía
 - 4.6. Servicios públicos
 - 4.7. Servicios comunales
 - 4.8. Transporte
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO
 - 6.1. Ubicación
 - 6.2. Área del terreno
 - 6.3. Linderos
 - 6.4. Forma del lote



2



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-3-206A

- 6.5. Frente
- 6.6. Fondo
- 6.7. Relación frente – fondo
- 6.8. Vías de acceso al predio
- 6.9. Servicios públicos
- 6.10. Unidades fisiográficas
- 6.11. Áreas construidas
- 6.12. Características constructivas
- 6.13. Anexos, otras construcciones
- 6.14. 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 (investigación directa)

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

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

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

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

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

- 12.1. Soportes de valores de cultivos y especies

13. CONSIDERACIONES GENERALES

14. RESULTADO DE AVALÚO

15. ANEXO INDEMINACIONES ECONÓMICAS

16. DOCUMENTOS ANEXOS



3



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-3-206A

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. SOLICITANTE: Autopista Magdalena Medio S.A.S (Fecha de encargo: 22 de enero de 2026).

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

1.3. TIPO DE AVALÚO: Avalúo comercial corporativo.

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. CORREGIMIENTO: Puerto Araujo.

1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: C 5 3 153.

1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA: Abscisa inicial K 61+135,20 D y abscisa final K 61+178,86 D.

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

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 Urbano, el cual tiene asignado el uso Tratamiento De Mejoramiento Integral. (Ver anexo 16.3 – Certificación uso del suelo).

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula. Catastral actual	68-190-03-00-00-00-0012-0001-0-00-00-0000
Área de terreno	0 Ha 306,00 m ²
Área de construcción	0,00 m ²
Avalúo Catastral Año 2024	\$ 5,958,000

Fuente: Certificado Catastral Nacional 2024.

1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO: 23 de febrero de 2026.





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-3-206A

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO: 04 de marzo de 2026.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Certificado de uso del suelo del 28 de junio de 2024.
- Informe área remanente no desarrollable del 17 de octubre de 2024.
- Ficha predial AMM-3-206A del 06 de agosto de 2024.
- Plano predial AMM-3-206A del 06 de agosto de 2024.
- Estudio de títulos del 24 de octubre de 2024.
- Certificado catastral del 02 de julio de 2024.
- Certificado de tradición de 19 de enero de 2026.
- Registro Fotográfico del 06 de agosto de 2024.
- Informe de Confrontación del 06 de agosto de 2024.
- Informe Técnico de construcciones y construcciones anexas del 06 de agosto de 2024.



3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

- ANA ELVIA JEREZ – HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS (100%)

C.C. 28.488.182.

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Resolución No. 1263 del 09 de diciembre de 1997 emitida por el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria – INCORA, debidamente registrada en la anotación No.1, del folio de matrícula inmobiliaria No. 324-46827, de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez.

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 324-46827 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria. 324-46827 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez, se verificó que sobre el inmueble objeto de estudio, no recaen gravámenes, limitaciones al dominio o medidas cautelares.

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

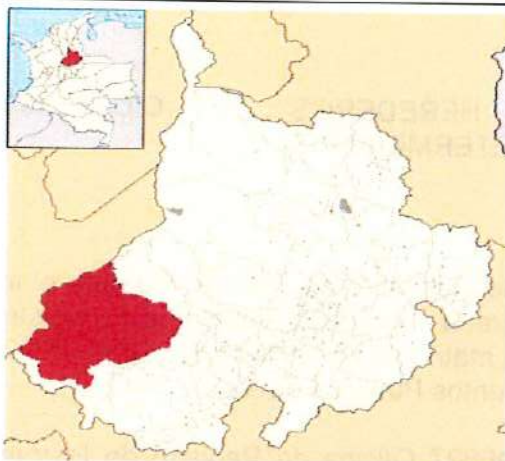


4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

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

- Norte con las veredas "Riveras del San Juan" y "Carare" del municipio de Cimitarra.
- Oriente con la vereda "Centro" del municipio de Puerto Parra y las veredas "La Terraza" y "Los Indios" del municipio de Cimitarra.
- Sur con las veredas "Canime" y "San Juancito" del municipio de Cimitarra.
- Occidente con las veredas "San Juan" y "De la Torre" del municipio de Cimitarra.¹

LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE CIMITARRA – SANTANDER



Fuente: Google Maps, consulta: 04 de marzo de 2026
<https://www.google.com/maps/place/CIMITARRA/@6.3305735,-73.905776,48643m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x8e4225dcc09242b5>.

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE: En el sector su desarrollo económico depende principalmente de estaciones de servicio, hoteles y el campo comercial de productos y servicios.²

4.3. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA: En el sector donde se encuentra el área requerida objeto de avalúo predomina el estrato UNO.

Fuente: DANE (Estrato predominante por manzana Colombia 2018).

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

2 Ibid.



PREDIO AMM-3-206A

- 4.4. **VÍAS IMPORTANTES DEL SECTOR:** El sector se ubica al noroccidente del perímetro urbano del municipio de Cimitarra, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, la vía principal del sector Troncal del Magdalena 1 la cual presenta una calzada en doble sentido.
- 4.5. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector cuenta con pendientes inclinada (7-14%), empinada (mayor a 14%).
- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, 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 el perímetro urbano del municipio de Cimitarra. El predio se encuentra en Cgto. de Puerto Araujo
- 4.8. **TRANSPORTE:** Al predio se puede acceder en servicio particular, publico individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas intermunicipales y veredales), a cualquier hora prestados desde el centro del municipio, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 10 minutos.

7

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 de conformidad el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación Municipal del municipio de Cimitarra, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en suelo Urbano el cual tiene asignado el uso normativo Tratamiento de Mejoramiento Integral.

- **Tratamiento:** Tratamiento de Mejoramiento Integral.
- **Área de Actividad:** Vivienda de todos los tipos, Comercio Tipo A, Grupo 1, Industria Grupo 1.
- **Usos:**





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO AMM-3-206A

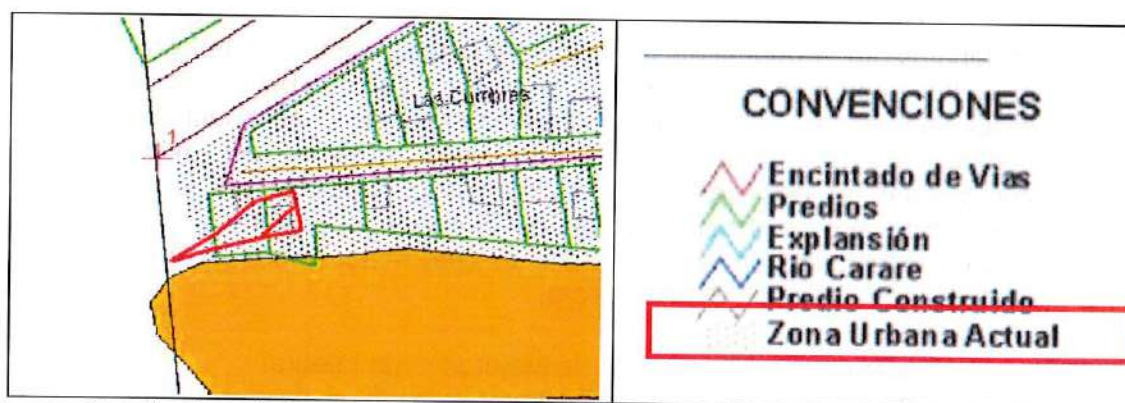
Usos principales	Vivienda de todos los tipos.
Usos complementarios	Comercio Tipo A, Grupo 1, Industria Grupo 1

• **Edificabilidad:**

Aislamientos	Aislamiento anterior: Se debe definir específicamente para cada manzana
	Aislamiento posterior: Tres metros, sin embargo, las edificaciones localizadas en zonas de Tratamiento de Mejoramiento Integral podrán plantear aislamientos que se adapten a los dejados por edificaciones vecinas
	Aislamiento lateral: No se exige. Opcional, las edificaciones localizadas en zonas de Tratamiento de Mejoramiento Integral podrán plantear aislamientos que se adapten a los dejados por edificaciones vecinas
Volumetría	Altura máxima: tres (3) pisos.
	Tratamiento de Fachada: Continua o aislada.
	Índice de Ocupación: No se aplica, salvo si el Plan Parcial lo contempla.
	Índice de Construcción: No se aplica, salvo si el Plan Parcial lo contempla.



8



Fuente: Acuerdo Municipal No 018 del 15 de diciembre de 2001 – Mapa 7. Centro Poblado Pto. Araujo.



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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-3-206A

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

- 6.1. UBICACIÓN:** El predio se encuentra en el barrio "Las Cumbres" del Corregimiento de Puerto Araujo, que se encuentra geográficamente al noroccidente del perímetro urbano de municipio de Cimitarra, y se localiza a 33,8 km del perímetro urbano del municipio de Cimitarra, al cual se accede por la vía Troncal Magdalena 1 la cual se encuentran en buen estado de conservación.



Fuente: Google Earth, Consulta: 04 de marzo de 2026.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	303,00 m2
ÁREA REQUERIDA:	250,81 m2
ÁREA REMANENTE NO DESARROLLABLE:	52,19 m2
ÁREA SOBRANTE	0,00 m2
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	303,00 m2

Fuente: Ficha predial AMM-3-206A.



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

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



PREDIO AMM-3-206A

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

Área Requerida 1: 250,81 m²

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	45,00 m	VIA PUERTO SALGAR – PUERTO ARAUJO (puntos 9 al 1)
SUR	44,37 m	ANA ELVIA JEREZ – HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS – ÁREA SOBRANTE (Puntos 2 al 4) / JULIAN DAVID ARANDIA CUERVO (ÁREA REMANENTE) (Punto 4 al 9)
ORIENTE	5,00 m	LUIS EMILIO ESPINOSA SANCHEZ (Puntos 1 al 2)
OCCIDENTE	0,00 m	VIA PUERTO SALGAR – PUERTO ARAUJO (Punto 9)

Fuente: Anexos Ficha Predial: Areas y Linderos.

Área Remanente: 52,19 m²

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	15,51 m	ANA ELVIA JEREZ – HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS – ÁREA REQUERIDA (Puntos 17 al 19)
SUR	13,75 m	LUIS EMILIO ESPINOSA SANCHEZ (Puntos 13 al 17)
ORIENTE	0,00 m	LUIS EMILIO ESPINOSA SANCHEZ (Puntos 19 al 13)
OCCIDENTE	7,40 m	LUIS EMILIO ESPINOSA SANCHEZ (Puntos 17)

Fuente: Anexos Ficha Predial: Areas y Linderos.

- 6.4. **FORMA DEL LOTE:** Las áreas requeridas objeto de avalúo presentan forma irregular.
- 6.5. **FRENTE:** El área requerida objeto de avalúo presenta forma irregular.
- 6.6. **FONDO:** El área requerida objeto de avalúo presenta forma irregular.
- 6.7. **RELACIÓN FRENTE FONDO:** El área requerida objeto de avalúo presenta forma irregular.
- 6.8. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por la vía troncal Magdalena 1, que comunicas los municipios de Puerto Boyacá – Barrancabermeja, la cual presenta una calzada en doble sentido, se encuentra pavimentada y en buen estado de conservación.
- 6.9. **SERVICIOS PÚBLICOS:** De acuerdo con la visita de campo se verificó que el área requerida cuenta con acometida de acueducto y energía eléctrica.

10





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO AMM-3-206A

6.10. UNIDADES FISIográficas: La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

UNIDAD FISIográfica	ÁREA (m ²)	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA
1	303,00	Inclinada (7-14%), empinada (mayor a 14%).	Vivienda	Tratamiento de Mejoramiento Integral

6.11. ESTRATIFICACIÓN: El predio objeto de avalúo presenta estrato UNO.

Fuente: DANE (Estrato predominante por manzana Colombia 2018).

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

CONSTRUCCIONES PRINCIPALES MEJORATARIO JHON JAIR JEREZ

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
C1: Construcción (local), con unas dimensiones de 3,30 m x 2,40 m con una altura de 2,40 m, no cuenta con cubierta ya que pertenece a la CA-1, esta construcción cuenta con cielorraso en madera, muros en madera con 4 postes de madera de refuerzo con unas dimensiones de 0,20 m con una altura de 2,40 m, puerta en madera con unas dimensiones de 1,00 m con una altura de 2,00 m, con ventana en madera con unas dimensiones de 1,00 m x 1,90 m, ventana en madera con unas dimensiones de 1,00 m x 1,00 m, el piso hace parte de la construcción CA-1.	7,92	m ²	21	Bueno a Regular	50
C2: Baño, con unas dimensiones de 1,30 m x 1,40 m, no cuenta con cubierta ya que la cubierta pertenece a la CA-1, muros en bloque samo con una altura de 2,00 m, piso en concreto con un espesor de 0,10 m.	1,82	m ²	21	Bueno a Regular	70
C3: Bodega, de forma irregular no cuenta con cubierta ya que pertenece a la CA-1, muros en tabla de madera, cuenta con dos alturas y se estableció una altura promedio de 2,40 m, piso en concreto con acabado en cemento pulido con un espesor de 0,10 m, cuenta con baño en forma irregular (1,80 m x 1,60 m x 0,60 m x 1,62 m) con sanitario y piso con retazo en cerámica.	10,39	m ²	21	Regular	50
C4: Baño posterior, con unas dimensiones de 2,20 m x 1,40 m, cuenta con cubierta en teja de zinc con estructura en madera, muros en bloque de concreto con una altura de 2,00 m, piso en concreto con un espesor de 0,07 m.	3,08	m ²	21	Bueno a Regular	70

Fuente: Ficha predial AMM-3-206A.

APROBADO

INTERVENTORIA
RESTREPO Y UNIBE 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-3-206A

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

ÍTEM	C1	C2	C3	C4
CIMENTACIÓN	Concreto	Concreto	Concreto	Concreto
ESTRUCTURA	Muros en madera	Muros de mampostería	Muros en madera	Muros de mampostería
ENTREPISO	No aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica
FACHADA	Tablas de Madera	Mampostería de Ladrillo	Tablas de Madera	Mampostería de Ladrillo
CUBIERTA	Teja de zinc	Teja de Zinc	Teja de Zinc	Teja de Zinc
CIELO RASO	Tablones de Madera	No Aplica	No Aplica	No Aplica
PISOS	Placa de concreto pulido.	Placa de concreto pulido.	Placa en concreto Retazos en Cerámica	Placa de concreto
COCINA	No aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica
BAÑOS	No aplica	Mobiliario sencillo	Mobiliario sencillo	Mobiliario sencillo
ACABADOS BAÑO	No aplica	Ladrillo a la vista	No Aplica	Ladrillo a la vista
ACABADOS MUROS	No aplica	No aplica	No Aplica	No Aplica
OTROS	No aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica
VETUSTEZ	21 años aprox.	21 años aprox.	21 años aprox.	21 años aprox.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno a Regular	Bueno a Regular	Regular	Bueno a Regular

12

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

CONSTRUCCIONES ANEXAS MEJORATARIO JHON JAIRO JEREZ

CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
CA1. Kiosco, con cubierta en zinc apoyado en estructura de madera con unas dimensiones promedio de 3" x 1 ½", con refuerzo donde descansa la cubierta de forma perimetral y perpendicular con postes de madera con unas dimensiones de 0,15 m promedio, esta sostenida por 4 postes de madera pintados con unas dimensiones de 0,15 m con una altura de 2,60 m, por 4 postes de madera de 0,10 m x 0,10 m con una altura de 2,10 m, 4 listones de madera pistado con unas dimensiones de 0,10 m x 0,02 m con una altura de 2,30 m, es importante hacer mención que la cubierta descansa sobre la estructura y postes de madera de las construcciones C-1 y C-3, piso en concreto con acabado en cemento pulido con un espesor de 0,10 m, toda la construcción se encuentra con relleno con una altura de 3,40 m en su parte más alta este relleno incluyendo el área de la CA-2, C-3 y parte de la CA-7 para un área de 120,20 m ² . El kiosco en su altura más alta es de 5,50 m, el kiosco cuenta con cocina	120,20	m ²	21	Bueno a Regular	50





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO AMM-3-206A

con muros en bloque samo con unas dimensiones de 3,10 m + 1,90 m + 0,60 m con una altura de 1,80 m, mesón en concreto con unas dimensiones de 3,10 m x 0,40 m y un espesor de 0,07 m, piso en concreto con acabado pulido con mineral.					
CA2. Orinal , con unas dimensiones de 1,30 m x 1,40 m, con muros en bloque samo con una altura promedio de 1,70 m este se encuentra pañetado a una altura de 0,60 m y una longitud de 2,20 m, con muro bajo con una altura de 0,50 m con placa en concreto se encuentra revocado en cemento, cuenta con sanitario, en la parte de afuera cuenta con lavamanos y cerámica de 0,60 m x 0,60 m (piedras de 0,20 m x 0,20 m).	1,82	m ²	21	Bueno a Regular	70
CA3. Muro de Contención en llantas de vehículos con retazos de concreto con una altura promedio de 3,40 m con una longitud de 25,50 m, dentro de la longitud mencionada se encuentra los retazos de concreto continuos que son el soporte de las llantas en una longitud de 15,70 m y una altura de 1,10 m. el resto de la altura se encuentra en llantas y retazos de concreto, el resto de longitud (9,80 m) se encuentra compuesta en muros con en llantas y retazos en concreto con una altura de 3,40 m.	25,50	m	21	Regular	70
CA4. Mesón en madera con una longitud de 2,40 m x 0,40 m sostenido por dos postes de madera con unas dimensiones de 0,10 m x 0,02 m y una altura de 0,80 m	1	un	5	Bueno	30
CA5. Baranda en Listones de madera con unas dimensiones de 8,00 m de longitud y una altura de 0,90 m con 2 listones de madera con unas dimensiones de 0,13 m x 0,03 m, sostenido por 4 postes de madera con unas dimensiones de 0,08 m x 0,12 m con una altura de 0,90 m.	8,00	m	5	Bueno	30
CA6. Zona dura irregular en concreto con un espesor de 0,10 m.	4,32	m ²	21	Bueno a Regular	70
CA7. Hornilla , con unas dimensiones de 1,60 m x 0,83 m con una altura de 0,70 m, con muros en bloque samo y ladrillos estos pintados, en la parte superior cuenta con placa en concreto y tapas metálicas, posee salida de humo en tubo en cemento con unas dimensiones de 0,20 m de diámetro y una altura de 3,80 m aproximado.	1	un	21	Regular	70
CA8. Letrero , con unas dimensiones de 3,70 m x 1,30 m con estructura de metálica y lona, sostenida por 1 rieles con unas dimensiones de 0,13 m x 0,12 m con una altura de 3,50 m y por tubo metálico con unas dimensiones de 3" de diámetro y una altura de 3,50 m.	1	un	3	Bueno	50
CA14. Circuito de seguridad con cámaras 4 unidades con su Dvr (Digital Video Recorder) y servicio de Internet.	1	un	N/A	N/A	N/A
CA15. Lavadero en bloque y concreto dimensiones de 1,20 m x 1,12 m altura de 1,00m.	1,34	m ²	26	Bueno a Regular	70
CA16. Zona dura en placa de concreto rustico de 0,07 m de espesor, bajo la cual se encuentra un sobre nivel en material de relleno de 0,5 m.	2,38	m ²	21	Bueno a Regular	70

APROBADO

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

13

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-3-206A

CA17. Caja de Registro de 0,55 m x 0,55 m, con una profundidad aproximada de 0,5 m y tapa de concreto de 0,05 m de grosor.	0,30	m ²	21	Regular	70
--	------	----------------	----	---------	----

Fuente: Ficha predial AMM-3-206A.

Nota: La construcción anexa CA14 no es objeto de valoración.

CONSTRUCCIONES ANEXAS PROPIETARIOS

CA9. Pozo de agua, con unas dimensiones de 1,10 m x 1,10 m en muros en bloque de cemento, este con una profundidad aproximado de 3,80 m, cuenta con tapa en zinc.	1	un	21	Bueno a Regular	70
CA10. lavadero con placa en concreto con unas dimensiones de 1,00 m x 1,00 m con un espesor de 0,05 m sostenido por 3 postes de madera con unas dimensiones de 0,11m de diámetro con una altura de 0,80 m	1	un	21	Regular	70
CA11. Cerca en postes de madera y alambre de púa, los postes de madera cuentan con unas dimensiones de 0,80 m de altura con una separación entre poste de 1,00 m con 4 hilos de alambre de púa.	12,60	m	21	Bueno a Regular	30
CA12. Pozo séptico, con unas dimensiones de 1,50 m x 1,50 m con una profundidad de 2,00 m, con muros en bloque de cemento y tapa en concreto con un espesor de 0,07 m.	1	un	21	Bueno a Regular	70
CA13. Enramada con unas dimensiones de 6,00 m x 2,00 m con cubierta en zinc sostenido por 3 postes de madera con unas dimensiones de 0,10 m con una altura de 2,70 m, piso en tierra pisada.	12,00	m ²	21	Bueno a Regular	30

Fuente: Ficha predial AMM-3-206A.

14

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

CULTIVOS / ESPECIES DEL PROPIETARIO

CULTIVO/ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD
Aguacate (DAP=0,20 m)	1	Un
Aguacate (DAP=0,25 m)	1	Un
Carambolo (DAP=0,17 m)	1	Un
Cacao (DAP=0,12 m)	1	Un
Guamo (DAP=0,12 m)	1	Un
Limón (DAP=0,07 m)	1	Un
Marañón (DAP=0,20 m)	1	Un
Mango (DAP=0,40 m)	2	Un
Mango (DAP=0,60 m)	2	Un
Mango (DAP=0,03 m)	1	Un
Mamoncillo (DAP=0,25 m)	1	Un
Palma de Coco (DAP=0,03 m)	24	Un
Plátano (DAP=0,10 m)	1	Un



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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-3-206A

Guayabo (DAP= 0,15 m)	1	Un
Naranja (DAP= 0,15 m)	1	Un
Oiti (DAP= 0,18 m)	1	Un

Fuente: Ficha predial AMM-3-206A.

CULTIVOS / ESPECIES DEL MEJORATARIO JHON JAIRO JEREZ

CULTIVO/ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD
Palma (DAP = 0,25 m)	2	Un
Dracaena Fragrans (DAP = 0,20 m)	2	Un

Fuente: Ficha predial AMM-3-206A.

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.

15

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.



**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



7.2. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

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

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

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA



8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

Unidad fisiográfica 1:

Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno se realizó la investigación de mercado de inmuebles de la zona, se encontró tres ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:

ITEM	Tel. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (M2)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)
1	3175000880	Jhon Harold Osorio	Guayabito	Puerto Araujo	Puerto Araujo	\$ 80.000.000,00	72,00	72,00
2	3222619244	Adriana Tellez	Cimitarra Santander	Barrio Prados - Cimitarra	Barrio Prados	\$ 130.000.000,00	106,80	106,00
3	3213632271	Henry Yesid Aguilera	Cimitarra Santander	Portal Villa Alejandria	Portal Villa Alejandria	\$ 35.000.000,00	98,00	0,00
4	3223794817	Dayeli Hernandez	Cimitarra Santander	San Lorenzo - Cimitarra	San Lorenzo	\$ 25.000.000,00	72,00	0,00

16

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Unidad fisiográfica 1:

Método de Comparación o de Mercado: Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno se realizó la investigación de mercado de inmuebles de la zona se encontró tres ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO AMM-3-206A

ESTUDIO DE MERCADO										CONSTRUCCIONES				TERRENO	
ITEM	Tel. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	PORCENAJE DE MEDIACIÓN	VALOR AJUSTADO	ÁREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL CONSTR.	ÁREA (m2)	VALOR (m2)	ÁREA (m2)	VALOR (m2)
1	317500030	Jhon Hueli Osorio	Corregimiento de Párraga - Cimitarra	Guayabito	Guayabito	\$ 90 000 000	7,0%	\$ 83 700 000	72,00	\$ 600 000	\$ 57 600 000	72	362 500		
2	3222619244	Adriana Telez	Cimitarra - Santander	Barrio Prados - Cimitarra	Barrio Prados	\$ 130 000 000	10,0%	\$ 117 000 000	106,00	\$ 730 000	\$ 77 350 000	106,8	370 974		
3	3213022271	Henry Yessid Aguirre	Cimitarra - Santander	Portal Villa Alejandria	Portal Villa Alejandria	\$ 35 000 000	2,0%	\$ 34 200 000	0,00	\$ -	\$ -	88	350 000		
4	3233794817	Dayel Hernandez	Cimitarra - Santander	San Lorenzo - Cimitarra	San Lorenzo	\$ 25 000 000	2,0%	\$ 24 500 000	0,00	\$ -	\$ -	72	340 278		
PROMEDIO						\$ 355 937,89									
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						\$ 13.536,80	LÍMITE SUPERIOR	\$ 369.473,40							
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						3,80%	LÍMITE INFERIOR	\$ 342.402,28							

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:

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

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Unidad fisiográfica 1

ESTUDIO DE MERCADO			
ÍTEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR TERRENO/m2
1	Guayabito	Guayabito	\$ 362.500
2	Barrio Prados - Cimitarra	Barrio Prados	\$ 370.974
3	Portal Villa Alejandria	Portal Villa Alejandria	\$ 350.000
4	San lorenzo - Cimitarra	San lorenzo	\$ 340.278
PROMEDIO			\$ 355.938
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			13.536
COEF DE VARIACIÓN			3,80%
LÍMITE SUPERIOR			\$ 369.473
LÍMITE INFERIOR			\$ 342.402



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

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD	VALOR
U.F.1	Metro Cuadrado m2	\$342.500

**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



10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad fisiográfica 1:

Oferta 1: Casa ubicada en Guayabito en el corregimiento de Puerto Araujo. Con un área de 72 m², cuenta con una construcción en la totalidad del lote, la cual se compone de tres habitaciones, sala - comedor, patio y baño, presenta estrato uno y cuenta con acometidas servicios públicos.

Oferta 2: Casa ubicada en el barrio prados en el municipio de Cimitarra Santander, el lote tiene un área de 107 m², y contiene una construcción con tres habitaciones amplias, sala, comedor, baño, cocina, presenta estrato dos y todos los servicios públicos domiciliarios.

Oferta 3: Lote en el municipio de Cimitarra en el sector del portal de villa Alejandría, tiene un área de 7 de frente por 14 de fondo, presenta estrato uno y no cuenta con acometidas de servicios públicos.

Oferta 4: Lote en el sector de san Lorenzo cerca a la electrificadora, cuentan con un área de 72 metros, presenta estrato uno y no cuenta con acometidas de servicios públicos

18

10.3. SERVIDUMBRES

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

10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN

El área requerida objeto de avalúo no se encuentra en zona de protección.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

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

Construcciones Principales

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO AMM-3-206A

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ						
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS - APU						
AMM-3-206A						

ÍTEM	Detalle del ítem	Pag.	Unidad	Valor unitario	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU
CONSTRUCCIÓN C1						
C1. Construcción (local), con unas dimensiones de 3,30 m x 2,40 m con una altura de 2,40 m, no cuenta con cubierta ya que pertenece a la CA-1, esta construcción cuenta con cielorraso en madera, muros en madera con 4 postes de madera de refuerzo con unas dimensiones de 0,20 m con una altura de 2,40 m, puerta en madera con unas dimensiones de 1,00 m con una altura de 2,00 m, con ventana en madera con unas dimensiones de 1,00 m x 1,90 m, ventana en madera con unas dimensiones de 1,00 m x 1,90 m, el piso hace parte de la construcción CA-1.	Localización - Trazo y Replanteo	208	m2	\$ 2.010,00	7,92	\$ 15.919,20
	Excavación Manual General	107	un	\$ 13.543,00	10,00	\$ 135.430,00
	Tabla Burra 20 X 2,2 A 2,7CM X 2,9M - Ordinario	107	un	\$ 9.249,00	48,00	\$ 443.952,00
	Tabla Chapa 20 X 1,8-2CM X 2,9M - Ordinario	125	lb	\$ 4.118,00	1,24	\$ 5.106,32
	Puntilla con cabeza 3"	108	un	\$ 169.571,00	2,00	\$ 339.142,00
	Poste Ø15-18CM (6M) Eucalipto	152	un	\$ 299.728,00	1,00	\$ 299.728,00
	Puerta Interiores 0,76-1,00M	152	m2	\$ 111.585,00	2,50	\$ 322.962,50
	Ventana en madera Hormado	181	m	\$ 325.138,00	2,00	\$ 650.276,00
	Acabado de circuito cable CU 3x2/0+1x1/0AWG Ø2"EMT	180	un	\$ 164.075,00	1,00	\$ 164.075,00
	Salida luminaria en techo + Roseta PVC	190	un	\$ 167.671,00	1,00	\$ 167.671,00
	Salida Toma corriente doble en muro	189	un	\$ 143.522,00	1,00	\$ 143.522,00
	Salida Interruptor doble PVC	191	un	\$ 375.565,00	1,00	\$ 375.565,00
	Tablero trifásico 12 circuitos	47	Hc	\$ 31.473,00	15,00	\$ 472.095,00
	Mano de obra AA					\$ 3.590.250,02
	Total costo directo				5%	\$ 179.512,50
	Administración				3%	\$ 107.707,50
	Imprevistos				7%	\$ 251.317,50
	Utilidad					\$ 4.128.787,52
	Total APU					7,92
	Total Construcción (Área)					\$ 521.311,56
	Valor Adoptado (m2)					

CONSTRUCCIÓN C2						
C2. Baño, con unas dimensiones de 1,30 m x 1,40 m, no cuenta con cubierta ya que la cubierta pertenece a la CA-1, muros en bloques con una altura de 2,00 m, piso en concreto con un espesor de 0,10 m.	Localización - Trazo y Replanteo	208	m2	\$ 2.010,00	5,40	\$ 10.854,00
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$ 31.787,73	0,18	\$ 5.721,79
	Muro divisorio Bloque estrado N°4	168	m2	\$ 46.882,00	10,80	\$ 506.165,60
	Placa en concreto 3000 PSI 10CM malla Electrosoldada	162	m2	\$ 134.447,00	1,82	\$ 244.693,54
	Puerta Laminas Cold Rolled Cal.16	153	m2	\$ 233.426,00	7,00	\$ 466.852,00
	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
	Salida luminaria en techo + Roseta PVC	189	un	\$ 143.522,00	1,00	\$ 143.522,00
	Salida Interruptor doble PVC	189	un	\$ 143.522,00	1,00	\$ 143.522,00
	Mano de obra AA	47	Hc	\$ 31.473,00	10,00	\$ 314.730,00
	Total costo directo					\$ 2.377.645,93
	Administración				5%	\$ 118.882,29
	Imprevistos				3%	\$ 71.329,35
	Utilidad				7%	\$ 166.435,15
	Total APU					\$ 2.734.291,67
	Total Construcción (Área)					1,82
	Valor Adoptado (m2)					\$ 1.502.358,06

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

CONSTRUCCIÓN C3						
C3. Bodega, de forma irregular no cuenta con cubierta ya que pertenece a la CA-1, muros en tabla de madera, cuenta con dos alturas y se estableció una altura promedio de 2,40 m, piso en concreto con acabado en cemento pulido con un espesor de 0,10 m, cuenta con baño en forma irregular (1,80 m x 1,60 m x 0,60 m x 1,62 m) con sanitario y piso con retazo en cerámica.	Localización - Trazo y Replanteo	208	m2	\$ 2.010,00	10,39	\$ 20.893,50
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$ 31.787,73	1,04	\$ 33.059,24
	Tabla Chapa 20 X 1,8-2CM X 2,9M - Ordinario	107	un	\$ 9.249,00	68,00	\$ 628.932,00
	Placa en concreto 3000 PSI 10CM malla Electrosoldada	162	m2	\$ 134.447,00	10,39	\$ 1.395.904,33
	Alizado de Piso 4CM	174	m2	\$ 22.830,00	10,39	\$ 237.203,70
	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
	Piso Cerámica 20X20CM	172	m2	\$ 61.849,00	2,88	\$ 178.125,12
	Salida luminaria en techo + Roseta PVC	189	un	\$ 164.075,00	2,00	\$ 328.150,00
	Salida Toma corriente doble en muro	190	un	\$ 167.671,00	2,00	\$ 335.342,00
	Salida Interruptor doble PVC	189	un	\$ 143.522,00	2,00	\$ 287.044,00
	Mano de obra AA	47	Hc	\$ 31.473,00	19,00	\$ 597.987,00
	Total costo directo					\$ 4.566.662,29
	Administración				5%	\$ 228.333,11
	Imprevistos				3%	\$ 136.999,87
	Utilidad				7%	\$ 319.656,36
	Total APU					\$ 5.251.651,63
	Total Construcción (Área)					10,39
	Valor Adoptado (m2)					\$ 505.453,48

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

CONSTRUCCIÓN C4						
C4. Baño posterior, con unas dimensiones de 2,20 m x 1,40 m, cuenta con cubierta en teja de zinc con estructura en madera, muros en bloque de concreto con una altura de 2,00 m, piso en concreto con un espesor de 0,07 m.	Localización - Trazo y Replanteo	208	m2	\$ 2.010,00	3,08	\$ 6.190,80
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$ 31.787,73	0,31	\$ 9.854,20
	Teja Zinc Ondulada 3,048x0,80 m Cal 35 0,17mm	Web 1	m2	\$ 11.895,00	3,20	\$ 44.011,50
	Estructura de madera para Teja Fibrocemento	158	m	\$ 65.022,00	8,64	\$ 561.790,08
	Muro bloque concreto estructural 9CM	168	m2	\$ 111.716,00	14,40	\$ 1.608.710,40
	Placa en concreto 3000 PSI 10CM malla Electrosoldada	162	m2	\$ 134.447,00	9,08	\$ 414.096,76
	Puerta Laminas Cold Rolled Cal.16	153	m2	\$ 233.426,00	2,00	\$ 466.852,00
	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
	Mano de obra AA	47	Hc	\$ 31.473,00	18,00	\$ 566.514,00
	Total costo directo					\$ 4.201.050,74
	Administración				5%	\$ 210.052,54
	Imprevistos				3%	\$ 126.031,52
	Utilidad				7%	\$ 294.078,55
	Total APU					\$ 4.831.208,35
	Total Construcción (Área)					9,08
	Valor Adoptado (m2)					\$ 1.508.574,14

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://www.homecenter.com.co/homecenter-col/product/782061/teja-zinc-ondulada-3048x080mt-cal-35-017mm/234370/>

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

**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





Anexos Constructivos

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

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU AMM-3-206A						
ÍTEM	Descripción del ítem	Pag.	Unidad	Valor unitario	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU
ANEXO CA1						
CA1. Kiosco, con cubierta en zinc apoyado en estructura de madera con unas dimensiones promedio de 3' x 1 1/2", con refuerzo donde descansa la cubierta de forma perimetral y perpendicular con postes de madera con unas dimensiones de 0,15 m promedio, esta sostenida por 4 postes de madera pintados con unas dimensiones de 0,15 m con una altura de 2,60 m, por 4 postes de madera de 0,10 m x 0,10 m con una altura de 2,10 m, 4 listones de madera pintados con unas dimensiones de 0,10 m x 0,02 m con una altura de 2,30 m, es importante hacer mención que la cubierta descansa sobre la estructura y postes de madera de las construcciones C-1 y C-3, piso en concreto con acabado en cemento pulido con un espesor de 0,10 m, toda la construcción se encuentra con relleno con una altura de 3,40 m en su parte más alta este relleno incluyendo el área de la CA-2, C-3 y parte de la CA-7 para un área de 120,00 m ² . El kiosco en su altura más alta es de 5,50 m, el kiosco cuenta con cocina con muros en bloque samo con unas dimensiones de 3,10 m x 1,90 m x 0,40 m con una altura de 1,80 m, piso en concreto con unas dimensiones de 3,10 m x 0,40 m y un espesor de 0,07 m, piso en concreto con acabado pulido con mineral.	Localización - Trazo y Replanteo	208	m ²	\$ 2.010,00	120,00	\$ 241.600,00
	Excavación Manual General	Nota 1	m ³	\$ 31.787,73	12,02	\$ 387.084,51
	Tela Zinc Ondulada 3.048x0.80 m Ca1 35 0.17mm	Web 1	m ²	\$ 11.895,00	144,24	\$ 1.715.734,80
	Estructura de madera para Teja Fibrocemento	158	m	\$ 65.022,00	64,58	\$ 4.199.120,76
	Poste Ø15-18CM (6M) Escalote	308	un	\$ 109.521,00	3,00	\$ 508.713,00
	Tirilla sobre madera lineal	171	m	\$ 8.719,00	19,60	\$ 170.892,40
	Estación Estructuralizada cuadrado 9.5x9.5x220 cm (Aprox.)	Web 2	un	\$ 40.134,00	4,00	\$ 160.536,00
	Listón 10cm x1,8cm x 2,9m - amarillo	106	un	\$ 16.406,00	4,00	\$ 65.624,00
	Placa en concreto 3000 PSI 10CM malla Electro soldada	162	m ²	\$ 131.442,00	1,82	\$ 236.205,24
	Alzado de Piso 4CM	174	m ²	\$ 22.830,00	120,20	\$ 16.100.529,40
	Relleno de excavación	141	m ³	\$ 18.884,00	2,64	\$ 2.744.106,00
	Relleno material en sitio	141	m ³	\$ 33.874,00	48,58	\$ 6.899.520,40
	Muro divisorio bloque estrado N°4	168	m ²	\$ 45.682,00	18,00	\$ 842.276,00
	Meson en Concreto	170	m ²	\$ 164.835,00	1,24	\$ 204.395,40
	Mineral Amarillo Alemán 1 libra	Web 3	un	\$ 9.900,00	13,00	\$ 128.700,00
	Lavaplatos con Grifería	205	un	\$ 341.941,00	1,00	\$ 341.941,00
	Salida A.F. Lavaplatos	198	un	\$ 30.453,00	1,00	\$ 30.453,00
	Salida sanitaria Lavaplatos 2"	202	un	\$ 55.844,00	1,00	\$ 55.844,00
	Mano de obra AA	47	Hc	\$ 31.473,00	93,00	\$ 2.926.989,00
Total APU						\$ 39.315.837,59
Total Construcción (Área)						120,2
Valor Adoptado (m²)						\$ 327.086,84

Nota 1: El valor de la excavación manual general está errado en la construida 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.homedcenter.com.co/homecenter-ca/product/282061/teja-zinc-ondulada-3048x080-ca1-35-017mm/234320/>
Web 2: <https://nucleosdemadera.com/categoria-producto/madera-inmunizada/estaciones/>
Web 3: <https://www.homedcenter.com.co/homecenter-ca/product/07916/mineral-amarillo-aleman-1-libra/07916/>

ANEXO CA2						
CA2. Orinal, con unas dimensiones de 1,30 m x 1,40 m, con muros en bloque samo con una altura promedio de 1,70 m este se encuentra pautado a una altura de 0,60 m y una longitud de 2,20 m, con muro bajo con una altura de 0,50 m con placa en concreto se encuentra revocado en cemento, cuenta con sanitario, en la parte de afuera cuenta con lavamanos y cerámica de 0,60 m x 0,60 m (pedras de 0,20 m x 0,20 m).	Localización - Trazo y Replanteo	208	m ²	\$ 2.010,00	1,82	\$ 3.658,20
	Muro divisorio bloque estrado N°4	168	m ²	\$ 45.682,00	7,62	\$ 357.116,84
	Paquete impermeabilización muros 1:4	157	m ²	\$ 39.682,00	2,64	\$ 104.232,48
	Placa en concreto 3000 PSI 10CM malla Electro soldada	162	m ²	\$ 131.442,00	1,82	\$ 248.693,24
	Piso Cerámica 20X20CM	172	m ²	\$ 61.849,00	0,36	\$ 22.265,64
	Indodoro 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	2,00	\$ 221.352,00
	Lavamanos con grifería tipo I	205	un	\$ 279.999,00	1,00	\$ 279.999,00
	Punto A.F. Orinal o Lavamanos	198	un	\$ 30.453,00	2,00	\$ 60.906,00
	Salida sanitaria lavamanos 2"	202	un	\$ 81.156,00	1,00	\$ 81.156,00
	Orinal tipo I	205	un	\$ 590.821,00	1,00	\$ 590.821,00
	Mano de obra AA	47	Hc	\$ 31.473,00	7,00	\$ 220.311,00
	Total APU					\$ 2.507.466,70
	Total Construcción (Área)					1,82
	Valor Adoptado (m²)					\$ 1.427.179,51

ANEXO CA3						
CA3. Muro de Contención en filantas de vehículos con retazos de concreto con una altura promedio de 3,40 m con una longitud de 25,50 m, dentro de la longitud mencionada se encuentra los retazos de concreto continuos que son el soporte de las filantas con una longitud de 15,70 m y una altura de 1,10 m el resto de la altura se encuentra en filantas y retazos de concreto, el resto de longitud (9,80 m) se encuentra compuesta en muros con filantas y retazos en concreto con una altura de 3,40 m.	Localización - Trazo y Replanteo	208	m ²	\$ 2.010,00	12,75	\$ 25.627,50
	Excavación Manual General	Nota 1	m ³	\$ 31.787,73	1,28	\$ 40.529,36
	Relleno en rebozo común compactado	141	m ³	\$ 137.317,00	3,89	\$ 525.924,11
	Relleno de excavación	141	m ³	\$ 18.884,00	7,85	\$ 148.239,40
	Listón usado	Web 1	un	\$ 10.000,00	166,00	\$ 1.660.000,00
	Concreto corriente grava común 3000 PSI	84	m ³	\$ 355.411,00	4,21	\$ 1.495.391,78
	Mano de obra AA	47	Hc	\$ 31.473,00	6,00	\$ 188.838,00
	Total APU					\$ 4.084.550,15
	Total Construcción (Metros)					25,50
	Valor Adoptado (m)					\$ 180.178,44

Nota 1: El valor de la excavación manual general está errado en la construida 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.facebook.com/marketplace/item/1359556718352641/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking-browse_serp%3A%2F%2F2177d-280f-4bba-f91-e86b66a10cda

ANEXO CA4						
CA4. Mesón en madera con una longitud de 2,40 m x 0,40 m sostenido por dos postes de madera con unas dimensiones de 0,10 m x 0,02 m y una altura de 0,80 m.	Localización - Trazo y Replanteo	208	m ²	\$ 2.010,00	0,96	\$ 1.929,60
	Tela Chapa 20 X 1,8-2CM X 2,9M - Ordinario	107	un	\$ 9.249,00	2,00	\$ 18.498,00
	Listón 10cm x1,8cm x 2,9m - amarillo	106	un	\$ 16.406,00	1,00	\$ 16.406,00
	Puntilla con cabeza 3"	125	lb	\$ 4.118,00	1,00	\$ 4.118,00
	Mano de obra AA	47	Hc	\$ 31.473,00	1,00	\$ 31.473,00
	Total APU					\$ 72.424,60
	Total Construcción (Unidad)					1,00
	Valor Adoptado (un)					\$ 72.424,60

ANEXO CA5						
CA5. Baranda en listones de madera con unas dimensiones de 8,00 m de longitud y una altura de 0,90 m con 2 listones de madera con unas dimensiones de 0,13 m x 0,03 m, sostenido por 4 postes de madera con unas dimensiones de 0,08 m x 0,12 m con una altura de 0,90 m.	Localización - Trazo y Replanteo	208	m ²	\$ 2.010,00	1,50	\$ 3.016,00
	Cerco 8 X 8CM X 2 9M - Ordinario	106	un	\$ 19.808,00	2,00	\$ 39.616,00
	Listón 10cm x1,8cm x 2,9m - amarillo	106	un	\$ 16.406,00	5,00	\$ 98.436,00
	Puntilla con cabeza 3"	125	lb	\$ 4.118,00	1,00	\$ 4.118,00
	Mano de obra AA	47	Hc	\$ 31.473,00	1,00	\$ 31.473,00
	Total APU					\$ 176.855,00
	Total Construcción (Metros)					8,00
	Valor Adoptado (m)					\$ 22.107,38

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MEMBROS

PREDIO AMM-3-206A

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ						
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS - APU						
AMM-3-206A						
ITEM	Detalle del ítem	Pag.	unidades	valor unitario	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU
ANEXO CA1						
CA1. Kiosco, con cubierta en zinc apoyado en estructura de madera con unas dimensiones promedio de 3' x 1' 1/2", con refuerzo donde descansa la cubierta de forma perimetral y perpendicular con postes de madera con unas dimensiones de 0,15 m promedio, esta sostenida por 4 postes de madera pintados con unas dimensiones de 0,15 m con una altura de 2,60 m, por 4 postes de madera de 0,10 m x 0,10 m con una altura de 2,10 m, 4 listones de madera pintados con unas dimensiones de 0,10 m x 0,02 m con una altura de 2,30 m, es importante hacer mención que la cubierta descansa sobre la estructura y postes de madera de las construcciones C-1 y C-3, piso en concreto con acabado en cemento pulido con un espesor de 0,10 m, toda la construcción se encuentra con relleno con una altura de 3,40 m en su parte más alta este relleno incluyendo el área de la CA-7, C-3 y parte de la CA-7 para un área de 120,20 m ² . El kiosco con su altura más alta es de 5,50 m, el kiosco cuenta con cocina con muros en bloque sismo con unas dimensiones de 3,10 m + 1,90 m + 0,50 m con una altura de 1,80 m, muros en concreto con unas dimensiones de 3,10 m x 0,40 m y un espesor de 0,07 m, piso en concreto con acabado pulido con mineral.	Localización - Trazoado y Replanteo	208	m ²	\$ 2.010,00	120,20	\$ 241.602,00
	Excavación Manual General	Nota 1	m ³	\$ 31.787,73	12,02	\$ 382.085,51
	Teja Zinc Ondulada 3.048x0.80 m Cal 35 0.17mm	Web 3	m ²	\$ 11.895,00	144,24	\$ 1.715.736,80
	Estructura de madera para Teja Fibrocemento	158	m	\$ 65.027,00	64,38	\$ 4.199.320,76
	Poste Ø15-18CM (6M) Escalado	108	un	\$ 169.571,00	3,00	\$ 508.713,00
	Tinilla sobre madera lineal	171	m	\$ 40.134,00	19,60	\$ 707.822,40
	Estación iluminada cuadrado 9,5x9,5x220 cm (Aprox.)	Web 2	un	\$ 16.406,00	4,00	\$ 65.624,00
	Listón 10cm x 1,8cm x 2,5m - amarillo	108	un	\$ 135.447,00	120,20	\$ 16.180.539,40
	Placa en concreto 3000 PSI 10CM malla Electrosoldada	178	m ²	\$ 22.830,00	120,20	\$ 2.744.166,00
	Listado de Piso 4CM	141	m ³	\$ 18.684,00	300,60	\$ 6.809.570,40
	Rellenos de excavación	141	m ³	\$ 33.874,00	48,08	\$ 1.628.661,92
	Relleno material en sitio	168	m ²	\$ 46.682,00	18,00	\$ 840.276,00
	Muro de obra en bloque estrado N°4	170	m ²	\$ 194.835,00	1,24	\$ 204.305,40
	Meson en Concreto	Web 3	un	\$ 9.900,00	13,00	\$ 128.700,00
	Mineral Amarillo Alemán 1 libra	205	un	\$ 341.941,00	1,00	\$ 341.941,00
Total APU						\$ 33.315.837,59
Total Construcción (Área)						\$ 120,2
Valor Adoptado (m ²)						\$ 327.086,84

Nota 1: El valor de la excavación manual general está errado en la construida 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.homedecor.com.co/homecenter-co/product/282061/teja-zinc-ondulada-3048x080m-cal-35-017mm/234320/>

Web 2: <https://luchadomadera.com/categoria-producto/madera-inmune-a-estacion/>

Web 3: <https://www.homedecor.com.co/homecenter-co/product/07916/mineral-amarillo-aleman-1-libra/07916/>

ANEXO CA2						
CA2. Oritul, con unas dimensiones de 1,30 m x 1,40 m, con muros en bloque sismo con una altura promedio de 1,70 m este se encuentra pintado a una altura de 0,60 m y una longitud de 2,20 m, con muro bajo con una altura de 0,50 m con placa en concreto se encuentra revocado en cemento, cuenta con sanitario, en la parte de afuera cuenta con lavamanos y cerámica de 0,60 m x 0,60 m (piedras de 0,20 m x 0,20 m).	Localización - Trazoado y Replanteo	208	m ²	\$ 2.010,00	1,82	\$ 3.658,20
	Muro de obra en bloque estrado N°4	168	m ²	\$ 46.682,00	2,62	\$ 355.716,84
	Puerta tipo maraballo muros 1-4	157	m ²	\$ 39.482,00	2,64	\$ 104.237,48
	Placa en concreto 3000 PSI 10CM malla Electrosoldada	162	m ²	\$ 134.447,00	1,82	\$ 244.693,54
	Piso Cerámica 20X20CM	172	m ²	\$ 61.849,00	0,36	\$ 22.265,64
	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	2,00	\$ 221.352,00
	Lavamanos con górfeta tipo I	205	un	\$ 279.999,00	1,00	\$ 279.999,00
	Punto A.F. Oritul o Lavamanos	198	un	\$ 30.453,00	2,00	\$ 60.906,00
	Salida sanitaria lavamanos 2"	202	un	\$ 81.156,00	1,00	\$ 81.156,00
	Oritul tipo I	205	un	\$ 590.821,00	1,00	\$ 590.821,00
	Mano de obra AA	47	Hc	\$ 31.473,00	7,00	\$ 220.311,00
Total APU						\$ 2.597.466,70
Total Construcción (Área)						\$ 1,82
Valor Adoptado (m ²)						\$ 1.422.179,51

ANEXO CA3						
CA3. Muro de Contención en llantas de vehículos con retazos de concreto con una altura promedio de 3,40 m con una longitud de 25,50 m, dentro de la longitud mencionada se encuentra los retazos de concreto continuos que son el soporte de las llantas en una longitud de 15,20 m y una altura de 1,10 m el resto de la altura se encuentra en llantas y retazos de concreto, el resto de longitud (9,80 m) se encuentra compuesta en muros con llantas y retazos en concreto con una altura de 3,40 m.	Localización - Trazoado y Replanteo	208	m ²	\$ 2.010,00	12,75	\$ 25.627,50
	Excavación Manual General	Nota 1	m ³	\$ 31.787,73	1,28	\$ 40.529,36
	Rellenos en resaca común compactado	141	m ³	\$ 132.312,00	3,88	\$ 525.924,11
	Rellenos de excavación	141	m ³	\$ 18.684,00	7,85	\$ 148.739,40
	Llanta usada	Web 1	un	\$ 10.000,00	166,00	\$ 1.660.000,00
	Concreto corriente grava común 3000 PSI	84	m ³	\$ 335.411,00	4,21	\$ 1.435.331,78
	Mano de obra AA	47	Hc	\$ 31.473,00	6,00	\$ 188.838,00
Total APU						\$ 4.084.550,15
Total Construcción (Metros)						\$ 25,50
Valor Adoptado (m)						\$ 160.178,44

Nota 1: El valor de la excavación manual general está errado en la construida 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.facebook.com/marketplace/item/1259956718352641/?ref=search&referral_code=mls&referral_story_type=post&tracking=trous_e_susp&M7el21774-2804-4b6e-af01-e8b86a10dca

ANEXO CA4						
CA4. Mesón en madera con una longitud de 7,40 m x 0,40 m sostenido por dos postes de madera con unas dimensiones de 0,10 m x 0,02 m y una altura de 0,80 m.	Localización - Trazoado y Replanteo	208	m ²	\$ 2.010,00	0,36	\$ 1.929,60
	Tabla Chapa 20 X 1,8-2CM X 2,5M - Ordinario	107	un	\$ 9.249,00	2,00	\$ 18.498,00
	Listón 10cm x 1,8cm x 2,5m - amarillo	106	un	\$ 16.406,00	1,00	\$ 16.406,00
	Puntilla con cabeza 3"	125	lb	\$ 4.118,00	1,00	\$ 4.118,00
	Mano de obra AA	47	Hc	\$ 31.473,00	1,00	\$ 31.473,00
Total APU						\$ 72.424,60
Total Construcción (Unidad)						\$ 1,00
Valor Adoptado (un)						\$ 72.424,60

ANEXO CA5						
CA5. Baranda en listones de madera con unas dimensiones de 8,00 m de longitud y una altura de 0,90 m con 2 listones de madera con unas dimensiones de 0,13 m x 0,03 m, sostenido por 4 postes de madera con unas dimensiones de 0,08 m x 0,12 m con una altura de 0,90 m.	Localización - Trazoado y Replanteo	208	m ²	\$ 2.010,00	1,65	\$ 3.316,50
	Cerco 8 X 8CM X 2,9M - Ordinario	106	un	\$ 19.830,00	2,00	\$ 39.660,00
	Listón 10cm x 1,8cm x 2,5m - amarillo	106	un	\$ 16.406,00	6,00	\$ 98.436,00
	Puntilla con cabeza 3"	125	lb	\$ 4.118,00	1,00	\$ 4.118,00
	Mano de obra AA	47	Hc	\$ 31.473,00	1,00	\$ 31.473,00
Total APU						\$ 176.859,50
Total Construcción (Metros)						\$ 8,00
Valor Adoptado (m)						\$ 22.107,38

ANEXO CA6						
CA6. Zona dura irregular en concreto con un espesor de 0,10 m.	Localización - Trazoado y Replanteo	208	m ²	\$ 2.010,00	4,32	\$ 8.683,20
	Excavación Manual General	Nota 1	m ³	\$ 31.787,73	0,43	\$ 13.668,22
	Concreto corriente grava común 2500 PSI	84	m ³	\$ 279.292,00	0,43	\$ 120.995,56
	Mano de obra AA	47	Hc	\$ 31.473,00	1,00	\$ 31.473,00
Total APU						\$ 173.820,48
Total Construcción (Área)						\$ 4,32
Valor Adoptado (m ²)						\$ 40.259,37

Nota 1: El valor de la excavación manual general está errado en la construida 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"

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

APROBADO

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



PREDIO AMM-3-206A

ANEXO CA7						
CA7. Hornilla, con unas dimensiones de 1,60 m x 0,83 m con una altura de 0,70 m, con muros en bloque sismo y ladrillos estos pintados, en la parte superior cuenta con placa en concreto y tapas metálicas, posee salida de humo en tubo en cemento con unas dimensiones de 0,20 m de diámetro y una altura de 3,80 m aproximado.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	\$	2.010,00	1,33 \$ 2.673,30
	Placa concreto 3000 PSI 10CM malla elect. Entrepiso	162	m2	\$	111.589,00	1,33 \$ 148.945,27
	Muro tipo conf. tad. Piers. Macizo	120	m2	\$	132.071,00	1,70 \$ 224.520,20
	Muro divisorio bloque estrado H4	168	m2	\$	46.882,00	1,70 \$ 79.359,40
	Unión sobre pilote 2 manos	121	m2	\$	10.293,00	3,40 \$ 34.995,20
	Tubo clase II concreto sin refuerzo B"	130	m	\$	46.926,00	3,80 \$ 178.318,80
	Lamina galvanizada 1 x 2M CAL. 26	205	un	\$	22.590,00	1,33 \$ 30.044,70
	Mano de obra AA	47	Hc	\$	31.473,00	2,00 \$ 62.946,00
	Total APU					\$ 761.804,47
	Total Construcción (Unidad)					1,00
	Valor Adoptado (un)					\$ 761.804,47

ANEXO CA8						
CA8. Letrero, con unas dimensiones de 3,70 m x 1,30 m con estructura de metalica y lona, sostenida por 1 rieles con unas dimensiones de 0,13 m x 0,12 m con una altura de 3,50 m y por tubo metálico con unas dimensiones de 3" de diámetro y una altura de 3,50 m.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	\$	2.010,00	0,74 \$ 1.487,40
	Excavación Manual General	Nota 1	m2	\$	31.787,73	0,20 \$ 6.357,55
	Lamina colli rolled 1.85 mm 1mm2m	105	un	\$	61.147,00	3,00 \$ 183.441,00
	Lona Blanca de 10 Mil X 2,43 X 3,04m	Web 1	un	\$	69.900,00	1,00 \$ 69.900,00
	Blat Chisel Perforado 1-5/8" X13/16" (3M)	79	un	\$	41.533,00	2,00 \$ 83.066,00
	Tubo estructural redondo negro 3" ESP 36(M) (6M)	127	m	\$	49.099,00	2,00 \$ 98.198,00
	Mano de obra AA	47	Hc	\$	31.473,00	2,00 \$ 62.946,00
	Total APU					\$ 754.890,55
	Total Construcción (Unidad)					1,00
	Valor Adoptado (un)					\$ 754.890,55

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://www.homecenter.co/homecenter-co/product/723318/lona-blanca-de-10-mil-x-243-x-304m/723318/>

ANEXO CA9						
CA9. Pozo de agua, con unas dimensiones de 1,10 m x 1,10 m en muros en bloque de cemento, este con una profundidad aproximado de 3,80 m, cuenta con tapa en zinc.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	\$	2.010,00	1,21 \$ 2.432,10
	Excavación Manual General	Nota 1	m2	\$	31.787,73	4,60 \$ 146.223,56
	Placa en concreto 3000 PSI 10CM malla Electrodoada	162	m2	\$	134.447,00	1,21 \$ 162.680,82
	Muro divisorio bloque estrado H4	168	m2	\$	46.882,00	16,77 \$ 780.523,04
	Pañete Impermeabilizado muros 1:4	157	m2	\$	39.482,00	16,77 \$ 600.189,04
	Teja Zinc Ondulada 3.048x0.90 m Cal 35 0.17mm	Web 1	m2	\$	11.895,00	1,21 \$ 14.392,95
	Mano de obra AA	47	Hc	\$	31.473,00	5,00 \$ 157.365,00
	Total APU					\$ 1.923.756,56
	Total Construcción (Unidad)					1,00
	Valor Adoptado (un)					\$ 1.923.756,56

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://www.homecenter.co/homecenter-co/product/282061/teja-zinc-ondulada-3048x090m-cal-35-017mm/282061/>

ANEXO CA10						
CA10. lavadero con placa en concreto con unas dimensiones de 1,00 m x 1,00 m con un espesor de 0,05 m sostenido por 3 postes de madera con unas dimensiones de 0,11 m de diámetro con una altura de 0,80 m	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	\$	2.010,00	1,00 \$ 2.010,00
	Excavación Manual General	Nota 1	m2	\$	31.787,73	0,81 \$ 25.748,06
	Placa concreto 3000 PSI 10CM malla elect. Entrepiso	162	m2	\$	111.989,00	1,00 \$ 111.989,00
	Estación Inmunizado cuadrado 9.5x9.5x220 cm (Aprox.)	Web 1	un	\$	40.134,00	2,00 \$ 80.268,00
	Mano de obra AA	47	Hc	\$	31.473,00	1,00 \$ 31.473,00
	Total APU					\$ 251.488,06
	Total Construcción (Unidad)					1,00
	Valor Adoptado (un)					\$ 251.488,06

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://nucleosdemadera.com/categoria-producto/madera-inmunizada/estaciones/>

ANEXO CA11						
CA11. Cerca en postes de madera y alambre de púa, los postes de madera cuentan con unas dimensiones de 0,80 m de altura con una separación entre poste de 1,00 m con 4 hilos de alambre de púa.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	\$	2.010,00	2,52 \$ 5.065,20
	Excavación Manual General	Nota 1	m2	\$	31.787,73	0,20 \$ 6.357,55
	Cercas X BCM X 2.9M - Ondulado	106	un	\$	19.608,00	13,00 \$ 254.904,00
	Alambre de Púas (4020M Cal. 16.5)	83	m	\$	406,00	50,40 \$ 20.462,40
	Grapa Para Cerca Alambre De Púas 1" X 9 1/2 C.B. Meja	Web 1	kg	\$	10.900,00	0,72 \$ 2.398,00
	Mano de obra AA	47	Hc	\$	31.473,00	6,00 \$ 188.838,00
	Total APU					\$ 480.625,15
	Total Construcción (Metros)					12,60
	Valor Adoptado (m)					\$ 58.144,85

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://www.homecenter.co/homecenter-co/product/514288/grapa-cerca-1-x-9-1000-g/514288/>

ANEXO CA12						
CA12. Pozo séptico, con unas dimensiones de 1,50 m x 1,50 m con una profundidad de 2,00 m, con muros en bloque de cemento y tapa en concreto con un espesor de 0,07 m.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	\$	2.010,00	2,25 \$ 4.522,50
	Excavación Manual General	Nota 1	m2	\$	31.787,73	4,50 \$ 143.044,73
	Placa en concreto 3000 PSI 10CM malla Electrodoada	162	m2	\$	134.447,00	2,25 \$ 302.505,75
	Muro divisorio bloque estrado H4	168	m2	\$	46.882,00	12,00 \$ 582.584,00
	Pañete Impermeabilizado muros 1:4	157	m2	\$	39.482,00	12,00 \$ 473.784,00
	Placa concreto 3000 PSI 10CM malla elect. Entrepiso	162	m2	\$	111.989,00	2,25 \$ 251.975,25
	Mano de obra AA	47	Hc	\$	31.473,00	5,00 \$ 157.365,00
	Total APU					\$ 1.899.381,29
	Total Construcción (Unidad)					1,00
	Valor Adoptado (un)					\$ 1.899.381,29

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 CA13						
CA13. Enramada con unas dimensiones de 6,00 m x 2,00 m con cubierta en zinc sostenido por 3 postes de madera con unas dimensiones de 0,10 m con una altura de 2,70 m, piso en tierra pisada.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	\$	2.010,00	12,00 \$ 24.120,00
	Excavación Manual General	Nota 1	m2	\$	31.787,73	1,20 \$ 38.145,28
	Teja Zinc Ondulada 3.048x0.80m Cal 35 0.17mm	Web 1	m2	\$	11.895,00	14,40 \$ 171.288,00
	Estructura de madera para Teja Fibrocemento	158	m	\$	65.022,00	19,20 \$ 1.248.422,40
	Estación Inmunizado cuadrado 9.5x9.5x220 cm (Aprox.)	Web 2	un	\$	40.134,00	4,00 \$ 160.536,00
	Mano de obra AA	47	Hc	\$	31.473,00	5,00 \$ 157.365,00
	Total APU					\$ 1.799.876,68
	Total Construcción (Área)					12,00
	Valor Adoptado (m2)					\$ 149.989,72

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://www.homecenter.co/homecenter-co/product/282061/teja-zinc-ondulada-3048x080m-cal-35-017mm/282061/>
Web 2: <https://nucleosdemadera.com/categoria-producto/madera-inmunizada/estaciones/>





PREDIO AMM-3-206A

ANEXO CA15					
CA15. Lavadero en bloque y concreto dimensiones de 1,20 m x 1,12 m altura de 1,00m.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	\$ 2.010,00	1,34 \$ 2.693,40
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$ 31.787,73	0,13 \$ 4.132,40
	Mano bloque concreto estructural PCM	168	m2	\$ 111.716,00	4,64 \$ 518.362,24
	Pavimento impermeabilizado muros 1:4	157	m2	\$ 39.482,00	9,28 \$ 386.392,96
	Placa en concreto 3000 PSI 10CM malla Electrosoldada	162	m2	\$ 134.447,00	1,34 \$ 180.158,98
	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
	Mano de obra AA	47	Hc	\$ 31.473,00	4,00 \$ 125.892,00
Total APU					\$ 1.845.085,08
Total Construcción (Área)					1,34
Valor Adoptado (m2)					\$ 1.009.804,97

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

ANEXO CA16						
CA16. Zona dura en placa de concreto rustico de 0,07 m de espesor, bajo la cual se encuentra un sobre nivel en material de relleno de 0,5 m.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m ²	\$	2.010,00	2,38 \$ 4.783,80
	Excavación Manual General	Nota 1	m ³	\$	31.787,73	0,24 \$ 7.629,66
	Placa en concreto 3000 PSI 10CM malla Electrosoldada	162	m ²	\$	134.447,00	2,38 \$ 310.593,89
	Rellenos de excavación	141	m ³	\$	18.884,00	1,19 \$ 22.471,96
	Mano de obra AA	47	Hc	\$	31.473,00	1,00 \$ 31.473,00
	Total APU					\$ 386.341,68
	Total Construcción (Área)					2,38
	Valor Adoptado (m ²)				\$	162.328,43

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

ANEXO CA17						
CA17. Caja de Registro de 0,55 m x 0,55 m, con una profundidad aproximada de 0,5 m y tapa de concreto de 0,05 m de grosor.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	\$	2.010,00	0,30 \$ 603,00
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$	31.787,73	0,15 \$ 4.768,16
	Placa concreto 3000 PSI 10CM malla elect. Entrepiso	162	m2	\$	111.589,00	0,30 \$ 33.596,70
	Mano de obra bloque enterrado N°4	168	m2	\$	46.682,00	1,10 \$ 51.350,20
	Pavimento impermeabilizado muros 1:4	157	m2	\$	39.482,00	1,10 \$ 43.430,20
	Placa en concreto 3000 PSI 10CM malla Electrosoldada	162	m2	\$	134.447,00	0,30 \$ 40.334,10
	Mano de obra AA	47	Hc	\$	31.473,00	1,00 \$ 31.473,00
	Total APU					\$ 205.555,36
Total Construcción (Área)						0,30
Valor Adoptado (m2)					\$	685.184,33

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

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

APROBADO

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

23

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	21	50	42,00%	2,5	35,46%	\$ 521.311,56	\$ 184.864,38	\$ 336.447,18	\$ 336.400,00
C2	21	70	30,00%	2,5	25,99%	\$ 1.502.358,06	\$ 390.459,86	\$ 1.111.898,21	\$ 1.111.900,00
C3	21	50	42,00%	3	42,52%	\$ 505.453,48	\$ 214.933,48	\$ 290.520,00	\$ 290.500,00
C4	21	70	30,00%	2,5	25,99%	\$ 1.568.574,14	\$ 407.669,28	\$ 1.160.904,86	\$ 1.160.900,00

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	21	50	42,00%	2,5	35,46%	\$ 327.086,84	\$ 115.989,57	\$ 211.097,26	\$ 211.100,00
CA2	21	70	30,00%	2,5	25,99%	\$ 1.427.179,51	\$ 370.921,10	\$ 1.056.258,41	\$ 1.056.300,00
CA3	21	70	30,00%	3	34,07%	\$ 160.178,44	\$ 54.572,95	\$ 105.605,48	\$ 105.600,00
CA4	5	30	16,67%	2	12,00%	\$ 72.424,60	\$ 8.693,47	\$ 63.731,13	\$ 63.700,00
CA5	5	30	16,67%	2	12,00%	\$ 22.107,38	\$ 2.653,65	\$ 19.453,72	\$ 19.500,00
CA6	21	70	30,00%	2,5	25,99%	\$ 40.259,37	\$ 10.463,33	\$ 29.796,04	\$ 29.800,00
CA7	21	70	30,00%	3	34,07%	\$ 761.804,47	\$ 259.547,54	\$ 502.256,93	\$ 502.300,00
CA8	3	50	6,00%	2	5,63%	\$ 754.490,95	\$ 42.505,76	\$ 711.985,19	\$ 712.000,00
CA9	21	70	30,00%	2,5	25,99%	\$ 1.923.756,56	\$ 499.980,48	\$ 1.423.776,08	\$ 1.423.800,00



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-3-206A

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CA10	21	70	30,00%	3	34,07%	\$ 251.488,06	\$ 85.682,23	\$ 165.805,83	\$ 165.800,00
CA11	21	30	70,00%	2,5	62,71%	\$ 38.144,85	\$ 23.922,09	\$ 14.222,77	\$ 14.200,00
CA12	21	70	30,00%	2,5	25,99%	\$ 1.893.381,29	\$ 492.086,01	\$ 1.401.295,28	\$ 1.401.300,00
CA13	21	30	70,00%	2,5	62,71%	\$ 149.989,72	\$ 94.064,25	\$ 55.925,47	\$ 55.900,00
CA15	26	70	37,14%	2,5	31,47%	\$ 1.003.802,97	\$ 315.877,38	\$ 687.925,60	\$ 687.900,00
CA16	21	70	30,00%	2,5	25,99%	\$ 182.328,43	\$ 42.188,84	\$ 120.139,60	\$ 120.100,00
CA17	21	70	30,00%	3	34,07%	\$ 685.184,53	\$ 233.443,06	\$ 451.741,48	\$ 451.700,00

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

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

CULTIVOS	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
Palma (DAP=0,25 m)■	2	Un	\$ 42.314,76	\$ 84.629,52
Drancaena Frangrans (DAP=0,20 m)■	2	Un	\$ 42.125,92	\$ 84.251,84
Aguacate (DAP=0,20 m)	1	Un	\$ 116.796,60	\$ 116.796,60
Aguacate (DAP=0,25 m)	1	Un	\$ 222.000,00	\$ 222.000,00
Carambolo (DAP=0,17 m)	1	Un	\$ 18.806,56	\$ 18.806,56
Cacao (DAP=0,12 m)	1	Un	\$ 97.306,00	\$ 97.306,00
Guamo (DAP=0,12 m)	1	Un	\$ 35.262,31	\$ 35.262,31
Limon (DAP=0,07 m)	1	Un	\$ 136.191,96	\$ 136.191,96
Marañon (DAP=0,20 m)	1	Un	\$ 18.806,56	\$ 18.806,56
Mango (DAP=0,40 m)	2	Un	\$ 294.000,00	\$ 588.000,00
Mango (DAP=0,60 m)	2	Un	\$ 304.673,00	\$ 609.346,00
Mango (DAP=0,03 m)	1	Un	\$ 195.313,21	\$ 195.313,21
Mamoncillo (DAP=0,25 m)	1	Un	\$ 106.962,32	\$ 106.962,32
Palma de Coco (DAP=0,03 m)	24	Un	\$ 18.806,56	\$ 451.357,44
Platano (DAP=0,10 m)	1	Un	\$ 37.264,62	\$ 37.264,62
Guayabo (DAP= 0,15 m)	1	Un	\$ 61.428,01	\$ 61.428,01
Naranja (DAP= 0,15 m)	1	Un	\$ 136.191,96	\$ 136.191,96
Oiti (DAP= 0,18 m)	1	Un	\$ 18.806,56	\$ 18.806,56
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 3.018.721,47

Fuente: Informe de valoración de cobertura vegetal año 2026.

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.

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-3-206A

13. CONSIDERACIONES GENERALES

- Conforme al cruce cartografico al Acuerdo Municipal No. 018 del 15 de diciembre de 2001 de Cimitarra, define los usos normativos del predio objeto de avalúo y de conformidad con el certificado de Uso de Suelo expedido por la secretaría de planeación de Cimitarra el predio presenta uso de Tratamiento de Mejoramiento Integral.
- Al predio objeto de avalúo se accede por la vía Troncal del Magdalena 1 la cual presenta una calzada en doble sentido, 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 urbanístico, el sector cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos básicos.
- El predio presenta una topografía con inclinada (7-14%), empinada (mayor a 14%)
- De conformidad con la ficha predial suministrada, el área requerida objeto de avalúo no presenta servidumbres.
- El área requerida objeto de avalúo no se encuentra en zona de protección.
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1170/2015 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaremos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

25

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

PREDIO AMM-3-206A

14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m2	303,00	\$ 342.500,00	\$ 103.777.500,00
TOTAL TERRENO				\$ 103.777.500,00
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m ²	7,92	\$ 336.400,00	\$ 2.664.288,00
C2	m ²	1,82	\$ 1.111.900,00	\$ 2.023.658,00
C3	m ²	10,39	\$ 290.500,00	\$ 3.018.295,00
C4	m ²	3,08	\$ 1.160.900,00	\$ 3.575.572,00
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 11.281.813,00
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA1	m ²	120,20	\$ 211.100,00	\$ 25.374.220,00
CA2	m ²	1,82	\$ 1.056.300,00	\$ 1.922.466,00
CA3	m	25,50	\$ 105.600,00	\$ 2.692.800,00
CA4	un	1,00	\$ 63.700,00	\$ 63.700,00
CA5	m	8,00	\$ 19.500,00	\$ 156.000,00
CA6	m ²	4,32	\$ 29.800,00	\$ 128.736,00
CA7	un	1,00	\$ 502.300,00	\$ 502.300,00
CA8	un	1,00	\$ 712.000,00	\$ 712.000,00
CA9	un	1,00	\$ 1.423.800,00	\$ 1.423.800,00
CA10	un	1,00	\$ 165.800,00	\$ 165.800,00
CA11	m	12,60	\$ 14.200,00	\$ 178.920,00
CA12	un	1,00	\$ 1.401.300,00	\$ 1.401.300,00
CA13	m ²	12,00	\$ 55.900,00	\$ 670.800,00
CA15	m ²	1,34	\$ 687.900,00	\$ 921.786,00
CA16	m ²	2,38	\$ 120.100,00	\$ 285.838,00
CA17	m ²	0,30	\$ 451.700,00	\$ 135.510,00
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 36.735.976,00
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 3.018.721,47
TOTAL AVALÚO				\$ 154.814.010,47
TOTAL AVALÚO ADOPTADO				\$ 154.814.010,00

26



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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-3-206A

**TOTAL AVALÚO: CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS
CATORCE MIL DIEZ PESOS MONEDA CORRIENTE (\$154.814.010,00).**

Bogotá, D.C., 04 de marzo de 2026.

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242163

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



27

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO AMM-3-206A

14.1. RESULTADO DE AVALÚO PROPIETARIO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m2	303,00	\$ 342.500,00	\$ 103.777.500,00
TOTAL TERRENO				\$ 103.777.500,00
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA9	un	1,00	\$ 1.423.800,00	\$ 1.423.800,00
CA10	un	1,00	\$ 165.800,00	\$ 165.800,00
CA11	m	12,60	\$ 14.200,00	\$ 178.920,00
CA12	un	1,00	\$ 1.401.300,00	\$ 1.401.300,00
CA13	m ²	12,00	\$ 55.900,00	\$ 670.800,00
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 3.840.620,00
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 2.849.840,11
TOTAL AVALÚO				\$ 110.467.960,11
TOTAL AVALÚO ADOPTADO				\$ 110.467.960,00

TOTAL AVALÚO: CIENTO DIEZ MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS SESENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 110.467.960,00).

28

Bogotá, D.C., 04 de marzo de 2026.

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL-1014242163

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

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-3-206A

14.2. RESULTADO DE AVALÚO MEJORATARIO JHON JAIRO JEREZ

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m ²	7,92	\$ 336.400,00	\$ 2.664.288,00
C2	m ²	1,82	\$ 1.111.900,00	\$ 2.023.658,00
C3	m ²	10,39	\$ 290.500,00	\$ 3.018.295,00
C4	m ²	3,08	\$ 1.160.900,00	\$ 3.575.572,00
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 11.281.813,00
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA1	m ²	120,20	\$ 211.100,00	\$ 25.374.220,00
CA2	m ²	1,82	\$ 1.056.300,00	\$ 1.922.466,00
CA3	m	25,50	\$ 105.600,00	\$ 2.692.800,00
CA4	un	1,00	\$ 63.700,00	\$ 63.700,00
CA5	m	8,00	\$ 19.500,00	\$ 156.000,00
CA6	m ²	4,32	\$ 29.800,00	\$ 128.736,00
CA7	un	1,00	\$ 502.300,00	\$ 502.300,00
CA8	un	1,00	\$ 712.000,00	\$ 712.000,00
CA15	m ²	1,34	\$ 687.900,00	\$ 921.786,00
CA16	m ²	2,38	\$ 120.100,00	\$ 285.838,00
CA17	m ²	0,30	\$ 451.700,00	\$ 135.510,00
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 32.895.356,00
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 168.881,36
TOTAL AVALÚO				\$ 44.346.050,36
TOTAL AVALÚO ADOPTADO				\$ 44.346.050,00

29

APROBADO



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

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-3-206A

TOTAL AVALÚO: CUARENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CINCUENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$44.346.050,00)

Bogotá, D.C., 04 de marzo de 2026.

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL-1014242163

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



30



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO AMM-3-206A

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	\$ 3.121.753,88	Energía y acueducto
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0,00	
5. Impuesto Predial	\$ 0,00	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$ 0,00	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0,00	
LUCRO CESANTE		
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0,00	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE	\$ 3.121.754,00	

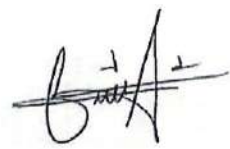
TOTAL INDEMNIZACIONES: TRES MILLONES CIENTO VEINTIÚN MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 3.121.754,00)

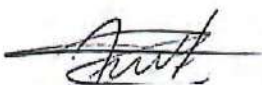
Bogotá, D.C., 04 de marzo de 2026.

Cordialmente,


DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
 Representante Legal
 RAA AVAL-17035154




OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
 Perito Avaluador
 RAA: AVAL- 1014242163


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

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-3-206A

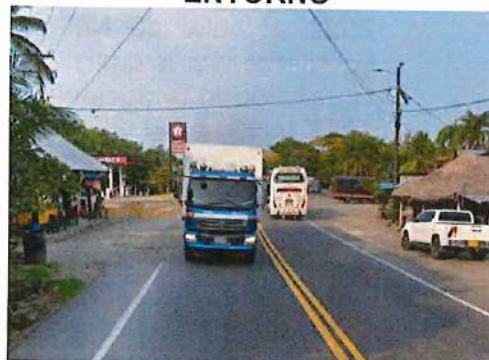
16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

C1- FACHADA



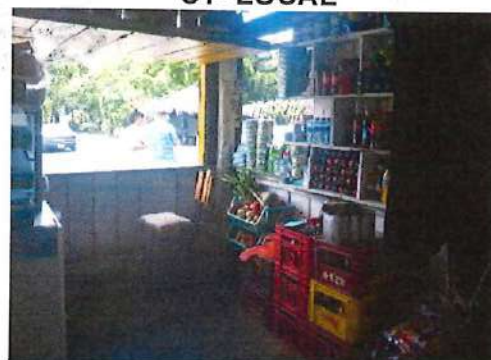
C1- LOCAL



C1- LOCAL



C1- LOCAL



32

**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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

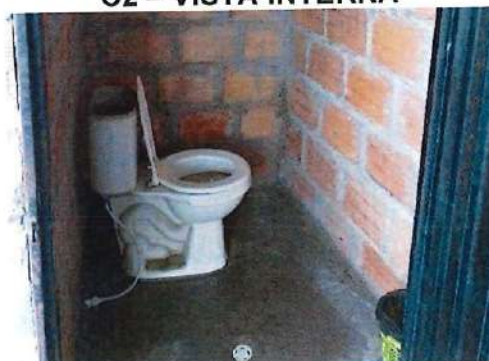


PREDIO AMM-3-206A

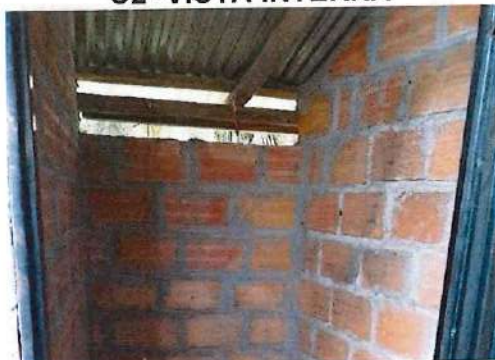
C2 - BAÑO



C2 - VISTA INTERNA



C2- VISTA INTERNA



C2- VISTA LATERAL



C3- BODEGA



C3- BODEGA



33



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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-3-206A

C3- BODEGA



C3- BODEGA



C4 -BAÑO



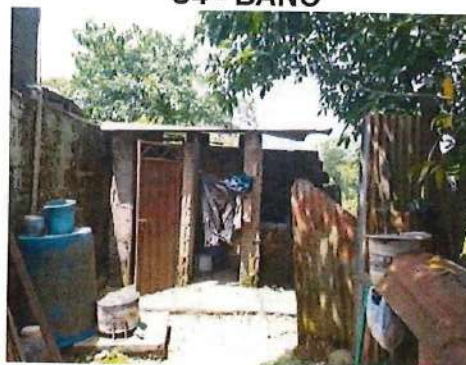
C4- PISO



C4 - ACCESO



C4 - BAÑO



34

APROBADO



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

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

Telefax: 6123378

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

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-3-206A

CONSTRUCCIONES ANEXAS

CA1- KIOSCO



CA2 – ORINAL



CA3 – MURO DE CONTENCIÓN



CA4 – MESÓN



CA5- BARANDA EN LISTONES



CA6- ZONA DURA



35

APROBADO



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

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

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



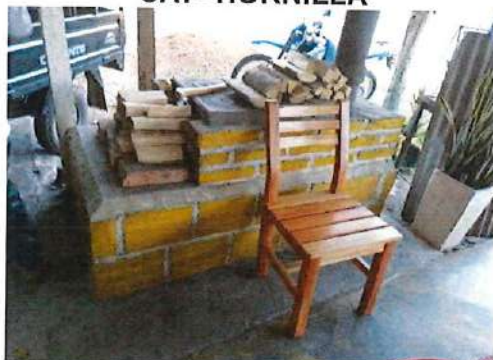
Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-3-206A

CA7- HORNILLA



CA8- LETRERO



CA9- POZO DE AGUA



CA10- LAVADERO



CA11- CERCA



CA12- POZO SÉPTICO



36



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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-3-206A

CA13- ENRAMADA



CA14- CIRCUITO



CA15- LAVADERO



CA16- ZONA DURA



37

CA17- CAJA DE REGISTRO



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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-3-206A

CULTIVOS / ESPECIES

PALMA



DRANCAENA FRAGRANS



AGUACATE



CARAMBOLO



CACAO



GUAMO



38

APROBADO

INTERVENTORIA
RESTREPO Y URBANE 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

PREDIO AMM-3-206A

LIMON



MARAÑON



MANGO



MAMONCILLO



39

PALMA DE COCO



PLATANO



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

PREDIO AMM-3-206A

GUAYABO



NARANJA



OITI



40

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-3-206A

16.2. CERTIFICADO CATASTRAL



CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1990 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (Antitráfico), artículo 6, parágrafo 3.

CERTIFICADO No.: 2086-168413-85688-0
FECHA: 2 /julio/2024

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que el siguiente predio se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC:

INFORMACIÓN FÍSICA DEPARTAMENTO:68-SANTANDER MUNICIPIO:190-CIMITARRA NÚMERO PREDIAL:03-00-00-00-0012-0001-0-00-00-0000 NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:03-00-0012-0001-000 DIRECCIÓN:C 5 3 153 MATRÍCULA: ÁREA TERRENO:0 Ha 306.00m² ÁREA CONSTRUIDA:0.0 m²		INFORMACIÓN ECONÓMICA AVALÚO:\$ 5,958,000	
INFORMACIÓN JURÍDICA			
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	LA NACION	NIT	00
TOTAL DE PROPIETARIOS:			1

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

M. A. Ferreira
 María Alejandra Ferreira Hernández
 Jefe Oficina de Relación con el Ciudadano



NOTA:

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

De conformidad con el artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o consolidación 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 sana 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.

[illegible]

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

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

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



Página 1 de 1

Centers 20 W 48 St. Servicio al Ciudadano: 562 4000 Ext. 91026 • 91023 Bogotá D.C. www.igac.gov.co

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

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



16.3. CERTIFICADO USO DEL SUELO



ALCALDÍA MUNICIPAL
CIMITARRA - SANTANDER

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN	
No Consecutivo: 2024-0752	Página: 1 de 1

CERTIFICADO DE USO DE SUELO URBANO

EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL
Cimitarra - Santander

CERTIFICA:

Que el PREDIO URBANO con código catastral No 68190-03-00-0012-0001-000 y matrícula inmobiliaria 324-46827 ubicado en el CORREGIMIENTO DE PUERTO ARAUJO del Municipio de Cimitarra, de acuerdo al código de urbanismo contenido en el PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PBOT), reglamentado según acuerdo Municipal 015 del 18 de diciembre de 2001 y la base catastral suministrada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), es un área con el siguiente uso de suelo reglamentado:

✓ **TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL**

Usos principales: Vivienda todos los tipos.

Usos Complementarios: Comercio Tipo A, Grupo 1, Industria Grupo 1.

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

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

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

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

Dada en Cimitarra, a los veintiocho (28) días del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024).

Elaboró: Foxenberg Díaz

ING. JOSÉ EDUARDO BARBOSA SÁNCHEZ
Secretario de Planeación Municipal





	SISTEMA INTEGRAL DE GESTIÓN PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL Y SOSTENIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE FORMATO: FICHA TÉCNICA		CÓDIGO: C-03P-F-181 VERSIÓN: 002 FECHA: 6/03/2020																																										
OBJETO DE CONCESIÓN: TRONCAL DEL MAGDALENA 1 CONTRATO N°: 003 DE 2012		UNIDAD FUNCIONAL: 1 SECTOR OTITAMO: PR-12 - PUERTO ARAUJO																																											
PRECIO N°: ASPA 9-200A ASIC INICIA: E 61-133.70 ASIC FINAL: E 61-178.00		MARGEN: LONGITUD O CERRADA Dirección: ALBA																																											
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: ANA ELVIA JEREZ- REBEREDOS DETERMINADOS E INDETERMINADOS		CEDULA / NIT: 3145091406 / 2022780508 DIRECCIÓN DE ENM.: C-53 113 DIRECCIÓN DEL PREDIO:																																											
CLASIFICACIÓN DEL TIPO DE: PUERTO ARAUJO MUNICIPIO: GRATIAZAMA DPTO: SANTANDER		LIRAJAO: NORTE VIVIENDA: VER ANEXO PRECIO: VER ANEXO TOPOGRAFIA: E-2750-Orchidea																																											
ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO: CONSTRUCCIÓN Topografía:		LONGITUD: VER ANEXO ANCHURA: VER ANEXO ALTURA: VER ANEXO COORDENADAS: VER ANEXO																																											
Previa requerida para:		MATRÍCULA INMOBILIARIA: 334-46827 CLAJA CATASTRAL: 6818036040000170051000000000																																											
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 40%;">DESCRIPCIÓN</th> <th style="width: 10%;">CANT</th> <th style="width: 10%;">BENS</th> <th style="width: 10%;">UN</th> <th style="width: 30%;">DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES</th> <th style="width: 10%;">CANTIDAD</th> <th style="width: 10%;">UNID</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> ITEM 1 Construcción de obra, con una dimensión de 3,20 m x 2,40 m con una altura de 2,43 m, en concreto con cubierta en plata pintada a la CA-1, esta construcción cuenta con cimientos en maderas, muros en maderas con 4 postes de maderas de refuerzo con una dimensión de 0,20 m en altura con 2,40 m postes en maderas con una dimensión de 3,00 m con una altura de 3,08 m, con ventana en maderas con una dimensión de 1,00 m x 1,30 m, ventana en maderas con una dimensión de 2,00 m x 1,00 m, en el muro final parte de la construcción CA-1, plata con una dimensión de 1,30 m x 1,40 m, en concreto con cubierta en plata que la cubierta pertenece a la CA-1, plata en bloques de concreto con una altura de 0,60 m. </td> <td>7,31</td> <td></td> <td>m²</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> ITEM 2 Bodega, de forma irregular en concreto con cubierta en plata que pertenece a la CA-1, muros en bloques de concreto con una altura y se embalsó una altura promedio de 2,43 m, piso en concreto con cubierta en concreto pulido con un espesor de 0,10 m, cuenta con balda en forma irregular (3,00 m x 1,80 m x 1,80 m) con una ventana en concreto. </td> <td>1,22</td> <td></td> <td>m²</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> ITEM 3 Balda posterior, con una dimensión de 2,20 m x 1,40 m, cuenta con cubierta en plata de zinc con estructura en maderas, muros en bloques de concreto con una altura de 2,00 m, plata en concreto con una altura de 0,07 m. </td> <td>10,31</td> <td></td> <td>m²</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> ITEM 4 Balda posterior, con una dimensión de 2,20 m x 1,40 m, cuenta con cubierta en plata de zinc con estructura en maderas, muros en bloques de concreto con una altura de 2,00 m, plata en concreto con una altura de 0,07 m. </td> <td>3,08</td> <td></td> <td>m²</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: right;">TOTAL AREA CONSTRUCCIÓN</td> <td>22,21</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				DESCRIPCIÓN	CANT	BENS	UN	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID	ITEM 1 Construcción de obra, con una dimensión de 3,20 m x 2,40 m con una altura de 2,43 m, en concreto con cubierta en plata pintada a la CA-1, esta construcción cuenta con cimientos en maderas, muros en maderas con 4 postes de maderas de refuerzo con una dimensión de 0,20 m en altura con 2,40 m postes en maderas con una dimensión de 3,00 m con una altura de 3,08 m, con ventana en maderas con una dimensión de 1,00 m x 1,30 m, ventana en maderas con una dimensión de 2,00 m x 1,00 m, en el muro final parte de la construcción CA-1, plata con una dimensión de 1,30 m x 1,40 m, en concreto con cubierta en plata que la cubierta pertenece a la CA-1, plata en bloques de concreto con una altura de 0,60 m.	7,31		m ²				ITEM 2 Bodega, de forma irregular en concreto con cubierta en plata que pertenece a la CA-1, muros en bloques de concreto con una altura y se embalsó una altura promedio de 2,43 m, piso en concreto con cubierta en concreto pulido con un espesor de 0,10 m, cuenta con balda en forma irregular (3,00 m x 1,80 m x 1,80 m) con una ventana en concreto.	1,22		m ²				ITEM 3 Balda posterior, con una dimensión de 2,20 m x 1,40 m, cuenta con cubierta en plata de zinc con estructura en maderas, muros en bloques de concreto con una altura de 2,00 m, plata en concreto con una altura de 0,07 m.	10,31		m ²				ITEM 4 Balda posterior, con una dimensión de 2,20 m x 1,40 m, cuenta con cubierta en plata de zinc con estructura en maderas, muros en bloques de concreto con una altura de 2,00 m, plata en concreto con una altura de 0,07 m.	3,08		m ²				TOTAL AREA CONSTRUCCIÓN				22,21		
DESCRIPCIÓN	CANT	BENS	UN	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID																																							
ITEM 1 Construcción de obra, con una dimensión de 3,20 m x 2,40 m con una altura de 2,43 m, en concreto con cubierta en plata pintada a la CA-1, esta construcción cuenta con cimientos en maderas, muros en maderas con 4 postes de maderas de refuerzo con una dimensión de 0,20 m en altura con 2,40 m postes en maderas con una dimensión de 3,00 m con una altura de 3,08 m, con ventana en maderas con una dimensión de 1,00 m x 1,30 m, ventana en maderas con una dimensión de 2,00 m x 1,00 m, en el muro final parte de la construcción CA-1, plata con una dimensión de 1,30 m x 1,40 m, en concreto con cubierta en plata que la cubierta pertenece a la CA-1, plata en bloques de concreto con una altura de 0,60 m.	7,31		m ²																																										
ITEM 2 Bodega, de forma irregular en concreto con cubierta en plata que pertenece a la CA-1, muros en bloques de concreto con una altura y se embalsó una altura promedio de 2,43 m, piso en concreto con cubierta en concreto pulido con un espesor de 0,10 m, cuenta con balda en forma irregular (3,00 m x 1,80 m x 1,80 m) con una ventana en concreto.	1,22		m ²																																										
ITEM 3 Balda posterior, con una dimensión de 2,20 m x 1,40 m, cuenta con cubierta en plata de zinc con estructura en maderas, muros en bloques de concreto con una altura de 2,00 m, plata en concreto con una altura de 0,07 m.	10,31		m ²																																										
ITEM 4 Balda posterior, con una dimensión de 2,20 m x 1,40 m, cuenta con cubierta en plata de zinc con estructura en maderas, muros en bloques de concreto con una altura de 2,00 m, plata en concreto con una altura de 0,07 m.	3,08		m ²																																										
TOTAL AREA CONSTRUCCIÓN				22,21																																									
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 40%;">DESCRIPCIÓN</th> <th style="width: 10%;">CANT</th> <th style="width: 10%;">BENS</th> <th style="width: 10%;">UN</th> <th style="width: 30%;">DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS</th> <th style="width: 10%;">CANTIDAD</th> <th style="width: 10%;">UNID</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> ITEM 5 Almacén, con cubierta en plata apoyado en estructura de maderas con una dimensión promedio de 3' x 1", con refuerzo dentro de concreto la cubierta de forma perimetral y perpendicular con postes de maderas con una dimensión de 0,10 m promedio, esta construido por 4 postes de maderas perimetrales con una dimensión de 0,15 m con una altura de 1,00 m, por 4 postes de maderas de 0,10 m x 0,30 m con una altura de 2,10 m, 4 columnas de maderas perimetrales con una dimensión de 0,30 m x 0,60 m con una altura de 2,30 m, en concreto hacer muros con la estructura de maderas sobre la estructura y postes de maderas de las construcciones CA y CA-1, plata en concreto con carpado en concreto pulido sobre un espesor de 0,10 m, plata. </td> <td>210,20</td> <td></td> <td>m²</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				DESCRIPCIÓN	CANT	BENS	UN	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID	ITEM 5 Almacén, con cubierta en plata apoyado en estructura de maderas con una dimensión promedio de 3' x 1", con refuerzo dentro de concreto la cubierta de forma perimetral y perpendicular con postes de maderas con una dimensión de 0,10 m promedio, esta construido por 4 postes de maderas perimetrales con una dimensión de 0,15 m con una altura de 1,00 m, por 4 postes de maderas de 0,10 m x 0,30 m con una altura de 2,10 m, 4 columnas de maderas perimetrales con una dimensión de 0,30 m x 0,60 m con una altura de 2,30 m, en concreto hacer muros con la estructura de maderas sobre la estructura y postes de maderas de las construcciones CA y CA-1, plata en concreto con carpado en concreto pulido sobre un espesor de 0,10 m, plata .	210,20		m ²																															
DESCRIPCIÓN	CANT	BENS	UN	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID																																							
ITEM 5 Almacén, con cubierta en plata apoyado en estructura de maderas con una dimensión promedio de 3' x 1", con refuerzo dentro de concreto la cubierta de forma perimetral y perpendicular con postes de maderas con una dimensión de 0,10 m promedio, esta construido por 4 postes de maderas perimetrales con una dimensión de 0,15 m con una altura de 1,00 m, por 4 postes de maderas de 0,10 m x 0,30 m con una altura de 2,10 m, 4 columnas de maderas perimetrales con una dimensión de 0,30 m x 0,60 m con una altura de 2,30 m, en concreto hacer muros con la estructura de maderas sobre la estructura y postes de maderas de las construcciones CA y CA-1, plata en concreto con carpado en concreto pulido sobre un espesor de 0,10 m, plata .	210,20		m ²																																										
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2"> Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, espacio público? </td> <td style="width: 10%;">B/NO</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Tiene el inmueble registro de Propiedad Horizontal (E/NO E/ 2014)</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Tiene el inmueble registrado por parte en el momento del levantamiento de la Ficha Técnica</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Tiene informe de calidad de Área Remanente</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Tiene la zona requerida afectada por servidumbre</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Tiene el área remanente suficiente por una proyección, plata plata</td> <td>NO</td> </tr> </table>				Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, espacio público?		B/NO	Tiene el inmueble registro de Propiedad Horizontal (E/NO E/ 2014)		NO	Tiene el inmueble registrado por parte en el momento del levantamiento de la Ficha Técnica		NO	Tiene informe de calidad de Área Remanente		NO	Tiene la zona requerida afectada por servidumbre		NO	Tiene el área remanente suficiente por una proyección, plata plata		NO																								
Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, espacio público?		B/NO																																											
Tiene el inmueble registro de Propiedad Horizontal (E/NO E/ 2014)		NO																																											
Tiene el inmueble registrado por parte en el momento del levantamiento de la Ficha Técnica		NO																																											
Tiene informe de calidad de Área Remanente		NO																																											
Tiene la zona requerida afectada por servidumbre		NO																																											
Tiene el área remanente suficiente por una proyección, plata plata		NO																																											
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2"> AREA TOTAL PREDIO: 201,20 m² </td> </tr> <tr> <td> AREA REQUERIDA: 290,81 m² </td> <td></td> </tr> <tr> <td> AREA REMANENTE: 52,19 m² </td> <td></td> </tr> <tr> <td> TOTAL AREA REQUERIDA: 303,00 m² </td> <td></td> </tr> <tr> <td> AREA SOBREPANTE: 0,00 m² </td> <td></td> </tr> </table>				AREA TOTAL PREDIO: 201,20 m ²		AREA REQUERIDA: 290,81 m ²		AREA REMANENTE: 52,19 m ²		TOTAL AREA REQUERIDA: 303,00 m ²		AREA SOBREPANTE: 0,00 m ²																																	
AREA TOTAL PREDIO: 201,20 m ²																																													
AREA REQUERIDA: 290,81 m ²																																													
AREA REMANENTE: 52,19 m ²																																													
TOTAL AREA REQUERIDA: 303,00 m ²																																													
AREA SOBREPANTE: 0,00 m ²																																													
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2"> OBSERVACIONES: 1- La construcción y las construcciones anexas relacionadas en la presente Fich técnica pertenecen al propietario (requerido). El señor ANA ELVIA JEREZ. 2- Se brinda cuenta con terreno de área suficiente con los cantidades, por el servicio de catastro en el momento de levantamiento. 3- Ver informe de Área remanente no disponible. 4- Ver informe técnico de construcciones y construcciones puestas. </td> </tr> </table>				OBSERVACIONES: 1- La construcción y las construcciones anexas relacionadas en la presente Fich técnica pertenecen al propietario (requerido). El señor ANA ELVIA JEREZ . 2- Se brinda cuenta con terreno de área suficiente con los cantidades, por el servicio de catastro en el momento de levantamiento. 3- Ver informe de Área remanente no disponible. 4- Ver informe técnico de construcciones y construcciones puestas.																																									
OBSERVACIONES: 1- La construcción y las construcciones anexas relacionadas en la presente Fich técnica pertenecen al propietario (requerido). El señor ANA ELVIA JEREZ . 2- Se brinda cuenta con terreno de área suficiente con los cantidades, por el servicio de catastro en el momento de levantamiento. 3- Ver informe de Área remanente no disponible. 4- Ver informe técnico de construcciones y construcciones puestas.																																													

43

APROBADO

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

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

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



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



PREDIO AMM-3-206A

ANI Asociación Nacional de Inmobiliarios		SISTEMA INTEGRAL DE GESTIÓN		CÓDIGO OCP-F-115
PROCESO GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		FORMATO FICHA PRECISE		VERSIÓN 002
FECHA 6/01/2020				

PROYECTO DE CONCESIÓN		UNIDAD FUNCIONAL	
CONTRATO No. 1		3	
FECHA No. 001 DE 2002			
ASOC. INMOB. AMM-3-206A		SECTOR O TRAMO	
R. 65+115.20		PR 52 - Puerto Arzú	
R. 65+116.54			

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO		CEDULA / NIT		MATRÍCULA INMOBILIARIA	
ANA ELVA JEREZ - HENDIDOS DETALLADOS E INDEFINIDOS		FL 183.115		314-48117	
		DIRECCIÓN / EMAIL		CETURA CATASTRAL	
		DIRECCIÓN DEL PREDIO		0810010000000100010000000000	

VEREDA:	MUNICIPIO:	CLASIFICACIÓN DEL PUELO	URBANO	ORIENTE	CONDOMINIO
PUERTO ARZÚ	CHIBARRA	CLASIFICACIÓN DEL PUELO	URBANO	ORIENTE	CONDOMINIO
CHIBARRA	CHIBARRA	CLASIFICACIÓN DEL PUELO	URBANO	ORIENTE	CONDOMINIO
CHIBARRA	CHIBARRA	CLASIFICACIÓN DEL PUELO	URBANO	ORIENTE	CONDOMINIO

PROYECTO REQUERIDO PARA:	ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO	TOPOGRAFÍA
CONSTRUCCIÓN	ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO	TOPOGRAFÍA

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNIDAD
	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNIDAD
	CA-1: Construcción de muros con altura de 2,40 m en su parte más alta y en su parte más baja de 0,50 m, el muro cuenta con cimientos de 0,30 m x 0,30 m y un espesor de 0,20 m, en su parte superior cuenta con un acabado de 0,10 m x 0,10 m.	110,30	m ²
	CA-2: Muro de contención de muros con altura de 0,60 m y una longitud de 2,20 m, en su parte superior cuenta con un acabado de 0,10 m x 0,10 m.	1,82	m ²
	CA-3: Muro de contención de muros con altura de 0,60 m y una longitud de 2,40 m, en su parte superior cuenta con un acabado de 0,10 m x 0,10 m.	15,55	m ²
	CA-4: Muro de contención de muros con altura de 0,60 m y una longitud de 2,40 m, en su parte superior cuenta con un acabado de 0,10 m x 0,10 m.	1	Un
	CA-5: Muro de contención de muros con altura de 0,60 m y una longitud de 2,40 m, en su parte superior cuenta con un acabado de 0,10 m x 0,10 m.	8,00	m ²
	CA-6: Muro de contención de muros con altura de 0,60 m y una longitud de 2,40 m, en su parte superior cuenta con un acabado de 0,10 m x 0,10 m.	4,32	m ²
	CA-7: Muro de contención de muros con altura de 0,60 m y una longitud de 2,40 m, en su parte superior cuenta con un acabado de 0,10 m x 0,10 m.	1	Un

FECHA DE ELABORACIÓN:	FECHA DE APROBACIÓN:
06-ago-20	

ÁREA TOTAL PREDIO	ÁREA REQUERIDA	ÁREA RESERVADA	TOTAL ÁREA REQUERIDA	ÁREA SOBRIANTE
801,00	150,81	14,19	801,00	0,00

FECHA DE ELABORACIÓN:	FECHA DE APROBACIÓN:
06-ago-20	

FECHA DE ELABORACIÓN:	FECHA DE APROBACIÓN:
06-ago-20	

44

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

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-3-206A

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

PROYECTO DE CONCESIÓN CONTRATO No. 003 DE 2012 PREDIO No. AMM-3-206A ABSC. INICIAL K 61+135.20 ABSC. FINAL K 61+138.55		UNIDAD FUNCIONAL 3 SECTOR O TRAMO PR 52 - Puerto Araujo MARGEN LONGITUD ECTIVA Durepa 45.66	
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO ANA ELVIA JEREZ - HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS		CEDULA / NIT 21.199.943 DIRECCIÓN / EMAIL 9145081409 / 9022709004 DIRECCIÓN DEL PREDIO C 53 153	
VEREDA: PUERTO ARAUJO MUNICIPIO: CRIVATARA DPTO: SANTANDER		CLASIFICACIÓN DEL SUELO USUARIO: URBANO NOITE: VIVIENDA COMENTE: E-235 Ondulada	
ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO CONSTRUCCIÓN TOPOGRAFIA		LONGITUD VER ANEXO VER ANEXO VER ANEXO VER ANEXO	
PRECIO REQUERIDO POR: CONSTRUCCIÓN		COLUMDANTES VER ANEXO VER ANEXO VER ANEXO VER ANEXO	

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		CANTIDAD		UNID	
DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN	ITEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNID		
				CA-8	Letrero, con unas dimensiones de 3.20 m x 1.30 m con estructura de metálica y lona, sostenida por 2 rieles con unas dimensiones de 0.18 m x 0.12 m con una altura de 3.50 m y por tubo metálico con unas dimensiones de 1" de diámetro y una altura de 3.50 m.	1	Uta		
				CA-14	Cercado de seguridad con alambrado 4 unidades con (cable digital video Recorder) y servicio de internet.	1	Uta		
				CA-15	Levadura en bloques y concreto dimensiones de 1.20 m x 1.18 m altura de 1.00 m.	1.34	m2		
				CA-16	Zona dura en placa de concreto rústico de 6.07 m de espesor, bajo la cual se encuentra un sobre nivel en material de cemento de 0.5 m.	2.18	m2		
				CA-17	Caja de Registro de 0.55 m x 0.55 m, con una profundizada aproximada de 0.5 m y tapa de concreto de 0.05 m de espesor.	0.30	m2		

FECHA DE ELABORACIÓN: 06-ago-14 Elaboró: Revisó y aprobó: M.P. 25 22247605 C.M.P.		ÁREA TOTAL PREDIO 303.00 m ² ÁREA REQUERIDA 250.81 m ² ÁREA REMANENTE 52.19 m ² TOTAL ÁREA REQUERIDA 303.00 m ² ÁREA SOBRANTE 0.00 m ²		OBSERVACIONES: (1- La construcción y las construcciones anexas relacionadas en la presente ficha pertenecen al propietario (copropietar). El señor Juan Carlos Uribe.	
--	--	--	--	---	--

45

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

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

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

46

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO AMM-3-206A

 Agencia Nacional de Infraestructura	 MUNICIPIO DE BOGOTÁ	PROYECTO	FICHA PREDIAL
		TRONCAL DEL MAGDALENA 1	AMM-3-206A
		ANEXO FICHA PREDIAL: ÁREAS Y LINDEROS	

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA			
ÁREA REQUERIDA	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
250,81 m ² ABSCISA INICIAL K61+135,20 ABSCISA FINAL K61+178,86	NORTE:	VIA PUERTO SALGAR - PUERTO ARAUJO (Puntos 9 al 1)	45,00 m
	SUR:	ANA ELVIA JEREZ- HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS - AREA SOBRANTE (Puntos 2 al 4) / JULIAN DAVID ARANDIA CUERVO (AREA REMANENTE) (Punto 4 al 9)	44,37 m
	ORIENTE:	LUIS EMILIO ESPINOSA SANCHEZ (Puntos 1 al 2)	5,00 m
	OCCIDENTE:	VIA PUERTO SALGAR - PUERTO ARAUJO (Punto 9)	0,00 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REMANENTE			
ÁREA REMANENTE	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
52,19 m ²	NORTE:	ANA ELVIA JEREZ- HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS (AREA REQUERIDA) (puntos 17 al 19)	15,51 m
	SUR:	LUIS EMILIO ESPINOSA SANCHEZ (puntos 17 al 13)	13,75 m
	ORIENTE:	LUIS EMILIO ESPINOSA SANCHEZ (Puntos 19 al 13)	7,40 m
	OCCIDENTE:	LUIS EMILIO ESPINOSA SANCHEZ (puntos 17)	0,00 m

REVISÓ Y APROBÓ	ELABORÓ	OBSERVACIONES
	 AUTOPSO MAGDALENA MEDIO Arq. Magda Elena Sarmiento Navarro M.D. 08882008-8650001 FECHA DE ELABORACIÓN: 06-ago-2024	

Página 5 de 5



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

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



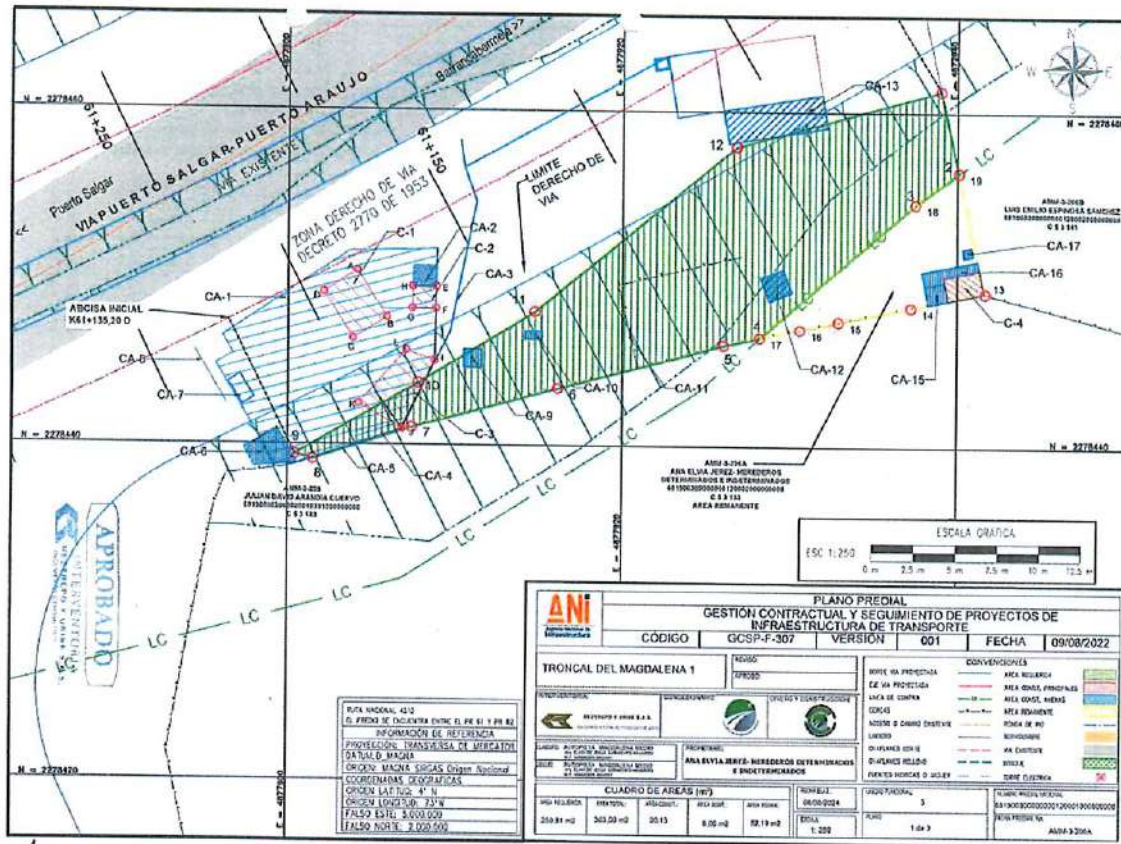
Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.
Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO AMM-3-206A

16.5. PLANO PREDIAL



48

APROBADO

INTERVENTORIA

RESTREPO Y URIBE S.A.S.

INGENIEROS CONSULTORES

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

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



2-

INTERVENTORIA
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



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



MIEMBROS

PREDIO AMM-3-206A

CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA			
P	NORTE	ESTE	DIST. (m.)
1	2278448.25	4877908.02	5.00
2	2278448.42	4877908.10	3.29
3	2278450.30	4877907.50	12.31
4	2278448.48	4877908.22	2.18
5	2278448.01	4877908.00	10.24
6	2278443.79	4877907.44	9.08
7	2278441.02	4877907.44	6.23
8	2278439.08	4877901.33	1.15
9	2278439.37	4877900.41	8.55
10	2278443.02	4877907.81	8.17
11	2278447.94	4877914.73	15.63
12	2278457.81	4877988.83	12.89
1	2278443.30	4877909.01	
AREA REQUERIDA (m2): 250,81			

CUADRO DE COORDENADAS			
P	NORTE	ESTE	DIST. (m.)
13	2278443.20	4877941.60	4.53
14	2278448.31	4877937.25	4.29
15	2278447.48	4877932.95	2.39
16	2278448.97	4877930.65	2.18
17	2278448.48	4877928.22	12.31
18	2278454.52	4877937.52	3.20
19	2278456.42	4877940.10	7.40
12	2278449.30	4877941.69	
AREA REMANENTE (m2): 59.20			

CUADRO DE COORDENADAS C-1			
P	NORTE	ESTE	DIST. (m.)
A	2278450.16	4877904.18	3.30
B	2278447.58	4877905.84	2.40
C	2278448.29	4877903.02	3.20
D	2278449.09	4877902.15	2.40
A	2278450.16	4877904.18	
AREA DE CONSTRUCCION (m2): 7.62			

CUADRO DE COORDENADAS C-2			
P	NORTE	ESTE	DIST. (m.)
E	2278449.40	4877908.89	1.30
F	2278448.10	4877908.87	1.60
G	2278448.11	4877907.47	1.30
H	2278449.41	4877907.42	1.40
E	2278449.40	4877908.89	
AREA DE CONSTRUCCION (m2): 1.82			

CUADRO DE COORDENADAS CA-3			
P	NORTE	ESTE	DIST. (m.)
I	2278445.01	4877908.80	4.54
J	2278440.91	4877905.80	3.00
K	2278442.43	4877904.26	4.30
L	2278445.64	4877907.11	1.80
I	2278445.01	4877908.80	
AREA REQUERIDA (m2): 10.39			

AN **PLANO PREDIAL**
GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

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

TROCAL DEL MAGDALENA 1

PROYECTOS: **INTERVENTORIA** **RESTRERO Y URIBE S.A.S.**

PROPIETARIO: **AREA BENTA NELLE - RESTRERO Y URIBE S.A.S.**

PROYECTO: **AREA BENTA NELLE - RESTRERO Y URIBE S.A.S.**

CUADRO DE AREAS (m²)

AREA TOTAL	AREA TOTAL	AREA TOTAL	AREA TOTAL	AREA TOTAL
250.81 m²	59.20 m²	20.13 m²	6.00 m²	10.19 m²

FECHA: 09/08/2022

FECHA: 09/08/2022

FECHA: 09/08/2022

FECHA: 09/08/2022

FECHA: 09/08/2022

APROBADO
INTERVENTORIA
RESTRERO 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

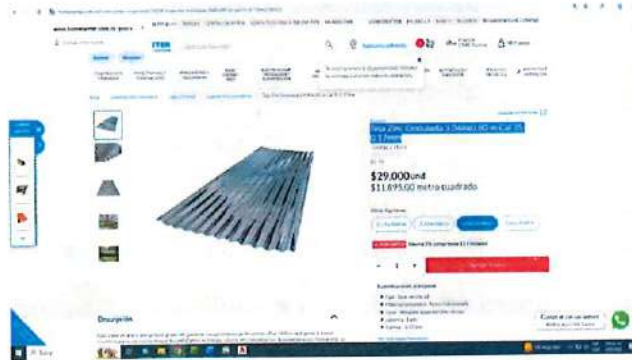


MIEMBROS

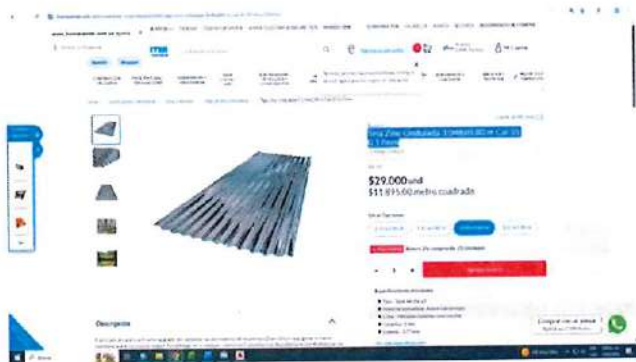
PREDIO AMM-3-206A

16.6. SOPORTES CONSTRUCTIVOS

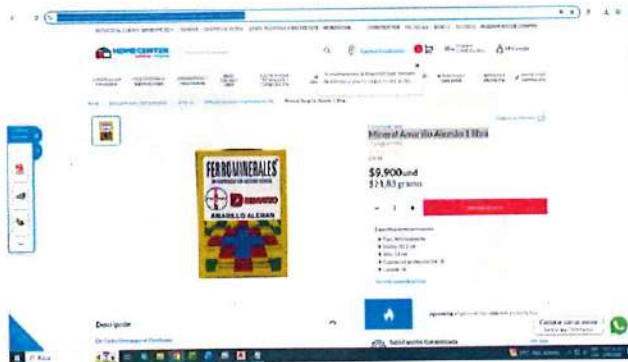
SOPORTES CONSTRUCCIÓN C4, CONSTRUCCIÓN ANEXA CA9



SOPORTES CONSTRUCCIÓN ANEXA CA-1



51



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

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

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

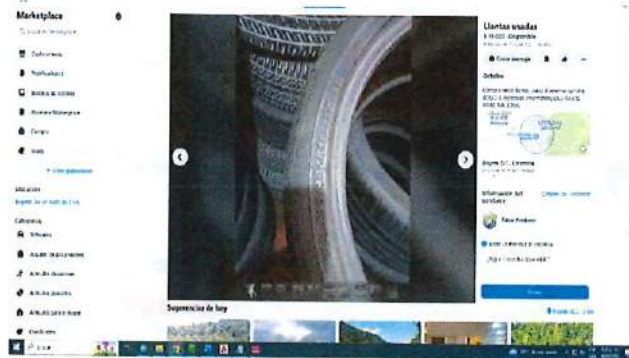


Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.
Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



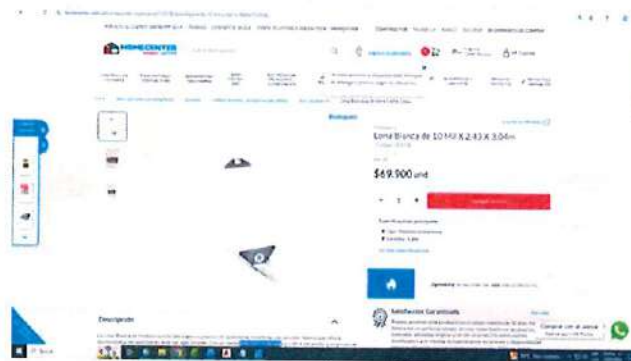
PREDIO AMM-3-206A

SOPORTES CONSTRUCCIÓN ANEXA CA-3



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

SOPORTES ANEXO CONSTRUCTIVO CA-8



52

ANEXO CONSTRUCTIVO CA-10



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

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



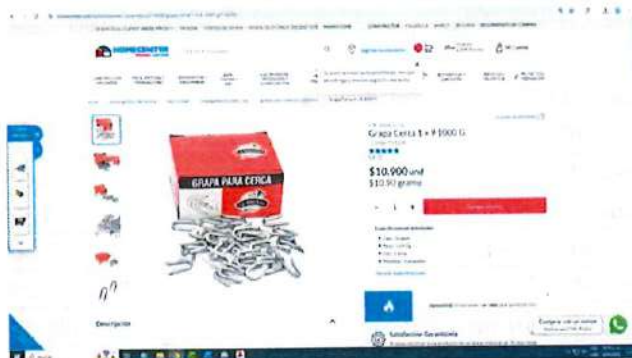
Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

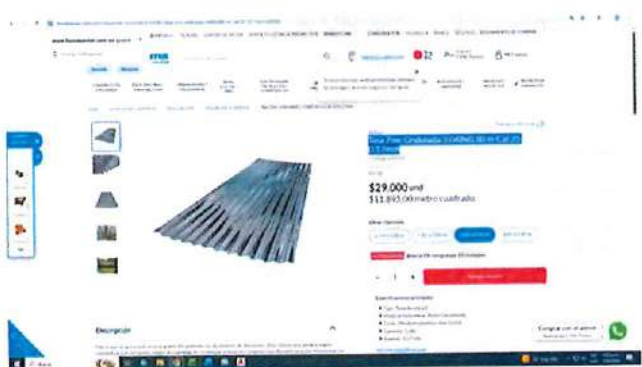


PREDIO AMM-3-206A

ANEXO CONSTRUCTIVO CA-11



ANEXO CONSTRUCTIVO CA-13



53



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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO AMM-3-206A

16.7. PRESUPUESTO DE CULTIVOS Y/O ESPECIES

CULTIVOS	UNIDAD	VALOR UNITARIO
Palma (DAP=0,25 m)■	Un	\$ 42.314,76
Drancaena Frangrans (DAP=0,20 m)■	Un	\$ 42.125,92
Aguacate (DAP=0,20 m)	Un	\$ 116.796,60
Aguacate (DAP=0,25 m)	Un	\$ 222.000,00
Carambolo (DAP=0,17 m)	Un	\$ 18.806,56
Cacao (DAP=0,12 m)	Un	\$ 97.306,00
Guamo (DAP=0,12 m)	Un	\$ 35.262,31
Limon (DAP=0,07 m)	Un	\$ 136.191,96
Marañon (DAP=0,20 m)	Un	\$ 18.806,56
Mango (DAP=0,40 m)	Un	\$ 294.000,00
Mango (DAP=0,60 m)	Un	\$ 304.673,00
Mango (DAP=0,03 m)	Un	\$ 195.313,21
Mamoncillo (DAP=0,25 m)	Un	\$ 106.962,32
Palma de Coco (DAP=0,03 m)	Un	\$ 18.806,56
Platano (DAP=0,10 m)	Un	\$ 37.264,62
Guayabo (DAP= 0,15 m)	Un	\$ 61.428,01
Naranja (DAP= 0,15 m)	Un	\$ 136.191,96
Oiti (DAP= 0,18 m)	Un	\$ 18.806,56

Fuente: Informe de valoración de cobertura vegetal año 2026.

54

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

PREDIO AMM-3-206A

16.8. TRASLADO Y/O DESCONEXIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA						
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU						
AMM-3-206A						
ÍTEM	Desglose del ítem	Pag.	unidad	valor unitario	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU
TRASLADO Y/O DESCONEXIÓN DE ACOMETIDA DE ACUEDUCTO						
T1. Traslado y/o desconexión de medidor de Agua.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	\$ 2.010,00	0,36	\$ 723,60
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$ 31.787,73	0,14	\$ 4.450,28
	Caja Inspección 60CMX60CM	199	un	\$ 435.329,00	1,00	\$ 435.329,00
	Tubería Acueducto PVC 4" Rde. 26	132	m	\$ 26.680,00	2,00	\$ 53.360,00
	Herramienta menor	N/A	%	10,00		\$ 7.417,00
	Mano de Obra BB	47	Hc	\$ 37.085,00	2,00	\$ 74.170,00
	Total APU					\$ 575.449,88
	Total Construcción (Unidad)					1
Valor Adoptado (und)						\$ 575.449,88

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

Nota: Se realiza presupuesto como estimado por el concepto de traslado y/o desconexión de servicio público de acueducto toda vez que en el momento de realizar la experticia valuatoria la empresa prestadora del servicio no suministro información referente al respecto.

TRASLADO Y/O DESCONEXIÓN DE CONTADOR ENERGÍA ELÉCTRICA				
ÍTEM	UNIDAD	VALOR	CANTIDAD	VALOR TOTAL
Reconexión del servicio	un	\$ 67.854	2	\$ 135.708
Calibración medida directa unidireccional	un	\$ 43.354	2	\$ 86.708
Cambio de medidor y retiro e instalación de sellos	un	\$ 344.329	2	\$ 688.658
Mano de obra instalación de HV	un	\$ 817.615	2	\$ 1.635.230
TOTAL				\$ 2.546.304

55



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

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



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



PREDIO AMM-3-206A

ESSA Grupo epry		ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A. E.S.P. NIT. 890.201.230-1 Carrera 19 No 24-56 Bucaramanga - Colombia				
VIGILADA SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS						
La Electrificadora de Santander S.A.E.S.P. atendiendo la resolución CREG 225 de 1997, informa los valores en pesos (\$) de los cargos asociados a la conexión de usuarios regulados del servicio de energía eléctrica. Precios vigentes en el 2024						
REVISIÓN DE LA CONEXIÓN / REVISIÓN CONJUNTA		Urbano	Rural			
Medida Directa		\$ 122.928	\$ 171.470			
Medida Semi Directa		\$ 240.939	\$ 336.081			
Medida Indirecta		\$ 361.409	\$ 504.121			
REVISIÓN TÉCNICA SISTEMA DE MEDIDA / VISITA DE PUESTA EN SERVICIO DE LA CONEXIÓN						
Residencial - No Residencial (Medida pre y post pago) Medida Directa		\$ 176.660	\$ 176.660			
No Residencial - Medida Semi directa		\$ 208.037	\$ 315.243			
No Residencial - Medida Indirecta		\$ 330.779	\$ 501.236			
Visita fallida por rechazo técnico		\$ 137.083	\$ 137.083			
Visita fallida por rechazo no técnico		\$ 78.546	\$ 78.546			
Revisión conexión no autorizada por el OR/ Desmantelamiento por retiro de cuenta		\$ 194.491	\$ 194.491			
Verificación de medida y comunicaciones AGPE-GD		\$ 473.349	\$ 473.349			
Verificación de medida, comunicaciones e instalación de medidor AGPE-GD		\$ 600.854	\$ 638.884			
Tercera visita revisión de instalaciones asociadas a un punto de conexión (AGPE - GD)		\$ 342.313	\$ 811.727			
ESTUDIOS DE CONEXIÓN PARTICULARMENTE COMPLEJOS (Parágrafo 2. Art. 4 R. CREG 225 de 1997)		Urbano	Rural			
Revisión de Proyectos Eléctricos		\$ 260.000	\$ 260.000			
RECONEXIÓN DEL SERVICIO		Urbano	Rural			
Residencial		\$ 51.000	\$ 64.500			
Comercial y Oficial		\$ 66.400	\$ 79.000			
Industrial		\$ 82.000	\$ 92.000			
CALIBRACIÓN MEDIDA DIRECTA UNIDIRECCIONAL	MEDIDOR NUEVO			REVISIÓN DEL MEDIDOR POSTERIOR A LA INICIAL		
	>=1<50	>=50<100	>=100			
	Monofásico de inducción o electrónico clase 1 o 2	\$ 19.576	\$ 16.661		\$ 13.704	\$ 58.315
	Monofásico electrónico activa clase 1 o 2 y reactiva clase 2	\$ 29.365	\$ 23.491		\$ 20.556	\$ 74.799
	Trifilar inducción o electrónico clase 1 o 2	\$ 30.910	\$ 25.037		\$ 21.947	\$ 71.694
	Trifilar electrónico activa clase 1 o 2 y reactiva clase 2	\$ 46.365	\$ 37.556		\$ 32.921	\$ 94.361
	Trifásico inducción y electrónico clase 1 o 2	\$ 41.211	\$ 33.794		\$ 29.672	\$ 79.937
	Trifásico electrónico activa clase 1 y reactiva clase 2	\$ 61.815	\$ 50.690		\$ 44.506	\$ 106.725
	CALIBRACIÓN MEDIDA INDIRECTA UNIDIRECCIONAL	>=1<20	>=20<50		>=50	
	Electrónico clase 1 medida indirecta activa - reactiva - no incluye parametrización	\$ 144.241	\$ 119.720		\$ 105.297	\$ 195.164
	Electrónico clase 0.5s o 0.5 medida indirecta - no incluye parametrización	\$ 210.796	\$ 177.070		\$ 155.988	\$ 247.710
	Electrónico clase 0.2s medida indirecta - no incluye parametrización	\$ 274.034	\$ 232.929		\$ 205.526	\$ 310.949
	CALIBRACIÓN MEDIDA DIRECTA BIDIRECCIONAL	MEDIDOR NUEVO			REVISIÓN DEL MEDIDOR POSTERIOR A LA INICIAL	
>=1<50		>=50<100	>=100			
Monofásico electrónico activa clase 1 o 2 y reactiva clase 2		\$ 58.729	\$ 46.983	\$ 41.111		\$ 124.027
Trifilar electrónico activa clase 1 o 2 y reactiva clase 2		\$ 92.731	\$ 75.114	\$ 65.840		\$ 162.126
Trifásico electrónico activa clase 1 y reactiva clase 2		\$ 123.631	\$ 101.378	\$ 89.014		\$ 186.854
CALIBRACIÓN MEDIDA INDIRECTA BIDIRECCIONAL		>=1<20	>=20<50	>=50		
Electrónico clase 1 medida indirecta activa - reactiva - no incluye parametrización		\$ 288.482	\$ 239.440	\$ 210.592		\$ 353.087
Electrónico clase 0.5s o 0.5 medida indirecta - no incluye parametrización		\$ 421.591	\$ 354.138	\$ 311.977		\$ 458.180
Electrónico clase 0.2s medida indirecta - no incluye parametrización		\$ 548.069	\$ 466.858	\$ 411.053		\$ 584.657
PARAMETRIZACIÓN DE MEDIDORES ELECTRÓNICOS						\$ 114.215
CAMBIO DE MEDIDOR Y RETIRO E INSTALACIÓN DE SELLOS		URBANO	RURAL			
Cambio de medidor MD (Residencial-No Residencial)		\$ 327.309	\$ 327.309			
Medida Directa		\$ 150.649	\$ 150.649			
Medida semi directa e indirecta		\$ 151.010	\$ 151.010			
MANO DE OBRA INSTALACIÓN DE HV		URBANO	RURAL			
Medida Directa		\$ 475.650	\$ 777.200			
 VoBo PAOLA ANDREA MENDEZ FUENTES Subgerente de Conexiones (E)		 VoBo AYDA CONSUELO BIQUERO BERMÚDEZ Jefe de Área de Gestión Comercial				

56

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

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-3-206A

ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C. COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES CORPORATIVOS ACTA N° AMM-3-206A

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 04 de marzo de 2026, 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 AUTOPISTAS DEL MAGDALENA MEDIO S.A.S. y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

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



Actuó como presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Total Avalúo	Total indemnizaciones económicas	Total avalúo más indemnizaciones económicas
1	AMM-3-206A	\$ 154.814.010,00	\$ 3.121.754,00	\$ 157.935.764,00

57

SOLICITANTE: AUTOPISTAS DEL MAGDALENA MEDIO S.A.S., EL VEINTIDOS (22) DE ENERO DE 2026.

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 Urbano, aportando la recopilación de toda la información relacionada con las especificaciones de los inmuebles, fundamentalmente ubicación en suelo rural o urbano, área de terreno y construcción, calidad de materiales utilizados en las construcciones, estado de conservación, normas e infraestructura urbanísticas, usos permitidos, alturas e índices de construcción permitidos, análisis económico para llegar al valor de avalúo asignado y demás factores propios aplicables a este tipo de inmuebles.

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

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

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-3-206A

ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES CORPORATIVOS
ACTA N° AMM-3-206A**

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA AVAL-1014242163

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

58





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-3-206A



PIN de Validación: bb5c0b1f



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

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Ene 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Ene 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Ene 2017

Régimen
Régimen Académico

Página 1 de 3



59

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

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



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



PREDIO AMM-3-206A



PIN de Validación: bb6c0b1f



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
24 Ene 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Ene 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Ene 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Sep 2017

Régimen
Régimen Académico

Página 2 de 3

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

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

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

60



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-3-206A



PIN de Validación: bb6c0b1f



<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.



PIN DE VALIDACIÓN

bb6c0b1f

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 dos (02) días del mes de Marzo del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez
Representante Legal

APROBADO



Página 3 de 3

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

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



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



PREDIO AMM-3-206A



PIN de Validación: be650b21



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

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Régimen
Régimen Académico

APROBADO

INTERVENTORIA
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
26 Abr 2018

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Régimen
Régimen Académico

Página 1 de 4

62

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO AMM-3-206A



PIN de Validación: be650b21



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



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Régimen
Régimen Académico

APROBADO

INTERVENTORIA
RESTREPO Y URIBE S.A.S.
MIEMBROS 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
26 Abr 2018

Régimen
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
26 Abr 2018

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Régimen
Régimen Académico

Página 2 de 4

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO AMM-3-206A



PIN de Validación: be650b21



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Régimen
Régimen Académico

64

APROBADO



Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 64 H # 81A - 12

Teléfono: 3142542801

Correo Electrónico: opinzonrodriguez10@gmail.com

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

Ingeniero Catastral y Geodesta - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

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

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

Página 3 de 4

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO AMM-3-206A



PIN de Validación: be650b21



<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

be650b21

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 dos (02) días del mes de Marzo del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



[Handwritten Signature]

Firma:
Alexandra Suarez
Representante Legal



Página 4 de 4

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

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



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



PREDIO AMM-3-206A



PIN de Validación: 9f7d6a20



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

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Régimen
Régimen Académico

APROBADO

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

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Régimen
Régimen Académico

Página 1 de 4

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO AMM-3-206A



PIN de Validación: 9f7d0n20



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



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Régimen
Régimen Académico

APROBADO

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
01 Jul 2022

Régimen
Régimen Académico



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Régimen
Régimen Académico

Página 2 de 4

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO AMM-3-206A



PIN de Validación: 9f7d0a20



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Régimen
Régimen Académico



68

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.

Página 3 de 4

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO AMM-3-206A



PIN de Validación: 9f7d0a20



<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

9f7d0a20

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 dos (02) días del mes de Marzo del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma:

Alexandra Suarez
Representante Legal



Página 4 de 4

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

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



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



MIEMBROS

PREDIO AMM-3-206A



PIN de Validación: a91009fe



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 **Retiro Temporal** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Ene 2019

Régimen
Régimen Académico

APROBADO

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

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Ene 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico

Página 1 de 5

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-3-206A



PIN de Validación: a91069fa



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Ene 2019

Régimen
Régimen Académico

- Puentes, túneles.

Fecha de inscripción
28 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Ene 2019

Régimen
Régimen Académico

APROBADO

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

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Ene 2019

Régimen
Régimen Académico

Página 2 de 5

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

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



PIN de Validación: a0100056



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Ene 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Ene 2019

Régimen
Régimen Académico



72

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Ene 2019

Régimen
Régimen Académico

- Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
28 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Fondo de comercio, prima comercial, otros similares.

Fecha de inscripción
03 Ene 2019

Régimen
Régimen Académico

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

Fecha de inscripción
28 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico

Página 3 de 5



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-3-206A



PIN de Validación: a91009fe



Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Ene 2019

Régimen
Régimen Académico

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

Fecha de inscripción
28 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

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 no ha cumplido con el requisito legal de sufragar 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).



PIN DE VALIDACIÓN

a91009fe



73

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-3-206A



PIN de Validación: a910099e



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 diecinueve (19) días del mes de Febrero del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



74



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-3-206A



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



INFORME DE VALORACIÓN DE COBERTURA VEGETAL

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

Elaborado por:

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.

75



Bogotá D.C., marzo de 2026

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

Telefax: 6123378

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

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia

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

Telefax: 6123378

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

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia



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



PREDIO AMM-3-206A



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



1. VALORACIÓN CULTIVOS.

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

1.1. COSTOS DIRECTOS

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

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

1.2. COSTOS INDIRECTOS: incluye administración y asistencia técnica.

Metodología empleada:

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

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

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

1.3. CLASIFICACIÓN DE LOS CULTIVOS

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

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

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

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

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

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





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



PREDIO AMM-3-206A



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



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

1.4. COSTOS DE CULTIVOS

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

COSTOS DE CULTIVOS CICLO CORTO POR PLANTA

2. VALORACION CULTIVOS SEMESTRALES

Cultivo	Costo instalación por ha	Ciclo productivo / meses	RENDIMIENTO		PRECIO COSECHA		Densidad Cultivo Planta/ha	Valores Generales por planta
			Producción Promedio kg/ha/año	Producción Máxima kg/ha/año	Mínimo	Máximo		
MUÑO	\$ 6.457.007	90	2500	4200	\$ 2.000	\$ 2.200	60.000	\$ 108
YUCA	\$ 5.901.528	12	12000	13500	\$ 2.000	\$ 2.300	30.000	\$ 594
ALH	\$ 56.111.110	8	5000	6000	\$ 3.000	\$ 5.000	25.000	\$ 603
ALGODÓN	\$ 8.520.267	6	600	700	\$ 11.600	\$ 12.000	90.000	\$ 95

Tabla No.1: Costos cultivos ciclo corto.

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

COSTOS DE CULTIVOS PERMANENTES POR PLANTA

1. VALORACION CULTIVOS PERMANENTES

Cultivo	Sembrar (kg/ha)	Ciclo productivo (años)	Ciclo de cosecha (años)	Producción Promedio (kg/ha/año)	Producción Máxima (kg/ha/año)	Precio de Compra (kg/ha)	Precio de Venta (kg/ha)	Precio de Compra (kg/ha)	Precio de Venta (kg/ha)	Densidad Cultivo (planta/ha)	Valor de Compra (kg/ha)	Valor de Venta (kg/ha)	Valor de Compra (kg/ha)	Valor de Venta (kg/ha)
Caña de Azúcar	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Alfalfa	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Trébol	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Soja	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Maíz	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10

Cultivo	Valor de Compra (kg/ha)	Valor de Venta (kg/ha)	Valor de Compra (kg/ha)	Valor de Venta (kg/ha)
Caña de Azúcar	\$ 10.000.000	\$ 10.000.000	\$ 10.000.000	\$ 10.000.000
Alfalfa	\$ 10.000.000	\$ 10.000.000	\$ 10.000.000	\$ 10.000.000
Trébol	\$ 10.000.000	\$ 10.000.000	\$ 10.000.000	\$ 10.000.000
Soja	\$ 10.000.000	\$ 10.000.000	\$ 10.000.000	\$ 10.000.000
Maíz	\$ 10.000.000	\$ 10.000.000	\$ 10.000.000	\$ 10.000.000

Cultivo	Valor de Compra (kg/ha)	Valor de Venta (kg/ha)	Valor de Compra (kg/ha)	Valor de Venta (kg/ha)
Caña de Azúcar	\$ 10.000.000	\$ 10.000.000	\$ 10.000.000	\$ 10.000.000
Alfalfa	\$ 10.000.000	\$ 10.000.000	\$ 10.000.000	\$ 10.000.000
Trébol	\$ 10.000.000	\$ 10.000.000	\$ 10.000.000	\$ 10.000.000
Soja	\$ 10.000.000	\$ 10.000.000	\$ 10.000.000	\$ 10.000.000
Maíz	\$ 10.000.000	\$ 10.000.000	\$ 10.000.000	\$ 10.000.000

Cultivo	Valor de Compra (kg/ha)	Valor de Venta (kg/ha)	Valor de Compra (kg/ha)	Valor de Venta (kg/ha)
Caña de Azúcar	\$ 10.000.000	\$ 10.000.000	\$ 10.000.000	\$ 10.000.000
Alfalfa	\$ 10.000.000	\$ 10.000.000	\$ 10.000.000	\$ 10.000.000
Trébol	\$ 10.000.000	\$ 10.000.000	\$ 10.000.000	\$ 10.000.000
Soja	\$ 10.000.000	\$ 10.000.000	\$ 10.000.000	\$ 10.000.000
Maíz	\$ 10.000.000	\$ 10.000.000	\$ 10.000.000	\$ 10.000.000

4. VALORACION GUADUA - BAMBU - COROZO LATA	
VALORACION POR PLANTA	\$ 531.600.000,00
TOTAL DE COSTO ESTABLECIMIENTO AÑO 1 (2012)	\$ 531.600.000,00
TOTAL DE MANTENIMIENTO AÑO 2 (2012)	\$ 531.600.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2012)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2013)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2014)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2015)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2016)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2017)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2018)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2019)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2020)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2021)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2022)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2023)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2024)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2025)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2026)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2027)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2028)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2029)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2030)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2031)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2032)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2033)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2034)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2035)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2036)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2037)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2038)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2039)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2040)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2041)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2042)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2043)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2044)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2045)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2046)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2047)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2048)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2049)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2050)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2051)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2052)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2053)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2054)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2055)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2056)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2057)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2058)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2059)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2060)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2061)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2062)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2063)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2064)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2065)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2066)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2067)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2068)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2069)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2070)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2071)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2072)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2073)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2074)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2075)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2076)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2077)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2078)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2079)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2080)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2081)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2082)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2083)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2084)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2085)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2086)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2087)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2088)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2089)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2090)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2091)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2092)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2093)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2094)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2095)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2096)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2097)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2098)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2099)	\$ 1.063.200.000,00
TOTAL DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO POR HA (2100)	\$ 1.063.200.000,00

Tabla No.2: Costos cultivos permanentes.

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

Telefax: 6123378

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

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia

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

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



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



MIEMBROS

PREDIO AMM-3-206A



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



MIEMBROS

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

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

ESPECIE	Y POR CANTIDAD	1. ELABORACIÓN	2. ELABORACIÓN	3. ELABORACIÓN	4. ELABORACIÓN	5. ELABORACIÓN	6. ELABORACIÓN	7. ELABORACIÓN	8. ELABORACIÓN	9. ELABORACIÓN	10. ELABORACIÓN	11. ELABORACIÓN	12. ELABORACIÓN
PALMA DE ACEITE Y ESPONTÁNEA	20	141	216	231	241	241	241	241	241	241	241	241	241

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, Lulo, limón mandarino, limón injerto, limón mandarino, 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, guayaba arazá, guayabo de mico, guayabito, guayaba de tomo, guayaba de monte, guayaba del monoguyabillo, guayabo eterno y otras pertenecientes al mismo grupo taxonómico que la guayaba se adoptan los valores de referencia establecidos para el cultivo guayaba teniendo en cuenta sus similitudes.
- Para la especie guanábano y otras pertenecientes al mismo grupo taxonómico que la guanábana se adoptan los valores de referencia establecidos para el cultivo guanábana común, teniendo en cuenta sus similitudes.
- Para la especie mango de hilacha, mango tommy y otras pertenecientes al mismo grupo taxonómico que el mango se adoptan los valores de referencia establecidos para el cultivo mango común, teniendo en cuenta sus similitudes.
- Para la especie papaya y otras pertenecientes al mismo grupo taxonómico que la papaya se adoptan los valores de referencia establecidos para el cultivo papaya, teniendo en cuenta sus similitudes.
- Para la especie colinos y otras pertenecientes al mismo grupo taxonómico que el plátano/ banano se adoptan los valores de referencia establecidos para el cultivo plátano/ banano, teniendo en cuenta sus similitudes.

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

2. VALORACIÓN ESPECIES MADERABLES

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

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

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

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

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



PREDIO AMM-3-206A



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



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

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

Aceituno vitex, Aceituno, Abarco, Zaragoza cañaguato, nauno, roble, roble morado, Roble de montaña, 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, laureles, pui, orejero, ceiba tunosa, ceiba tolua, ceiba espinosa, almendro, teca, teca, piñon, guayacan chicala, chicala, bollo limpio, trebol, melina, melino, roble amarillo, corioto, cedro rosado, cedro, cedrito, cedrillo, cedrom, 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.

[illegible]

Tipo de madeira	DAP 10-20 cm	DAP 21-30 cm	DAP 31-40 cm	DAP 41-50 cm	DAP 51-60 cm	DAP >61 cm
BRANCA DE ALFACIA	5 37.613,12	5 112.819,37	5 235.678,74	5 835.847,20	5 2.047.825,63	5 3.046.663,02

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:

Barano, Bonga, Ceiba, Ceiba Bonga, Ceiba Blanca, Ceiba de Bruja, Bajagua, Caraqueño, Campano, Níspero, Níspero macho, Níspero de monte, Hoja Fina, Guama, Guamo, Guamo Blanco, Guamo Macho, Guamo machete, Guamito, Guacamayo, Marfil, Uvero, Canalete, Resbala mono, Sapo, zapote, zapotillo, Majagua, Majagua colorá, Majagüito, Mamón, Mamoncillo, Mataratron extranjero, Eucalipto, Acacia, Acacia roja, Acacia Mangium, Guayacan de bola, Caranganito, Caimancillo, Caimito, Caimo, Nisperillo, Yema de Huevo, Vainillo, Volador, Chirlobirlo, Cereza, Cerezo, Pivijay, Higuito, Higo Amarillo, Punta Amarillo, Ñipi ñipi, Piñique, Piñiqui, Moringa, Chivato, Frijolito, Juan blanco, Juanblanco, Carreto, Huevo vegetal, Quebra acha, Ceiba blanca, Ceiba Amarilla, Arenillo, Cajón, Cañandonga, Guacharaco, Molinillo, Senna sp, Jagua, Cordia sp., Pino, Pino Higo, Peroni, Olivo, Olivo macho, Patudo, Caucho, Espado, Ficus, Lluvia de oro, Croto, Croto Morado, Moral, Dinde, Dinde mora, pintacanillo, cantagallo,

Telefax: 6123378

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

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

e-mail: loniainmobaqota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia

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

Telefax: 6123378

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

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia



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



PREDIO AMM-3-206A



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



Ceiba Colorada, Vino tinto, Arhaza, Arrayan, Arayan Icaico, Jacaco, Icacú, Algarrobo, Caña bravo, Caucho, Fresno, Frenjo, Hojarasco, Samán, Saman, Tabaquillo, Balsa, Capote, Churimo, Cresta de gallo, Lechoso, Lechozo, Abrazapalo, Llovizno, Lovizno, Lechero, Guama de mico, Suribio, Acacio, Guamo de monte, Guamo Copero, Guamo de mico, Arroyito, Curaubo, Curabuboo, Tambolero, Balso, Balcillo, Malamigo, Molinillo, Pomo, Pomarrosa, Pomaroso, Pomorroso. Importante aclarar que muchas de estas especies también tienen usos como plantas ornamentales y de conservación de bosques secos.

Sp. No. especie	Nombre científico	Nombre común	Clase	Subclase	Orden	Familia	Genero	Especie	Altura (m)	Diámetro (cm)	Forma	Color	Textura	Grano	Valor
1	Acacia	Acacia	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Acacia	Acacia	10-15	10-15	Recta	Verde	Lisa	Grano	100.000,00
2	Algarrobo	Algarrobo	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Algarrobo	Algarrobo	10-15	10-15	Recta	Verde	Lisa	Grano	100.000,00
3	Arhaza	Arhaza	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Arhaza	Arhaza	10-15	10-15	Recta	Verde	Lisa	Grano	100.000,00
4	Arrayan	Arrayan	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Arrayan	Arrayan	10-15	10-15	Recta	Verde	Lisa	Grano	100.000,00
5	Arayan Icaico	Arayan Icaico	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Arayan Icaico	Arayan Icaico	10-15	10-15	Recta	Verde	Lisa	Grano	100.000,00
6	Jacaco	Jacaco	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Jacaco	Jacaco	10-15	10-15	Recta	Verde	Lisa	Grano	100.000,00
7	Icacú	Icacú	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Icacú	Icacú	10-15	10-15	Recta	Verde	Lisa	Grano	100.000,00
8	Algarrobo	Algarrobo	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Algarrobo	Algarrobo	10-15	10-15	Recta	Verde	Lisa	Grano	100.000,00
9	Caña bravo	Caña bravo	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Caña bravo	Caña bravo	10-15	10-15	Recta	Verde	Lisa	Grano	100.000,00
10	Caucho	Caucho	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Caucho	Caucho	10-15	10-15	Recta	Verde	Lisa	Grano	100.000,00
11	Fresno	Fresno	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Fresno	Fresno	10-15	10-15	Recta	Verde	Lisa	Grano	100.000,00
12	Frenjo	Frenjo	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Frenjo	Frenjo	10-15	10-15	Recta	Verde	Lisa	Grano	100.000,00
13	Hojarasco	Hojarasco	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Hojarasco	Hojarasco	10-15	10-15	Recta	Verde	Lisa	Grano	100.000,00
14	Samán	Samán	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Samán	Samán	10-15	10-15	Recta	Verde	Lisa	Grano	100.000,00
15	Saman	Saman	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Saman	Saman	10-15	10-15	Recta	Verde	Lisa	Grano	100.000,00
16	Tabaquillo	Tabaquillo	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Tabaquillo	Tabaquillo	10-15	10-15	Recta	Verde	Lisa	Grano	100.000,00
17	Balsa	Balsa	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Balsa	Balsa	10-15	10-15	Recta	Verde	Lisa	Grano	100.000,00
18	Capote	Capote	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Capote	Capote	10-15	10-15	Recta	Verde	Lisa	Grano	100.000,00
19	Churimo	Churimo	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Churimo	Churimo	10-15	10-15	Recta	Verde	Lisa	Grano	100.000,00
20	Cresta de gallo	Cresta de gallo	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Cresta de gallo	Cresta de gallo	10-15	10-15	Recta	Verde	Lisa	Grano	100.000,00
21	Lechoso	Lechoso	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Lechoso	Lechoso	10-15	10-15	Recta	Verde	Lisa	Grano	100.000,00
22	Lechozo	Lechozo	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Lechozo	Lechozo	10-15	10-15	Recta	Verde	Lisa	Grano	100.000,00
23	Abrazapalo	Abrazapalo	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Abrazapalo	Abrazapalo	10-15	10-15	Recta	Verde	Lisa	Grano	100.000,00
24	Llovizno	Llovizno	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Llovizno	Llovizno	10-15	10-15	Recta	Verde	Lisa	Grano	100.000,00
25	Lovizno	Lovizno	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Lovizno	Lovizno	10-15	10-15	Recta	Verde	Lisa	Grano	100.000,00
26	Lechero	Lechero	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Lechero	Lechero	10-15	10-15	Recta	Verde	Lisa	Grano	100.000,00
27	Guama de mico	Guama de mico	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Guama de mico	Guama de mico	10-15	10-15	Recta	Verde	Lisa	Grano	100.000,00
28	Suribio	Suribio	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Suribio	Suribio	10-15	10-15	Recta	Verde	Lisa	Grano	100.000,00
29	Acacio	Acacio	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Acacio	Acacio	10-15	10-15	Recta	Verde	Lisa	Grano	100.000,00
30	Guamo de monte	Guamo de monte	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Guamo de monte	Guamo de monte	10-15	10-15	Recta	Verde	Lisa	Grano	100.000,00
31	Guamo Copero	Guamo Copero	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Guamo Copero	Guamo Copero	10-15	10-15	Recta	Verde	Lisa	Grano	100.000,00
32	Guamo de mico	Guamo de mico	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Guamo de mico	Guamo de mico	10-15	10-15	Recta	Verde	Lisa	Grano	100.000,00
33	Arroyito	Arroyito	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Arroyito	Arroyito	10-15	10-15	Recta	Verde	Lisa	Grano	100.000,00
34	Curaubo	Curaubo	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Curaubo	Curaubo	10-15	10-15	Recta	Verde	Lisa	Grano	100.000,00
35	Curabuboo	Curabuboo	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Curabuboo	Curabuboo	10-15	10-15	Recta	Verde	Lisa	Grano	100.000,00
36	Tambolero	Tambolero	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Tambolero	Tambolero	10-15	10-15	Recta	Verde	Lisa	Grano	100.000,00
37	Balso	Balso	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Balso	Balso	10-15	10-15	Recta	Verde	Lisa	Grano	100.000,00
38	Balcillo	Balcillo	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Balcillo	Balcillo	10-15	10-15	Recta	Verde	Lisa	Grano	100.000,00
39	Malamigo	Malamigo	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Malamigo	Malamigo	10-15	10-15	Recta	Verde	Lisa	Grano	100.000,00
40	Molinillo	Molinillo	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Molinillo	Molinillo	10-15	10-15	Recta	Verde	Lisa	Grano	100.000,00
41	Pomo	Pomo	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Pomo	Pomo	10-15	10-15	Recta	Verde	Lisa	Grano	100.000,00
42	Pomarrosa	Pomarrosa	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Pomarrosa	Pomarrosa	10-15	10-15	Recta	Verde	Lisa	Grano	100.000,00
43	Pomaroso	Pomaroso	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Pomaroso	Pomaroso	10-15	10-15	Recta	Verde	Lisa	Grano	100.000,00
44	Pomorroso	Pomorroso	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Leguminosae	Pomorroso	Pomorroso	10-15	10-15	Recta	Verde	Lisa	Grano	100.000,00

Tipo de madera	DAP 10-20 cm	DAP 21-30 cm	DAP 31-40 cm	DAP 41-50 cm	DAP 51-60 cm	DAP 61-80 cm	DAP 81 cm
SEGUNDA MADERA	\$ 35.262,31	\$ 106.967,32	\$ 158.690,37	\$ 538.729,63	\$ 1.247.803,75	\$ 2.380.205,49	

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, Palma de Cartagena, Coco Cristal, Cocomanteco, Coco manteco, Ciruela, Ciruelo, Corazón fino, Beruga, Icaico, Guasimo, Guásimo, Cariaño, Corcho, Guacimo, Guazimo, Calabazo, Merluza, Surrumbo, Mirador, Chalala, Tabaco, Totúmo, Totumo, Totumo monte, Mora, Neem, Nim, Naranjito, Olivo santo, Mirto, Bola de Barro, Bolecato, Borono, Trupillo, Trupí, Kamala, Guarumo, Jobo, Hobo, Hubo, NN CAPARIS, Arará, Lonchocarpus, Floron, Botón de oro, Palma de Navidad, Palma botella, Palma Hibrido, Palma de Bijao, Cojon de toro, Papayote, Huevo de burro, Carambolo, San Joaquín, Cayeno Ornamental, Tamarindo, Churismo, Vijagullo, Vijao, Torombolo, Zurumbo, Muñeco, Singla, Arepito, Maraño, Uvo, Uva, Uva mora, Guamacho, Palma plata, Bocachico, Gusano, Gusano, Poligonaceae sp. 2 – Coccoloba, Grosella, Souso, Pinto Canillo, Miguelo, Sangregao, Sangre de Toro, Sapan, Chocho, Latigo, Uva, coccoloba, Astromelia, Palma iraca, Palma real, Palma fúnebre, Carey, Palma aceite, Palma segú, Pera, Anon, Pata de vaca, Anoncillo, Higueron, Higuerón, Anon liso, Anon Chocoano, Palmiche, Purgación, Chicharrón, Pintao, Fabaceae, Dividivi, Tara, Senna sp., Capparaceae, Fruta de pava, Sauce, Tulipán africano, Uvita de playa, Noni, Trinitaria, Trinitario, Carbonero, Rayo, Mulato, 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 tosta, Carnegallina, Guyabita

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

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

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



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



MIEMBROS

PREDIO AMM-3-206A



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



MIEMBROS

del Perú, caña fistula, naranjuelo, Verdenace, Viva seca, Santa cruz, Suan, Copey, Mangle, Verde Nance, Huevo de Burro, Caranda, Jambul, Canalito, Escobillo, Dormilon, Escubillo, Hueso, Huesito, Maiz tostado, Pajarito, Mata palo, Cabrito, Sembe, Fruta del burro, Fruto de burro, Pepa Burro, Yarumo, Borrachera, Solera, Palma de Coco, Palma Ornamental, Palma de ornamentación, Flor Morada, Flor Morado, Gualanday, Chingale, Changale, Gallinero, Oti, Oití, Careto, Carate, Sangre gallina, Chichato, Chitato, Azulejo, Churrumbo, Garcero, Higuerona, Nigua, Archi, Tuno, Macanillo, Ojo de yoco, Ovo, Payande, Punta de lanza, Tachuelo, Manzanito, Azotacaballo, Tolme de caballo, Totumillo, Vara santa, Bara Santa, Bilibil, Bilibilibi, Yaya, Cargadero, Arnica, Árnica, Niguito, Achioté, Tumoso, Karate, Moncoro, Pepeburro, Sembé, Garrapato, Rollito, Peralejo, Pedralejo, Copillo, Cascarillo, Cucharo, Lechudo, Lengualoro, Malagano, Malagano, 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.

Tabla de maderas	Nombre científico	DAP 10-20	DAP 21-30	DAP 31-40	DAP 41-50 cm	DAP 61-80 cm	DAP >81 cm
1	ALBIZIA	18.806,56	42.314,76	70.574,61	156.721,35	332.771,67	614.721,46
2	ALBIZIA	18.806,56	42.314,76	70.574,61	156.721,35	332.771,67	614.721,46
3	ALBIZIA	18.806,56	42.314,76	70.574,61	156.721,35	332.771,67	614.721,46
4	ALBIZIA	18.806,56	42.314,76	70.574,61	156.721,35	332.771,67	614.721,46
5	ALBIZIA	18.806,56	42.314,76	70.574,61	156.721,35	332.771,67	614.721,46
6	ALBIZIA	18.806,56	42.314,76	70.574,61	156.721,35	332.771,67	614.721,46
7	ALBIZIA	18.806,56	42.314,76	70.574,61	156.721,35	332.771,67	614.721,46
8	ALBIZIA	18.806,56	42.314,76	70.574,61	156.721,35	332.771,67	614.721,46
9	ALBIZIA	18.806,56	42.314,76	70.574,61	156.721,35	332.771,67	614.721,46
10	ALBIZIA	18.806,56	42.314,76	70.574,61	156.721,35	332.771,67	614.721,46
11	ALBIZIA	18.806,56	42.314,76	70.574,61	156.721,35	332.771,67	614.721,46
12	ALBIZIA	18.806,56	42.314,76	70.574,61	156.721,35	332.771,67	614.721,46
13	ALBIZIA	18.806,56	42.314,76	70.574,61	156.721,35	332.771,67	614.721,46
14	ALBIZIA	18.806,56	42.314,76	70.574,61	156.721,35	332.771,67	614.721,46
15	ALBIZIA	18.806,56	42.314,76	70.574,61	156.721,35	332.771,67	614.721,46
16	ALBIZIA	18.806,56	42.314,76	70.574,61	156.721,35	332.771,67	614.721,46
17	ALBIZIA	18.806,56	42.314,76	70.574,61	156.721,35	332.771,67	614.721,46
18	ALBIZIA	18.806,56	42.314,76	70.574,61	156.721,35	332.771,67	614.721,46
19	ALBIZIA	18.806,56	42.314,76	70.574,61	156.721,35	332.771,67	614.721,46
20	ALBIZIA	18.806,56	42.314,76	70.574,61	156.721,35	332.771,67	614.721,46

Tipo de madera	DAP 10-20	DAP 21-30	DAP 31-40	DAP 41-50 cm	DAP 61-80 cm	DAP >81 cm
TERCERA MADERA	18.806,56	42.314,76	70.574,61	156.721,35	332.771,67	614.721,46

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

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

Telefax: 6123378

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

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia

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

Telefax: 6123378

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

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia





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



PREDIO AMM-3-206A



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



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

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

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

Donde:

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



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

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

8

82

Observaciones de metodología empleada en la identificación

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

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

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

3.1 ESPECIES ORNAMENTALES

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

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

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

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

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

PREDIO AMM-3-206A



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



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

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

ESPECIES CLASIFICADAS COMO ORNAMENTALES

[illegible]

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

APROBADO

INTERVENTORIA
RESTREPO Y UNIBE 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: loniainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia

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

Telefax: 6123378

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

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia



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



PREDIO AMM-3-206A



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



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	\$ 42.125,92
------------------------------	---------------------

Tabla No. 9: Valor ornamental

Nota:

- Para las especies Dracaena Fragrans, Lengua de suegra, Lengua de vaca, Sábila, Mata Andrea, Coral anaranjado, Jardín Grande Coralito y Jardín Pequeño Coralito, Florecillo, Jazmin, se adoptan los valores de referencia establecidos para las especies clasificadas como ornamentales.

10

84

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).



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

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

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO AMM-3-206A



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

COSTOS DE SOSTENIMIENTO BOSQUE NATURAL					
CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL	TOTAL CAPITULO
1.1 COSTOS DIRECTOS					\$ 1.244.544
1.1.1 Mano de Obra				\$ 478.905	
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-guada)	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				\$ 765.639	
Cal dolomita (500 kilos)	Bulto 50	\$ 8	\$ 13.000	\$ 104.000	
RAFOS 12-24-12 (Fertil)	Bulto 51	\$ 3	\$ 190.000	\$ 570.000	
Insecticida (Hormiga lc)	Kgr	\$ 2	\$ 7.500	\$ 16.650	
				\$ -	
				\$ -	
				\$ -	
				\$ -	
				\$ -	
				\$ -	
				\$ -	
1.2 COSTOS INDIRECTOS					\$ 70.000
Herramientas				\$ 30.000	
Transp. Insumos				\$ 40.000	
TOTAL COSTOS SOSTENIMIENTO					\$ 1.314.544

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

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

BOSQUE NATURAL

TOTAL MANTENIMIENTO AÑO 2-3	\$ 3.943.631
TOTAL COSTOS DE ESTABLECIMIENTO Y SOSTENIMIENTO POR HA	\$ 3.943.631
TOTAL COSTOS DE ESTABLECIMIENTO Y SOSTENIMIENTO POR m ²	\$ 394

Tabla No.12: Costos bosque natural

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



11

85

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

Telefax: 6123378

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

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia

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

Telefax: 6123378

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

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia



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



PREDIO AMM-3-206A



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



4. VALORACIÓN DE PASTOS MEJORADOS.

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

CONCEPTO	COSTO DE INSTALACION	UNIDAD	VALOR UNITARIO
Pastos mejorados	\$ 4.795.200	m ²	532
Pasto Natural	\$ 2.625.650	m ²	291
Pasto de Corte	\$ 7.724.500	m ²	856

Tabla No.13: Presupuesto para pasturas.

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

12

86

ANEXOS

Anexo 1: INFORME DE VALORACIÓN ESPECIES 2025



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

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

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-3-206A



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



Fuentes de consulta:

1. Presupuestos cultivos y pastos. Estos se obtuvieron de cifras nacionales del Ministerio de Agricultura, proyectos de investigación y cadenas gremiales.
2. Especies ornamentales, forestales maderables y de conservación. Las cifras se obtuvieron de viveros consultados en la zona de influencia donde se obtuvo la muestra objeto de estudio. También se realizó consultoría con un profesional especializado: el ingeniero forestal Sebastian Rodriguez, teléfono 310-8591015.
3. Viveros consultados: Vivero Mi Jaragual, Patricia Gaviria - teléfono: 3112686149. Vivero Agua Viva, Jairo Aragon - teléfono: 3015097683. Vivero Las Acacias, María Karina Rosales - teléfono: 6619384. Vivero Troncal, Juan Carlos - teléfono: 3205234361. Vivero Mis Tres Girasoles, Cindi Chamorro - teléfono: 310-7609737.
4. Base de datos Trópicos. Jardín botánico de Missouri.
<https://www.tropicos.org/home>
5. FINAGRO. (2022). Marco de Referencia Agroeconómico para la producción de bijao. Recuperado de https://www.finagro.com.co/sites/default/files/2022-05/bijao_0.pdf
6. Catalogo virtual de flora del valle de aburra
<https://catalogofloravalleaburra.eia.edu.co/>
7. Catálogo de árboles urbanos en Colombia
<https://catalogoarbolesurbanos.eia.edu.co/>
8. Nombres comunes de plantas de Colombia. Universidad Nacional.
<http://www.biovirtual.unal.edu.co/nombrescomunes/es/>
9. Presupuestos cultivos y pastos. Estos se obtuvieron de cifras nacionales del Ministerio de Agricultura, proyectos de investigación y cadenas gremiales; cada cultivo tiene su respectiva fuente en una carpeta independiente.

13

87



**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



Bogotá D.C., Abril 2026.

APROBADO

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

SEÑORES

CONCESIÓN AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.

REF: RESPUESTA COMUNICACIÓN RECIBIDA CON RADICADO
C..1563/SB4536/26/5.6

Respetados señores.

Reciban un cordial saludo. En atención a las observaciones realizadas por la interventoría en el oficio de la referencia, damos alcance a lo solicitado y nos permitimos realizar las siguientes precisiones sobre lo que compete a la Corporación Lonja:

- a. 4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: Se solicita describir las del sector específico, teniendo en cuenta que se menciona el centro poblado donde se encuentra.
R/. Se aclara que el informe valuatorio se presenta de conformidad en lo establecido en el protocolo de avalúos 5G ANI
- b. 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE: Se solicita describir las del sector específico, teniendo en cuenta que se encuentra sobre vía nacional, entre otras características.
R/. Se atiende lo solicitado. No obstante, se precisa que el requerimiento indicado no se encuentra contemplado dentro de los lineamientos del Protocolo de Avalúos 5G de la ANI, por lo que no constituye un criterio obligatorio en la elaboración del avalúo. En ese sentido, su inclusión se evalúa de manera complementaria, únicamente en la medida en que se considere necesario incorporarla de conformidad con el análisis realizado del bien inmueble objeto de avalúo.
- c. 4.3. TOPOGRAFÍA: La determinación del 25% no corresponde a una topografía ondulada. Se requiere detallar si es plana y rango, ondulada y rango, inclinada y rango, etc., según la que aplique de acuerdo con lo observado físicamente en la inspección del predio del evaluador
R/. Se atiende lo solicitado
- d. 4.7. SERVICIOS COMUNALES: Incluir los centros poblados cercanos inmediatos del predio.
R/. Se atiende lo solicitado
- e. 4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE: Se requiere especificar si la vía es doble sentido, doble calzada, pavimentada, etc.
R/. Se atiende lo solicitado.



- f. 5. NORMA URBANISTICA: Aclarar la nota que dice que no se indican los usos principales, complementarios, etc., ya que la certificación los menciona y el informe los está presentando. Aclarar de que se trata el acuerdo 199 de 2005 plan parcial, mencionado en la certificación de uso del suelo como insumo técnico del 3-211. Validar lo dispuesto para el Uso de Suelo Potencial se enmarca en la Parte I. Evaluación de Tierras y el mapa de uso potencial incluido dentro del avalúo dado que no concuerda con el anexo, verificar las convenciones y leyendas que se encuentran dentro del plano, relacionando lo que aplica según lo dispuesto dentro del Acuerdo Municipal de Cimitarra. Se debe tener en cuenta que el certificado acredita que el predio es urbano de acuerdo con las determinantes urbanística.

Ahora bien, conviene mencionar, el uso potencial del suelo corresponde al uso más intensivo que puede soportar el suelo, garantizando una producción sostenida, sin deteriorarse; pero que éste no corresponde al tratamiento general reglamentado principalmente para el terreno, sino que caracteriza algunos de los usos que están dentro del tratamiento para definir las condiciones de su desarrollo.

R/. Se atiende lo solicitado.

Se aclara que el certificado adicional aportado establece la vigencia actual de la normativa correspondiente al ordenamiento territorial del municipio.

De conformidad con la observación presentada, se aclara que la Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá no tiene competencia para definir, modificar o reinterpretar la terminología, clasificaciones o categorías adoptadas por el municipio dentro de su Instrumento de Ordenamiento Territorial, toda vez que dichas determinaciones corresponden exclusivamente a la reglamentación urbanística expedida por la administración municipal competente.

- g. 6.1. UBICACIÓN: Complementar como es su configuración en forma, topografía, mencionar que es esquinero, con cruces de vías o sitios reconocidos en la inspección, teniendo en cuenta que es un predio urbano.

R/. Se atiende lo solicitado

- h. 6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO: Se requiere complementar si es doble sentido, doble calzada. Incluir el cruce, el punto de referencia y/o las vías inmediatas.

R/. Se atiende lo solicitado.

- i. 6.5. SERVICIOS PÚBLICOS: Complementar la descripción indicando cuales son los servicios básicos

R/.

- j. 6.6. UNIDADES FISIOGRAFICAS: Se debe aclarar la normativa del capítulo 5 y con ello determinar la norma de la UF.

Por todo lo anterior se solicita, aclarar la normatividad, teniendo en cuenta que la cartografía define como distrito de conservación de suelos y en el certificado de





uso de suelo lo define como Tratamiento de Mejoramiento Integral, que se basa en lo que menciona en el Acuerdo N.º 015 de diciembre 18 de 2001.

R/. Se atiende lo solicitado

- k. 8. INVESTIGACIÓN DIRECTA y 10. CÁLCULOS VALOR TERRENO Los datos de oferta se encuentran en el mismo centro poblado y barrios de Cimitarra, por lo que se requiere aclarar el estrato de las ofertas que están en el perímetro urbano de Cimitarra para hacerlas comparables y de ellas adoptar el valor. Analizar y sustentar la diferencia de valor de 2-106b y 2-106c de entre \$ 120 mil y \$ 137 mil en San Pedro de la Paz pasa a entre \$ 343 mil y \$ 369 mil en Puerto Araujo; de la misma manera 9-037 en Campo 23 registra un valor de \$ 120 mil / m2.

R/. Se atiende lo solicitado

- l. 10.3. ZONAS DE PROTECCIÓN: Se solicita aclarar dado que no corresponde con lo certificado por el municipio y teniendo en cuenta las observaciones del capítulo 5.

R/. Se atiende lo solicitado

- m. 12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES: Se requiere especificar si la vía es doble sentido, doble calzada, pavimentada, etc. Se requiere detallar si es plana y rango, ondulada y rango, inclinada y rango, etc., según la que aplique de acuerdo con lo observado físicamente en la inspección del predio del evaluador. La norma certificada es suelo urbano, tratamiento mejoramiento integral.

R/. Se aclara que la observación presentada no corresponde al alcance técnico del numeral 12. "Cálculos Valor Cultivos y/o Especies", toda vez que dicho apartado contempla exclusivamente la identificación y valoración de cultivos y/o especies existentes en el predio requerida objeto de avalúo.

- n. 13. CONSIDERACIONES GENERALES: Se requiere especificar si la vía es doble sentido, doble calzada, pavimentada, etc. Se requiere detallar si es plana y rango, ondulada y rango, inclinada y rango, etc., según la que aplique de acuerdo con lo observado físicamente en la inspección del predio del evaluador. La norma certificada es suelo urbano, tratamiento mejoramiento integral.

R/. Se atiende lo solicitado

- o. 14. RESULTADO DE AVALÚO: Ajustar de acuerdo con las observaciones anteriores.

R/. Se atiende lo solicitado.





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



Cordialmente,

FELIX ZAMORA

DIRECTOR DEL PROYECTO



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

Telefax: 6123378

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

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia



Bogotá, D.C. 26 de septiembre de 2024

ATMM-24-02465

Al contestar favor citar número de esta comunicación

Señores

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS de la señora **ANA ELVIA JEREZ**

Nombre del predio: "LOTE URBANO" (Último título), C 5 3 153 (IGAC), LOTE, PUERTO ARAUJO (FMI)

Vereda: Cimitarra (FMI) El Águila (PBOT)

Municipio: Cimitarra

Departamento: Santander

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

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

Ficha predial: AMM-3-206A

Matrícula Inmobiliaria: 324-46827

Referencia catastral: 681900300000000120001000000000



Respetados señores,

La **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI** y la sociedad **AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.** suscribieron Contrato de Concesión bajo esquema de APP 002 de 2022 del 16 de junio de 2022, el cual tiene por objeto la financiación, elaboración de estudios y diseños definitivos, gestión ambiental, gestión predial, gestión social, construcción, rehabilitación, mejoramiento, y la operación y mantenimiento del corredor "PUERTO SALGAR - BARRANCABERMEJA".

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Los conceptos que además del valor del inmueble requerido pueden generarse, dentro del marco de este procedimiento de adquisición predial, de conformidad con lo consagrado en las Resoluciones 898 y 1044 del año 2014 proferidas por el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI (IGAC), son: (i) DAÑO EMERGENTE y (ii) LUCRO CESANTE.





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

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

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

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

Cordialmente,

JAIME ANDRES
SILVA SARMIENTO

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

Firmado digitalmente por JAIME
ANDRES SILVA SARMIENTO
Fecha: 2024.09.26 14:09:51 -05'00'

Yohaira Lopez.
"Hija de Ana Elvira Jerez"
02/09/24



Anexos: Copia de las Resoluciones 898 y 1044 del año 2014 proferidas por el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI (IGAC).
Elaboró: G.B.H. Abogada Predial
Revisó: M.M.M. Coordinador Jurídico Predial
Aprobó: A.K.C.A. Dir. Predial AMM



3

1. 10/1/1911
10/1/1911