

|                                                                                   |                                                             |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------|
|  | <b>PUBLICACIÓN DE AVISO PARA<br/>NOTIFICACIÓN DE OFERTA</b> | <b>F-14-22</b>  |
|                                                                                   |                                                             | Versión: 01     |
|                                                                                   |                                                             | Fecha: 31/05/16 |

AVISO No. 72 DE FECHA 11 DE ABRIL DE 2018

**LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, establecimiento público de orden nacional, adscrito al Ministerio de Transporte, según Decreto No. 4165 de 3 de Noviembre de 2011 entidad que para todos los efectos de estructurar, planear, contratar, ejecutar y administrar los contratos de concesión de infraestructura de transporte, en cumplimiento de lo establecido en el Art. 13 de la Ley 9 de 1989 y Art. 61 de la Ley 388 de 1997 y demás normas concordantes y vigentes, por medio del Contrato de Concesión APP N° 003-2014; facultó a la **CONCESIÓN ALTO MAGDALENA S.A.S.**, firma concesionaria, para adelantar en su nombre y representación, bajo la modalidad de delegación de funciones, la obligación de Financiación, construcción, rehabilitación, mejoramiento, operación y mantenimiento del Corredor Honda – Puerto Salgar – Girardot, de acuerdo con el Apéndice Técnico 1 y demás apéndices del Contrato, incluido el trámite para la adquisición por el procedimiento de enajenación voluntaria de los predios afectados al paso de la vía del proyecto vial Honda – Puerto Salgar – Girardot.

En virtud de lo anterior y de conformidad con el artículo 69 Párrafo 2 del C.P.A. y C.A, el Representante Legal de la **CONCESIÓN ALTO MAGDALENA S.A.S.**,

#### HACE SABER

Que el día seis (06) de febrero de 2018, se libró oficio de oferta formal de compra No. OFC-365-2018, dirigida a los señores **NELSON GONZALEZ TRIANA, HELENA ANGELINA AGUIRRE, FREDDY PEÑA MAHECHA, SANDRA MILENA ZAMORA, CARLOS ALBERTO HERNANDEZ RIVERA, PAOLA ANDREA CASTAÑEDA GARCIA, SOL MARINA ACERO HERNANDEZ, APOLINAR ARENAS HERRERA, ANA ISABEL HERNANDEZ, ADOLFO DE JESÚS MIRA CATSRILLÓN, ARELIS BETANCOURT RONDÓN, ISABEL PEDRAZA ZAMORA, JORGE ALIRIO USECHE MARTINEZ, MARIA VERÓNICA RUIZ CADENA, JAVIER PALACIO CAICEDO, MARLENE SOTO ROJAS, LUZ MARY SANCHEZ ARBELAEZ, LUIS ARQUIMEDES CASTRO PINEDA, EDELMIRA BELTRÁN MAHECHA, PABLO EMILIO ROMERO LOAIZA, ISAÍAS ORTIZ CONTRERAS, MARYORIS LOMBANA MARIN, GLORIA ALEJANDRA LONDOÑO VEGA y DONALDO HERRERA JIMÉNEZ**; para la adquisición de un inmueble requerido para el Proyecto de Concesión Honda – Puerto Salgar – Girardot, cuyo contenido es el siguiente:



|                                                                                   |                                                         |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------|
|  | <b>PUBLICACIÓN DE AVISO PARA NOTIFICACIÓN DE OFERTA</b> | <b>F-14-22</b>  |
|                                                                                   |                                                         | Versión: 01     |
|                                                                                   |                                                         | Fecha: 31/05/16 |

|                                                                                   |                         |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------|
|  | <b>OFERTA DE COMPRA</b> | <b>F-14-09</b>    |
|                                                                                   |                         | Versión: 02       |
|                                                                                   |                         | Fecha: 02-05-2016 |

Bogotá, 06 de febrero de 2018

OFC-365-2018

Señores

NELSON GONZALEZ TRIANA  
 HELENA ANGELINA AGUIRRE  
 FREDDY PEÑA MAHECHA  
 SANDRA MILENA ZAMORA  
 CARLOS ALBERTO HERNANDEZ RIVERA  
 PAOLA ANDREA CASTAÑEDA GARCIA  
 SOL MARINA ACERO HERNANDEZ  
 APOLINAR ARENAS HERRERA  
 ANA ISABEL HERNANDEZ  
 ADOLFO DE JESÚS MIRA CATSRILLÓN  
 ARELIS BETANCOURT RONDÓN  
 ISABEL PEDRAZA ZAMORA  
 JORGE ALIRIO USECHE MARTINEZ  
 MARIA VERÓNICA RUIZ CADENA  
 JAVIER PALACIO CAICEDO  
 MARLENE SOTO ROJAS  
 LUZ MARY SANCHEZ ARBELAEZ  
 LUIS ARQUIMEDES CASTRO PINEDA  
 EDELMIRA BELTRAN MAHECHA  
 PABLO EMILIO ROMERO LOAIZA  
 ISAÍAS ORTIZ CONTRERAS  
 MARYORIS LOMBANA MARIN  
 GLORIA ALEJANDRA LONDOÑO VEGA  
 DONALDO HERRERA JIMÉNEZ  
 Predio "LA ESPERANZA"  
 Vereda Rayadero  
 Municipio de Puerto Salgar  
 Departamento de Cundinamarca

**ASUNTO:** OFICIO DE OFERTA FORMAL DE COMPRA POR EL CUAL SE DISPONE LA ADQUISICIÓN DE UN ÁREA DE TERRENO Y SUS MEJORAS, UBICADO EN LAS SIGUIENTES **ABSCISAS INICIAL** UFS K7+213,31 - **ABSCISA FINAL** K7+236,44, MARGEN DERECHA, DEL PROYECTO VIAL CONCESION HONDA- PUERTO SALGAR - GIRARDOT, UNIDAD FUNCIONAL 5, MUNICIPIO DE PUERTO SALGAR, DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA, IDENTIFICADO CON CEDULA CATASTRAL No 255720005000000020026000000000 Y MATRICULA INMOBILIARIA No 162 - 3758 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GUADUAS

Respetados señores:

Página 1 de 3

|                                                                                                                          |                                                             |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------|
| <br><b>CONCESION<br/>ALTO MAGDALENA</b> | <b>PUBLICACIÓN DE AVISO PARA<br/>NOTIFICACIÓN DE OFERTA</b> | <b>F-14-22</b>  |
|                                                                                                                          |                                                             | Versión: 01     |
|                                                                                                                          |                                                             | Fecha: 31/05/16 |

|                                                                                                                          |                         |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------|
| <br><b>CONCESION<br/>ALTO MAGDALENA</b> | <b>OFERTA DE COMPRA</b> | <b>F-14-09</b>    |
|                                                                                                                          |                         | Versión: 02       |
|                                                                                                                          |                         | Fecha: 02-05-2016 |

La Concesion Alto Magdalena S.A.S., sociedad comercial con NIT 900.745.219-8, adquirió la obligación contractual de realizar la adquisición predial bajo delegación, en nombre y representación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, agencia nacional estatal de naturaleza especial identificada con NIT 830.125.996-9, con ocasión del CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA APP003 DEL 9 DE SEPTIEMBRE DE 2014; Proyecto que fue declarado de Utilidad Pública mediante Resolución Nro. 1265 del 1 de noviembre de 2013 de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI**.

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere comprar una zona de terreno del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial **ALMA-5-0099**, de la cual se anexa copia; área de terreno que se segregará de un predio denominado "LA ESPERANZA", ubicado en la vereda Rayadero, del municipio de Puerto Salgar, del departamento de Cundinamarca, identificado con las **CÉDULA CATASTRAL No. 255720005000000020026000000000** y **MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 162 – 3758** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Guaduas. Dicha zona de terreno cuenta con un área requerida de **TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO COMA SETENTA METROS CUADRADOS (378,70 M2)**, que incluye las siguientes construcciones y mejoras: **1 cerca medianera** de 12,65 metros, en madera y 4 hilos de alambre de púas separadas a 1,3 m. Incluye además los siguientes cultivos y especies: 03 unidades de Chicala (D=0,40 m-0,60), 01 unidad de Dormilón (D=0,10 m-0,20m), 01 unidad de Guácimo (D=0,10m-0,20m), 02 unidades de Plátano, y 378,70 M2 de Pastos Naturales.

Me permito informarle que el Avaluo Comercial Corporativo mediante el cual se obtiene el valor de adquisición, se elaboró con fundamento en lo consagrado en el Decreto 422 de 2000, y en desarrollo de los métodos evaluatorios previstos por la Resolución 620 de 2008, Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC y Resolución 2684 de 2015 del Ministerio de Transporte, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998, los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 del 26 de diciembre de 2015. El mismo, tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación del mismo, según lo dispuesto en el parágrafo 2° del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013.

Teniendo en cuenta lo anterior, el valor del avaluo comercial corporativo número ALMA-5-0099 elaborado por la LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES se discrimina así: la suma de **UN MILLÓN CINCUENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS DIEZ PESOS M/CTE (\$1.059.610,00)** correspondiente al avaluo comercial del área de terreno y las mejoras plantadas en el área de terreno objeto de oferta; la suma de **QUINIENTOS OCHENTA Y TRES MIL CIENTO TREINTA Y CUATRO PESOS CON OCHENTA Y SEIS CENTAVOS M/CTE (\$583.134,86)** correspondiente a gastos de notariado y registro que hacen parte del cálculo del daño emergente, dicho valor será girado directamente por el Concesionario a la(s) entidad (es) encargada (s) del notariado y registro de la venta a favor de la **ANI**.

Así las cosas, el valor total de la presente oferta de compra es de: **UN MILLÓN SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS CON OCHENTA Y SEIS CENTAVOS M/CTE (\$1.642.744,86,00)**.

|                                                                                   |                                                         |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------|
|  | <b>PUBLICACIÓN DE AVISO PARA NOTIFICACIÓN DE OFERTA</b> | <b>F-14-22</b>  |
|                                                                                   |                                                         | Versión: 01     |
|                                                                                   |                                                         | Fecha: 31/05/16 |

|                                                                                   |                         |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------|
|  | <b>OFERTA DE COMPRA</b> | <b>F-14-09</b>    |
|                                                                                   |                         | Versión: 02       |
|                                                                                   |                         | Fecha: 02-05-2016 |

A partir de la notificación de la presente Oferta Formal de Compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual el propietario tendrá un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad, bien sea aceptándola o rechazándola. De ser aceptada la Oferta Formal de Compra, deberá suscribirse Escritura Pública de compraventa o Promesa de Compraventa dentro del término de los diez (10) días hábiles siguientes.

En caso de no lograrse un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la Oferta Formal de Compra conforme a lo estipulado en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 4° de la Ley 1742 de 2015 y en el inciso 5° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 4 del artículo 61 de la ley 388 de 1997 y el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial ALMA-5-0099, copia del Avalúo Comercial Corporativo ALMA-5-0099 de fecha 01 de septiembre de 2017, copia del plano topográfico de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,



**CLAUDIA CECILIA CASTILLO PICO**

Representante Legal.

Concesión Alto Magdalena S.A.S

Entidad delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-**

Firmado: Claudia C. Castillo Pico  
Cargo: Representante Legal

|                                                                                   |                                                             |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------|
|  | <b>PUBLICACIÓN DE AVISO PARA<br/>NOTIFICACIÓN DE OFERTA</b> | <b>F-14-22</b>  |
|                                                                                   |                                                             | Versión: 01     |
|                                                                                   |                                                             | Fecha: 31/05/16 |

Que la Concesión Alto Magdalena entregó la comunicación de citación para la notificación personal al CIT-365-2018 de fecha 06 de febrero de 2018 de manera personal a la señora **PAOLA ANDREA CASTAÑEDA** en el predio denominado "LA ESPERANZA" ubicado en el municipio de Puerto Salgar, vereda Rayadero el día 27 de febrero de 2018.

Hasta la fecha, la totalidad de los propietarios no han concurrido a la Concesión Alto Magdalena a notificarse del acto de oferta formal de compra OFC-365-2018, conforme a lo indicado en la comunicación de citación entregada de manera personal en la dirección del inmueble.

En la citación se le informaron las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal, sin que se hayan presentado todos a notificar personalmente.

Por lo anterior, la Concesión Alto Magdalena entregó de manera personal Notificación por Aviso de fecha 22 de marzo de 2018 de la Oferta Formal de Compra OFC-365-2018 a la señora Yeimy Romero Beltrán el día 01 de abril de 2018 en el predio denominado "LA ESPERANZA" ubicado en la vereda Rayadero, municipio de Puerto Salgar.

Sin embargo, como se tiene conocimiento de que uno de los propietarios se encuentra fallecido, la señora **ANA ISABEL HERNANDEZ**, según certificado de vigencia del documento de identidad emitido por la Registraduría Nacional del Estado Civil de fecha 11 de mayo de 2018, la Concesión Alto Magdalena en aras de garantizar a todos sus posibles causabientes el derecho al debido proceso y el principio de publicidad, de acuerdo con lo previsto en las disposiciones legales vigentes, se procede a realizar la notificación por aviso mediante publicación en las páginas web [www.ani.gov.co](http://www.ani.gov.co) y [www.concesionaltomagalena.com](http://www.concesionaltomagalena.com), que se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso conforme al artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

Así mismo, se fijará por el término de cinco (5) días en la cartelera de la Oficina de "Gestión Predial" de la CONCESIÓN ALTO MAGDALENA S.A.S., ubicada en la Calle 13 No. 10-16 Centro Comercial Celi, Municipio de Honda - Tolima.

Contra la oferta de compra que se notifica mediante el presente AVISO no proceden recursos en vía gubernativa, según lo establecido en el inciso 4 del artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

Se anexa para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial, del Plano Topográfico, de la faja de terreno a adquirir y del Avalúo Comercial Corporativo, La enajenación voluntaria y la expropiación se encuentra reglamentadas dentro del Capítulo III de la Ley 9 de 1989, el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997, el capítulo I del título IV de la Ley 1682 y en la Ley 1742 de 2014.

|                                                                                   |                                                             |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------|
|  | <b>PUBLICACIÓN DE AVISO PARA<br/>NOTIFICACIÓN DE OFERTA</b> | <b>F-14-22</b>  |
|                                                                                   |                                                             | Versión: 01     |
|                                                                                   |                                                             | Fecha: 31/05/16 |

FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DE LA CONCESION ALTO MAGDALENA S.A.S., Y  
EN LA PÁGINA WEB

EL 19 ABR 2018 A LAS 7.00 A.M.

DESFIJADO EL 25 ABR 2018 A LAS 6:00 P.M



**CLAUDIA CECILIA CASTILLO-PICO**

Representante Legal

**CONCESIÓN ALTO MAGDALENA S.A.S**

Firma delegataria Agencia Nacional de infraestructura

Aviso: Copia íntegra de la oferta fornea de compra y Ficha Predial, plano predial, informe de avalúo y normas.

Elaboró: Laura M. Rojedo Ortiz

Revisó: Juan H. Vanegas

|                                                                                   |                           |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------|
|  | <h1>OFERTA DE COMPRA</h1> | <b>F-14-09</b>    |
|                                                                                   |                           | Versión: 02       |
|                                                                                   |                           | Fecha: 02-05-2016 |

Bogotá, 06 de febrero de 2018

OFC-365-2018

Señores

**NELSON GONZALEZ TRIANA**  
**HELENA ANGELINA AGUIRRE**  
**FREDDY PEÑA MAHECHA**  
**SANDRA MILENA ZAMORA**  
**CARLOS ALBERTO HERNANDEZ RIVERA**  
**PAOLA ANDREA CASTAÑEDA GARCIA**  
**SOL MARINA ACERO HERNANDEZ**  
**APOLINAR ARENAS HERRERA**  
**ANA ISABEL HERNANDEZ**  
**ADOLFO DE JESÚS MIRA CATSRILLÓN**  
**ARELIS BETANCOURT RONDÓN**  
**ISABEL PEDRAZA ZAMORA**  
**JORGE ALIRIO USECHE MARTINEZ**  
**MARIA VERÓNICA RUIZ CADENA**  
**JAVIER PALACIO CAICEDO**  
**MARLENE SOTO ROJAS**  
**LUZ MARY SANCHEZ ARBELAEZ**  
**LUIS ARQUIMEDES CASTRO PINEDA**  
**EDELMIRA BELTRÁN MAHECHA**  
**PABLO EMILIO ROMERO LOAIZA**  
**ISAÍAS ORTIZ CONTRERAS**  
**MARYORIS LOMBANA MARIN**  
**GLORIA ALEJANDRA LONDOÑO VEGA**  
**DONALDO HERRERA JIMÉNEZ**  
 Predio "LA ESPERANZA"  
 Vereda Rayadero  
 Municipio de Puerto Salgar  
 Departamento de Cundinamarca

**ASUNTO:** OFICIO DE OFERTA FORMAL DE COMPRA POR EL CUAL SE DISPONE LA ADQUISICIÓN DE UN ÁREA DE TERRENO Y SUS MEJORAS, UBICADO EN LAS SIGUIENTES **ABSCISAS INICIAL:** UF5 K7+213,31 – **ABSCISA FINAL:** K7+236,44, MARGEN DERECHA, DEL PROYECTO VIAL CONCESIÓN HONDA- PUERTO SALGAR – GIRARDOT, UNIDAD FUNCIONAL 5, MUNICIPIO DE PUERTO SALGAR, DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA, IDENTIFICADO CON CÉDULA CATASTRAL No. 255720005000000020026000000000 Y MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 162 - 3758 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE GUADUAS.

Respetados señores:



|                                                                                   |                         |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------|
|  | <b>OFERTA DE COMPRA</b> | <b>F-14-09</b>    |
|                                                                                   |                         | Versión: 02       |
|                                                                                   |                         | Fecha: 02-05-2016 |

La Concesión Alto Magdalena S.A.S., sociedad comercial con NIT 900.745.219-8, adquirió la obligación contractual de realizar la adquisición predial bajo delegación, en nombre y representación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**–, agencia nacional estatal de naturaleza especial identificada con NIT: 830.125.996-9, con ocasión del CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA APP 003 DEL 9 DE SEPTIEMBRE DE 2014; Proyecto que fue declarado de Utilidad Pública mediante Resolución Nro. 1265 del 1 de noviembre de 2013 de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI**.

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere comprar una zona de terreno del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial **ALMA-5-0099**, de la cual se anexa copia; área de terreno que se segregará de un predio denominado “LA ESPERANZA”, ubicado en la vereda Rayadero, del municipio de Puerto Salgar, del departamento de Cundinamarca, identificado con las **CÉDULA CATASTRAL No. 255720005000000020026000000000** Y **MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 162 – 3758** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Guaduas. Dicha zona de terreno cuenta con un área requerida de **TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO COMA SETENTA METROS CUADRADOS (378,70 M2)**, que incluye las siguientes construcciones y mejoras: **1 cerca medianera** de 12, 65 metros, en madera y 4 hilos de alambre de púas separadas a 1,3 m. Incluye además los siguientes cultivos y especies: 03 unidades de Chicala (D=0,40 m-0,60), 01 unidad de Dormilón (D=0,10 m-0,20m), 01 unidad de Guácimo (D:0,10m-0,20m), 02 unidades de Plátano, y 378,70 M2 de Pastos Naturales.

Me permito informarle que el Avalúo Comercial Corporativo mediante el cual se obtiene el valor de adquisición, se elaboró con fundamento en lo consagrado en el Decreto 422 de 2000, y en desarrollo de los métodos evaluatorios previstos por la Resolución 620 de 2008, Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC y Resolución 2684 de 2015 del Ministerio de Transporte, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998, los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 del 26 de diciembre de 2015. El mismo, tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación del mismo, según lo dispuesto en el parágrafo 2° del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013.

Teniendo en cuenta lo anterior, el valor del avalúo comercial corporativo número ALMA-5-0099 elaborado por la LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES se discrimina así: la suma de **UN MILLÓN CINCUENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS DIEZ PESOS M/CTE (\$1.059.610,00)** correspondiente al avalúo comercial del área de terreno y las mejoras plantadas en el área de terreno objeto de oferta; la suma de: **QUINIENTOS OCHENTA Y TRES MIL CIENTO TREINTA Y CUATRO PESOS CON OCHENTA Y SEIS CENTAVOS M/CTE (\$583.134,86)** correspondiente a gastos de notariado y registro que hacen parte del cálculo del daño emergente; dicho valor será girado directamente por el Concesionario a la(s) entidad (es) encargada (s) del notariado y registro de la venta a favor de la ANI.

Así las cosas, el valor total de la presente oferta de compra es de: **UN MILLÓN SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS CON OCHENTA Y SEIS CENTAVOS M/CTE (\$1.642.744,86,00)**.

|                                                                                   |                         |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------|
|  | <b>OFERTA DE COMPRA</b> | <b>F-14-09</b>    |
|                                                                                   |                         | Versión: 02       |
|                                                                                   |                         | Fecha: 02-05-2016 |

A partir de la notificación de la presente Oferta Formal de Compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual el propietario tendrá un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad, bien sea aceptándola o rechazándola. De ser aceptada la Oferta Formal de Compra, deberá suscribirse Escritura Pública de compraventa o Promesa de Compraventa dentro del término de los diez (10) días hábiles siguientes.

En caso de no lograrse un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la Oferta Formal de Compra conforme a lo estipulado en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 4° de la Ley 1742 de 2015 y en el inciso 5° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 4 del artículo 61 de la ley 388 de 1997 y el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial ALMA-5-0099, copia del Avalúo Comercial Corporativo ALMA-5-0099 de fecha 01 de septiembre de 2017, copia del plano topográfico de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,



**CLAUDIA CECILIA CASTILLO PICO**

**Representante Legal.**

Concesión Alto Magdalena S.A.S

Entidad delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-**

Elaboró: Laura V. Royero Ortiz.  
Revisó: Juan H. Vanegas.

PROYECTO DE CONCESIÓN

CORRECTOR HONDA - PUERTO SALGAR - GIRARDOT

CONTRATO No.:

APP 003 DEL 09 DE SEPTIEMBRE DE 2014

PREDIO No.

ALMA-5-0099

ABSC. INICIAL

7+213,31 Km

ABSC. FINAL

7+236,44 Km

UNIDAD FUNCIONAL

5

SECTOR O TRAMO

HONDA-DORADA-PUERTO SALGAR

MARGEN  
LONGITUD EFECTIVA

Derecha  
23,13 /

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

SOL MARINA ACERO HERNANDEZ Y OTROS

CEDULA / NIT

52.075.664

MATRICULA INMOBILIARIA  
162-3758

DIRECCION / EMAIL.

S/I

CEDULA CATASTRAL

DIRECCION DEL PREDIO

LA ESPERANZA

25572000500000000200260000000000

VEREDA/BARRIO:

RAYADERO

CLASIFICACION DEL SUELO

PUERTO SALGAR

CUNDINAMARCA

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

TOPOGRAFIA

26-50% Fuertemente quebrado

RURAL

PROTECTOR

NORTE

SUR

ORIENTE

OCCIDENTE

25,30 m

0,00 m

40,83 m

29,42 m

ANDINA DE CARNES S.A

PUNTUAL CON NODO (1)/VIA PUERTO BOGOTA-PUERTO SALGAR

SOL MARINA ACERO HERNANDEZ Y OTROS

VIA PUERTO BOGOTA -PUERTO SALGAR

COLINDANTES

CANTIDAD

UNID

0

m2

12,65

m

SI/NO

NO

NO

NO

NO

SI

La totalidad del área requerida se encuentra con ronda Hidráulica cuya área es de 378,70 m2.

El predio se encuentra afectado por el distrito de manejo integrado, sin embargo, la franja afectada no se encuentra en el polígono definido para este fin, ver plano anexo.

En la resolución No 165 del 17 de mayo de 2005 del instituto colombiano de desarrollo rural INCODER el predio se encuentra ubicado en la vereda LAS BRISAS

La cerca medianera es compartida con el predio colindante por tal motivo se cuenta con la mitad de su longitud.

No se logra ubicar al propietario.

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

| DESCRIPCION               | CANT   | DENS | UN |
|---------------------------|--------|------|----|
| Chicala D=(0,40m - 0,60m) | 3      | -    | un |
| Dormilón D=(0,10m-0,20m)  | 1      | -    | un |
| Guasimo D=(0,10m-0,20m)   | 1      | -    | un |
| Plátano                   | 2      | -    | un |
| Pasto Natural             | 378,70 | -    | m2 |

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

| ITEM                                     | 1.                                                                       | N/A |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----|
| DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS |                                                                          |     |
| 1.                                       | Cerca medianera: En madera y 4 hilos de alambre de púas separadas a 1,3m |     |
| TOTAL AREA CONSTRUIDA                    |                                                                          |     |

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

| ITEM                                     | 1.                                                                       | N/A |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----|
| DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS |                                                                          |     |
| 1.                                       | Cerca medianera: En madera y 4 hilos de alambre de púas separadas a 1,3m |     |
| TOTAL AREA CONSTRUIDA                    |                                                                          |     |

| ITEM                                     | 1.                                                                       | N/A |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----|
| DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS |                                                                          |     |
| 1.                                       | Cerca medianera: En madera y 4 hilos de alambre de púas separadas a 1,3m |     |
| TOTAL AREA CONSTRUIDA                    |                                                                          |     |

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?

De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?

AREA TOTAL TERRENO

1620000

m<sup>2</sup>

AREA REQUERIDA

378,70

m<sup>2</sup>

AREA REMANENTE

0,00

m<sup>2</sup>

AREA SOBRANTE

1619621,30

m<sup>2</sup>

AREA TOTAL REQUERIDA

378,70

m<sup>2</sup>

FECHA DE ELABORACIÓN:

23-2-16

Elaboró: Jose Luis Ruiz Molina

Matrícula Profesional N° 25222-314847 CND

Revisó y Aprobó:

ALMA-5-0098  
00-04-0004-0057-000  
EFRAIN JARAMILLO RAMIREZ  
CHAUANO S EN C.A.



ALMA-5-0100  
00-04-0002-0077-000  
ANDINA DE CARNES S.A  
LA ESPERANZA DOS

CERCA MEDIANERA  
L:12,65M

PASTO NATURAL

AREA

RONDA HIDRAULICA  
A:378,70M2

K7+254.13

K7+236.44

ALMA-5-0099  
00-05-0002-0026-000  
SOL MARINA ACERO HERNANDEZ Y OTROS  
LA ESPERANZA

**Consortio 4C**  
REVISADO - SIN OBSERVACIONES

ALMA-5-0099  
AREA SOBRANTE

K7+213.31

A PUERTO SALGAR

A PUERTO BOGOTA

| AREA                     |            |           |           |
|--------------------------|------------|-----------|-----------|
| PUNTO                    | NORTE      | ESTE      | DISTANCIA |
| 1                        | 1092634.41 | 937786.18 | 1.16      |
| 2                        | 1092635.54 | 937785.92 |           |
| 3                        | 1092649.35 | 937786.44 | 13.82     |
| 4                        | 1092654.27 | 937786.42 | 4.92      |
| 5                        | 1092659.37 | 937786.96 | 5.13      |
| 6                        | 1092663.73 | 937787.47 | 4.39      |
| 7                        | 1092664.14 | 937791.60 | 4.16      |
| 8                        | 1092664.37 | 937796.53 | 4.93      |
| 9                        | 1092664.73 | 937803.48 | 6.96      |
| 10                       | 1092664.81 | 937806.51 | 3.03      |
| 11                       | 1092665.39 | 937811.66 | 5.18      |
| 12                       | 1092665.46 | 937812.69 | 1.04      |
| 1                        | 1092634.41 | 937786.18 | 40.83     |
| AREA REQUERIDA: 378.70M2 |            |           |           |

ESCALA GRAFICA  
0m 5 10 15 20m

CONCESION HONDA - PUERTO SALGAR  
GIRARDOT

REVISO: LIBARDO OSORIO PRIETO  
INGENIERO CATASTRAL  
M.P. 2522214064 CND  
APROBÓ:



ELABORO: JOSE LUIS RUIZ MOLINA  
INGENIERO CATASTRAL  
M.P. 25222-314847 CND  
DIBUJO: WALTER DAVID CRUZ GOMEZ  
TECNOLOGO EN DIBUJO ARQUITECTONICO Y DE INGENIERIA  
T. 1341142013-111154252

PROPIETARIO:  
SOL MARINA ACERO HERNANDEZ  
Y OTROS

### CONVENCIONES

|                             |     |                            |  |
|-----------------------------|-----|----------------------------|--|
| BORDE VIA PROYECTADA        | --- | AREA REQUERIDA             |  |
| EJE VIA PROYECTADA          | --- | AREA CONSTRUIDA REQUERIDA  |  |
| LINEA DE COMPRA             | --- | AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS |  |
| DERECHO VIA                 | --- | AREA REMANENTE             |  |
| BORDE VIA EXISTENTE         | --- | POSTE                      |  |
| LINDERO                     | --- | ARBOL                      |  |
| LINEA DE CHAFLANES          | --- | CERCAS                     |  |
| BORDE CICLO RUTA PROYECTADA | --- | FUENTES HIDRICAS           |  |
|                             |     | LINEA ALTA TENSION         |  |

### CUADRO DE AREAS (M2)

| AREA REQUERIDA: | AREA TOTAL: | AREA CONST: | AREA SOBR:   | AREA REMAN: |
|-----------------|-------------|-------------|--------------|-------------|
| 378.70M2        | 1620000M2   | 0.0 M2      | 1619621.30M2 | 0.0 M2      |

FECHA ELAB.:  
02/2016

ESCALA:  
1:500

UNIDAD FUNCIONAL:

UF 5

PLANO:

1 De 1

No. CATASTRAL

255720005000000020026000000000

FICHA GRAFICA No.

ALMA-5-0099



## LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz  
Registro Mercantil S 03003  
Nit. 830.029.438-1

### INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

SOLICITANTE: CONCESIÓN ALTO MAGDALENA

PREDIO No.

ALMA 5-0099 -

MUNICIPIO:

PUERTO SALGAR - CUNDINAMARCA ✓



RADICACIÓN:

CAM-2016-PREDIO ALMA 5-0099 –PUERTO SALGAR ✓

Bogotá D.C.



## LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz  
Registro Mercantil S 03003  
Nit. 830.029.438-1

### AVALÚO COMERCIAL PREDIO ALMA 5-0099 - SECTOR HONDA – DORADA - PUERTO SALGAR

#### 1. INFORMACION GENERAL.

CORREDOR HONDA – PUERTO SALGAR - GIRARDOT

UNIDAD FUNCIONAL 5

- 1.1. SOLICITANTE : Concesión alto magdalena, 07 de diciembre de 2016.
- 1.2. TIPO INMUEBLE : Lote - Rural
- 1.3. TIPO DE AVALÚO : Comercial corporativo.
- 1.4. MARCO NORMATIVO : Ley 388 de 1997, decreto 1420 de 1998, resolución 620 de 2008 y resolución 2684 de 2015.
- 1.5. DEPARTAMENTO : Cundinamarca.
- 1.6. MUNICIPIO : Puerto Salgar.
- 1.7. VEREDA : Rayadero.
- 1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE : La Esperanza.
- 1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA : Abscisa Inicial: K7+213,31  
Abscisa Final: K7+236,44  
Margen Derecha.
- 1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE : Forestal protector.
- 1.11. USO POR NORMA : Suelos con Vocación Forestal Productor / Protector según plan de ordenamiento territorial, ac. 149 del 21 de Enero de 2002 (PBOT).
- 1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL : Cedula Catastral 255720005000000020026000000000  
Área De Terreno (M2) 162 Has 0 m2  
Área Construcción (M2) 519,00  
Avalúo Catastral Vigente \$ 299.558.000,00
- 1.13. FECHA DE LA VISITA AL PREDIO : 17 de Diciembre de 2016
- 1.14. FECHA INFORME DE AVALÚO : 1 de Septiembre de 2017.



## LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz  
Registro Mercantil S 03003  
Nit. 830.029.438-1

### 2. DOCUMENTOS:

- a. CERTIFICADO TRADICIÓN Y LIBERTAD : Número 162-3758 Expedido el 16 de Marzo de 2016 por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del municipio de Guaduas. ✓
- b. RESOLUCIÓN : Resolución No. 00165 del 17 de Mayo de 2005 expedida por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural-INCODER ✓
- c. CERTIFICADO CATASTRAL : Expedido el 11 de Septiembre de 2015 por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi-IGAC. ✓
- d. CERTIFICACIÓN DE NORMA DE USOS : Expedido el 11 de febrero de 2016 por la oficina asesora de planeación del municipio de Puerto Salgar Cundinamarca. ✓
- e. ESTUDIOS DE TÍTULOS : De fecha 02 de mayo de 2016, elaborado por Diana Rocio Lozano Duarte con T.P. 209.306 del C.S de la J. ✓

### 3. INFORMACION JURIDICA

- 3.1. PROPIETARIO : Sol Marina Acero Hernandez Y Otros ✓
- 3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN : Resolución No. 00165 del 17 de Mayo de 2005 expedida por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural INCODER. ✓
- 3.3. MATRICULA INMOBILIARIA : Número 162-3758. ✓
- 3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS : Presenta afectaciones que limiten la propiedad.

De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria 162-3758 que obra en el expediente, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Guaduas, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio EXISTEN los siguientes gravámenes y/o limitaciones al dominio:

UNIDAD AGRÍCOLA FAMILIAR Y CONDICIÓN RESOLUTORIA, durante los doce (12) años siguientes a su otorgamiento contados a partir de la fecha de registro de la resolución de adjudicación, el beneficiario que incumpla con las exigencias y obligaciones contenidas en la ley y los reglamentos relativos a la transferencia de dominio, la posesión,



## LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz  
Registro Mercantil S 03003  
Nit. 830.029.438-1

### 4.5. CONDICIONES AGROLOGICAS

: Terrenos de alta capacidad agrícola, donde predominan la clase agrológica III y VI, Son suelos mecanizables, sin procesos erosivos, profundos, bien drenados y fáciles de trabajar. Poseen buena capacidad de retención de humedad y buen contenido de nutrientes.

### 4.6. SERVICIOS PÚBLICOS

: Redes de energía eléctrica y acueducto veredal.

### 4.7. SERVICIOS COMUNALES

: No cuenta con servicios comunales, los mas proximos corresponden a los ubicados en el centro poblado de Puerto Salgar.

### 4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE

: Vía Puerto Salgar a Puerto Bogotá, de características terciarias destapada con afirmado en regular estado de conservación. Servicio de transporte prestado a través de mototaxis y servicios privados especiales.

### 4.9. FUENTE

: Documento diagnóstico PBOT, acuerdo 149 del 21 de enero de 2002 (PBOT).

## 5. REGLAMENTACION URBANISTICA

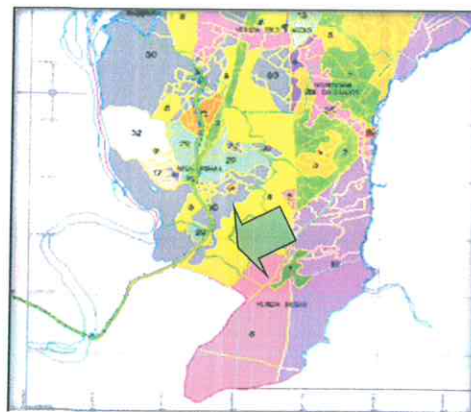
: El (PBOT) del municipio de Puerto Salgar-cundinamarca fue aprobado mediante acuerdo n° 149 del 21 de enero de 2002. La certificación expedida por la oficina asesora de planeación de fecha 11 de febrero de 2016 contiene el uso del suelo del predio.

### CLASIFICACIÓN DEL SUELO

: RURAL – Artículo 19 -.

### PLANO DE ZONIFICACIÓN

: MAPA 2





## LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz  
Registro Mercantil S 03003  
Nit. 830.029.438-1

explotación el arrendamiento y demás derecho sobre LA UNIDAD AGRÍCOLA FAMILIAR SIN AUTORIZACIÓN EXPRESA O INDELEGABLE DEL CONSEJO DIRECTIVO DEL INCODER, mediante Resolución No. 00165 del 17 de Mayo de 2005 expedida por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural INCODER; según consta en la anotación 13 del Folio de Matricula Inmobiliaria NO 162-3758 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Guaduas.

✓ ZONA PROTEGIDA BAJO LA CATEGORÍA DE DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO D.M.I. CUALQUIER TRAMITE O DESARROLLO DE ACTIVIDADES SOBRE EL MISMO REQUIERE CONSULTA PREVIA A LA CAR, Constituida por la CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DE CUNDINAMARCA CAR, mediante Acuerdo 023 del 18 de noviembre de 2008; según consta en la anotación 14 del Folio de Matricula Inmobiliaria NO 162-3758 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Guaduas.

✓ EMBARGO DE ALIMENTOS DERECHO DE CUOTA a favor de Gloria Alejandra Londoño vega contra DONALDO HERRERA JIMÉNEZ mediante Oficio 1273 del 21 de Junio de 2011 proveniente del Juzgado Primero Promiscuo de Familia de La Dorada; según consta en la anotación 15 del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 162-3758 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Guaduas.

### 4. DESCRIPCION DEL SECTOR

- 4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR : NORTE: Vereda Área Urbana y Colorados.  
ORIENTE: Vereda Área Urbana y Casco Urbano del municipio.  
SUR: Vereda Brisas.  
OCCIDENTE: Vereda Área Urbana y Río Magdalena
- 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE : Agropecuario, con algunos relictos de Bosque natural en conservacion.
- 4.3. TOPOGRAFÍA : Fuertemente quebrado del 26% al 50% ✓
- 4.4. CARACTERISTICAS CLIMATICAS : Clima calido seco, temperatura promedio de 28 °C, La Precipitación media en el área occidental de Puerto Salgar entre 1000 y 2000mm. anuales con una distribución bimodal.





## LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz  
Registro Mercantil S 03003  
Nit. 830.029.438-1

RONDA HIDRICA

: Respuesta CAR Solicitud de Certificación de Ronda de Río.



Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR  
Dirección Regional Bajo Magdalena  
República de Colombia

Guaduas,

Señores  
CONCESION ALTO MAGDALENA S.A.S  
Tel: 2512243  
Calle 13 N° 10 - 16 Centro Comercial Celis  
dparra@altomagdalena.com.co  
Honda (Tolima)

CAR 03/06/2016 16:00  
Al Contestar cite este No.: 04162101980  
Origen: Dirección Regional Bajo Magdalen  
Destino: CONCESION ALTO MAGDALENA S.A.S  
Anexos: Fol: 1

ASUNTO: Respuesta a solicitud

Respetados Señores

En atención a su solicitud le informo que según el Decreto/Ley 2811 de 1974 en el el capitulo II del dominio de las aguas y los cauces, articulo 83 literal d sita "Salvo derechos adquiridos por particulares, son bienes inalienables e imprescriptibles del Estado- Una faja paralela a la línea de mareas máximas o a la del cauce permanente de ríos y lagos, hasta de treinta metros de ancho", al mismo tiempo el Decreto 1449 de 1977 sita en su articulo 3 literal b., área forestal protectora, "Una faja no inferior a 30 metros de ancho, paralela a las líneas de mareas máximas, a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no y alrededor de los lagos o depósitos de agua".

Cordialmente,

**SANDRA LUZORA BELTRÁN ZABALA**  
Directora Regional de Bajo Magdalena

Respuesta a: 04161100962 del 26/05/2016

Elaboró: Jimmy Fabian Leon Beltran / DRBM



## LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz  
Registro Mercantil S 03003  
Nit. 830.029.438-1

### 6. DESCRIPCION DEL INMUEBLE O PREDIO

#### CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

6.1. UBICACIÓN : Predio rural localizado a cinco Kilometros del area urbana de Puerto Salgar por la via que de ese municipio conduce a Puerto Bogotá, sobre carretera destapa. La vía actual colinda de norte a sur el predio Remolino.

6.2. ÁREA DEL TERRENO :

Área total del predio : 1620000,00 m2. ✓

Área requerida (En ronda hidráulica) : 378,70 m2. ✓

Área remanente : 0,00 m2. ✓

Área sobrante : 1619621,30 m2. ✓

Fuente : Ficha Predial. ✓

6.3. LINDEROS ÁREA REQUERIDA :

Norte : 25,30 m. con Andina de Carnes S.A.

Sur : 0,00 m. Puntual con nodo 1/Vía Puerto Bogotá- Puerto Salgar.

Oriente : 40,83 m. Sol Marina Acero Hernández y Otros.

Occidente : 29,42 m. con Vía Puerto Bogotá- Puerto Salgar.

Fuente : Ficha Predial ✓

6.4. VÍA DE ACCESO AL PREDIO : Al predio se accede por la vía Puerto salgar por la vía que desde ese municipio conduce al Corregimiento de Puerto Bogotá, costado occidental, de características terciarias destapada con afirmado en regular estado de conservación.

6.5. UNIDADES FISIOGRÁFICAS : Corresponde mayormente a terrazas aluviales (Qt) Depósitos aluviales principalmente de arenas y gravas excavadas por erosión lateral. Para las zonas semi onduladas, el grupo Honda (Tsh) según



## LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz  
Registro Mercantil S 03003  
Nit. 830.029.438-1

la clasificación taxonómica de suelos, compuestas principalmente de lutitas rojas con intercalación de areniscas; arenas y gravas con cantos de rocas metamórficas e ígneas intrusivas y efusivas; lutitas y areniscas grises.

6.6. ÁREAS CONSTRUIDAS (Ci) : El área requerida del predio No presenta construcciones.

6.7. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS: El área requerida del predio No presenta construcciones.

6.8. CONSTRUCCIONES ANEXAS (CA)

| N° | ITEM  | DESCRIPCIÓN                                                                  | CANTIDAD | UNIDAD | EDAD | ESTADO  |
|----|-------|------------------------------------------------------------------------------|----------|--------|------|---------|
| 1  | Cerca | Cerca medianera en madera y 4 hilos de alambre de púas separadas a 1,30 m. ✓ | 12,65 ✓  | M      | 1    | Regular |

6.9. CULTIVOS, ESPECIES.

| Cultivo o especie | Descripción        | Cantidad | Unidad |
|-------------------|--------------------|----------|--------|
| Chicala ✓         | D:0,40 m-0,60 ✓    | 3 ✓      | UN ✓   |
| Dormilón ✓        | D: 0,10 m-0,20 m ✓ | 1 ✓      | UN ✓   |
| Guácimo ✓         | D:0,10 m-0,20m ✓   | 1 ✓      | UN ✓   |
| Plátano ✓         |                    | 2 ✓      | UN ✓   |
| Pasto Natural     |                    | 378,70 ✓ | M2 ✓   |

OBSERVACION: El Pasto Natural así como el suelo sin cobertura vegetal está incluido en el valor del terreno.

### OBSERVACIONES A LA DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Las siguientes son observaciones registradas en la ficha predial

La totalidad del área requerida se encuentra con ronda Hidráulica cuya área es de **378,70 m2**, el predio se encuentra afectado por el distrito de manejo integrado, sin embargo la franja afectada **no** se encuentra en el polígono definido para este fin, ver plano anexo.

En la resolución N° 165 del 17 de Mayo de 2005 del instituto colombiano de desarrollo rural INCODER el predio se encuentra ubicado en la vereda LAS BRISAS.

La cerca medianera es compartida con el predio colindante por tal motivo se cuenta con la mitad de su longitud

No se logró ubicar al propietario.



## LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz  
Registro Mercantil S 03003  
Nit. 830.029.438-1

### 7. METODOS VALUATORIOS.

Para el avalúo del terreno se siguieron los procedimientos contemplados en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, utilizando el Método de Comparación o de Mercado, a partir del estudio de las ofertas del sector de bienes semejantes y comparables a los predios en mayor extensión de los cuales se segregan las franjas objeto de avalúo. Tales ofertas se clasificaron, analizaron e interpretaron con el fin de que sirvieran de pautas para la determinación del valor comercial. Igualmente se analizaron las negociaciones realizadas en la zona.

Para las construcciones se estableció el valor de reposición de conformidad con el tipo de materiales y el estado de conservación.

Adicionalmente se tuvieron en cuenta las siguientes consideraciones:

- La clase de materiales utilizadas en las construcciones.
- El estado de conservación y la vida útil técnica.
- Las especificaciones constructivas y arquitectónicas de las edificaciones,
- La obsolescencia funcional y su adaptabilidad a los requerimientos de los usuarios.
- El deterioro físico.
- La disponibilidad de un buen porcentaje de áreas amplias libres dentro de las edificaciones.

El avalúo de los Elementos Permanentes se estableció con base en los Valores concertados entre las Lonjas que se encuentran ejecutando el proyecto versión No 07, Abril 2016.

Por otra parte el cuerpo de Profesionales Avaluadores de LONPA, en Comité de Avalúos Corporativos, aprobó las pautas de valor para el terreno, encontrado en el desarrollo del trabajo, lo cual conllevó a los siguientes valores adoptados:



## LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz  
Registro Mercantil S 03003  
Nit. 830.029.438-1

|                                                                                                                                                                                                                                                                                       |             |                  |           |       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------|-----------|-------|
| Ubicación:                                                                                                                                                                                                                                                                            | Fecha:      | Valor:           | Area      | Foto: |
| Guaduas                                                                                                                                                                                                                                                                               | 22/12/2016  | \$ 1,300,000,000 | 19,35 Ha. | foto  |
| <b>ANUNCIO</b> Vereda cedrales del municipio de Guaduas a media hora de Puerto Salgar, cercas electricas en postes, pasto de corte, aljibe, acueducto veredal, jaguey; casa 400 m2 de 3 akobas, dos baños, establo con embarcadero de ganado, Topografías presentes: Plana, Ondulada. |             |                  |           |       |
| <b>FUENTE</b> <a href="http://www.metrocuadrado.com/web/busqueda/inmuelle/MC24765820">http://www.metrocuadrado.com/web/busqueda/inmuelle/MC24765820</a>                                                                                                                               |             |                  |           |       |
| 4                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 3168331330. |                  |           |       |



Inicio | Búsqueda | Registro

Tipo de inmueble

Compra Nueva

[Otras búsquedas >>>](#)



### Finca en Venta , Puerto Salgar

Cod web: MC24765820

|                 |                          |              |       |                                              |
|-----------------|--------------------------|--------------|-------|----------------------------------------------|
| Valor venta     | Área                     | Habitaciones | Baños | Cuota Crédito Hipotecario desde              |
| \$1.300.000.000 | 193.500 mts <sup>2</sup> | 3            | 2     | \$8.154.806 <a href="#">Calcular Crédito</a> |

#### Descripción

Puerto salgar, 193.500 m2, Veripermitido con bogote, santa marita, Vehiculos: 2168331330, MC24765820

#### Información general del inmueble

|               |                                                 |
|---------------|-------------------------------------------------|
| Tipo Inmueble | Inmueble                                        |
| Tipo Negocio  | Venta                                           |
| Valor Venta   | \$1.300.000.000 <a href="#">Reservar Precio</a> |
| Area          | 193.500 mts <sup>2</sup>                        |
| Habitaciones  | 3                                               |
| Baños         | 2                                               |
| Garajes       | 1                                               |

#### Generalidades

|                  |                     |
|------------------|---------------------|
| Ventilación:     | Mecanica            |
| Tipo finca:      | Finca de Producción |
| Unidad de area:  | Mts <sup>2</sup>    |
| Clima:           | Caliente            |
| Tipo de terreno: | Construido          |

**OBSERVACION:** Aviso Suspendido: Se reitera que los datos fueron verificados con la fuente de información, vía telefónica.

Bogotá D.C., Carrera 25 No. 40-97 Oficina 204 Telefax: 358 62 78  
lonpa1@hotmail.com – lonpa2008@gmail.com

**Consorcio 4C**  
REVISADO - SIN OBSERVACIONES



## LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz  
Registro Mercantil S 03003  
Nit. 830.029.438-1

|         | Ubicación:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Fecha:     | Valor:         | Area   | Foto: |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|--------|-------|
|         | Dindal Caparrapi veinte minutos de guaduas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 21/02/2017 | \$ 649.999.999 | 4,8 ha | foto  |
| ANUNCIO | Vendo de finca en el corregimiento de dindal vía a caparrapi, a cinco minutos de la ruta del sol, la finca tiene siete y media fanegadas, con casa 320 m2 de cuatro habitaciones, tres baños, alojamiento independiente para mayordomo, tiene piscina artesanal alimentada con agua de la quebrada, galpones, establo, estanques naturales para cría de peces, frutales, pastos, red de riego, quebrada que pasa por la finca y limita con el río negro Topografías presentes: Ondulada, fuertemente quebrada |            |                |        |       |
| FUENTE  | <a href="http://www.metrocuadrado.com/venta/finca-en-caparrapi-con-4-habitaciones-3-ba%C3%B1os-0-garajes-estrato-3-area-48.000-mts-\$649.999.999-id-2529-818">http://www.metrocuadrado.com/venta/finca-en-caparrapi-con-4-habitaciones-3-ba%C3%B1os-0-garajes-estrato-3-area-48.000-mts-\$649.999.999-id-2529-818</a>                                                                                                                                                                                         |            |                |        |       |
| 3       | 3185324068-7498484                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |                |        |       |



Quas busquedas...



### Finca en Venta Caparrapi - Dindal, Caparrapi

Id: 2529-818

| Valor venta   | Area        | Habitaciones | Baños | Cuota Credito Hipotecario desde              |
|---------------|-------------|--------------|-------|----------------------------------------------|
| \$649.999.999 | 48.000 mts² | 4            | 3     | \$4.077.403 <a href="#">Calcular Credito</a> |

#### Descripción

Vendo de finca, predio rural a veinte minutos de guaduas, en el corregimiento de dindal vía a caparrapi, a cinco minutos de la ruta del sol, la finca tiene siete y media fanegadas, con casa de cuatro habitaciones, tres baños, alojamiento independiente para mayordomo, tiene piscina artesanal alimentada con agua de la quebrada, galpones, establo, estanques naturales para cría de peces, frutales, pastos, red de riego, quebrada que pasa por la finca y limita con el río negro.

#### Información general del Inmueble

|                     |                                               |
|---------------------|-----------------------------------------------|
| Tipo Inmueble       | Finca                                         |
| Tipo Negocio        | Venta                                         |
| Nombre Barrio Comun | Caparrapi - Dindal                            |
| Valor Venta         | \$649.999.999 <a href="#">Negociar precio</a> |
| Estrato             | 3                                             |
| Area                | 48.000 mts²                                   |
| Habitaciones        | 4                                             |
| Baños               | 3                                             |

#### Generalidades

|                       |                |
|-----------------------|----------------|
| Tiempo de construido: | Más de 10 años |
| Piscina:              | Si             |

**OBSERVACION:** Aviso Suspendido: Se reitera que los datos fueron verificados con la fuente de información, vía telefónica.

*El anterior mercado es el obtenido para predios rurales en el sector, para el cálculo de los valores de terreno en áreas forestales protectoras y en ronda de río se utiliza la metodología relacionada en el título 9 del presente informe.*

Bogotá D.C., Carrera 25 No. 40-97 Oficina 204 Telefax: 358 62 78  
lonpa1@hotmail.com – lonpa2008@gmail.com



## LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz  
Registro Mercantil S 03003  
Nit. 830.029.438-1

### 9. INVESTIGACION DIRECTA (ENCUESTAS):

Para el avalúo del terreno en zona de protección hídrica, se siguieron los procedimientos contemplados en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, utilizando el Método de Comparación o de Mercado, a partir del estudio de las ofertas del sector de bienes semejantes y comparables a los predios en mayor extensión de los cuales se segregan las franjas objeto de avalúo. En la investigación se determinó que no existen ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables con uso del suelo protector.

Una ronda de río es parte integrante del mismo cuerpo de agua; como tal, es un bien de uso público, es un suelo protegido, inalienable, inembargable e imprescriptible, al tenor de lo dispuesto en el Artículo 63 de la Constitución Política. No se espera, por tanto, que exista un mercado inmobiliario para este tipo de inmuebles. No obstante, las rondas de río, así como otros tipos de suelo protegido, son franjas de terreno que generalmente hacen parte de predios en mayor extensión, con diversidad de usos permitidos por la norma urbanística. En estas condiciones, la titularidad de las rondas de río normalmente se encuentra en quienes mantienen la tenencia de las mismas.

De otra parte, el valor del suelo en rondas de río se relaciona, por lo común, con la actividad y/o los usos permitidos de los predios a los que pertenecen. Por tratarse de suelo protegido, tal condición representa normalmente una carga para el predio en mayor extensión. Sin embargo, dependiendo del demérito a la renta o del beneficio que preste la ronda al resto del predio, el precio del suelo se afectará desfavorable o favorablemente, en una proporción respecto del valor comercial del área restante.

Atendiendo las anteriores consideraciones y las directrices de interpretación acordadas en la Mesa de Trabajo efectuada el día jueves 16 de febrero de 2017, en la ciudad de Girardot, con la participación de las Lonjas actuantes, la Concesión ALMA, la Interventoría y la ANI, y en particular el análisis que la Cámara de Propiedad Raíz suministró (Ver Anexo), de la liquidación de una zona de protección para la preservación del recurso hídrico en el municipio de San Juan de Río seco, se concluyó:

Existe un factor de relación del 34% respecto del valor de los predios sin restricción de suelos de protección. Matemáticamente,  $\$3.500.000 / \$10.325.000 = 0.3389 = 34\%$ .

Por tratarse de un municipio diferente, como es Puerto salgar, en el que se investigó y se obtuvo el valor de los predios agropecuarios (ver ítem 10 "Cálculos Valor Terreno") a razón de \$4500 el M2, es decir. \$45.000.000 la Ha., y calculada la proporción matemática, se obtiene un valor redondeado de \$15.300.000 la Hectárea para suelo de protección, es decir a \$1.530 m2. Optamos el valor de \$1.550 M2, valor corroborado en las encuestas efectuadas en el lugar del avalúo.

El dato obtenido se utiliza para liquidar los suelos correspondientes a las rondas hídricas.

Por otra parte, el cuerpo de Profesionales Avaluadores de LONPA, en Comité de avalúos, aprobó los informes respectivos conforme se especifica en el acta correspondiente.



## LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz  
Registro Mercantil S 03003  
Nit. 830.029.438-1

No obstante, lo anterior, Lonpa corroboró los precios así adoptados para suelos de recurso hídrico y áreas forestales protectoras con topografía plana y ondulada mediante la siguiente encuesta.

| INVESTIGACIÓN DIRECTA (SUELO FORESTAL PROTECTOR Y RECURSO HIDRICO) |                                                   |              |                                               |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------------------|
| ENCUESTADO                                                         | PROFESION / CARGO                                 | TELEFONO     | VALOR/M <sup>2</sup><br>FORESTAL<br>PROTECTOR |
| ING OSCAR PEDRAZA                                                  | INGENIERO CATASTRAL - EMPRESARIO FUNCIONARIO IGAC | 313 355 1546 | 1550                                          |
| NESTOR CORNELIO FORERO                                             | ECONOMISTA - EXJEFE DE AVALUOS IGAC               | 310 318 4475 | 1600                                          |
| MIGUEL RODRIGUEZ                                                   | GEFE DELEGADA GUADUAS                             | 311 686 0994 | 1500                                          |
| FERNANDO ROCHA                                                     | PERITO AVALUADOR - EXFUNCIONARIO IGAC             | 314 208 5573 | 1550                                          |
| Media Aritmética                                                   |                                                   |              | 1550                                          |
| Desviación Estándar                                                |                                                   |              | 35.4                                          |
| Coeficiente de Variación                                           |                                                   |              | 2.3%                                          |
| VALOR ADOPTADO                                                     |                                                   |              | \$ 1,550                                      |

Se entiende por área forestal protectora la zona que debe ser conservada permanentemente con bosques naturales o artificiales, para proteger estos mismos recursos u otros naturales renovables, principalmente el recurso hídrico.

Para el cálculo del valor del terreno en áreas forestales protectoras se utilizó la misma metodología que para las zonas de protección hídrica, en razón a que son áreas no explotables con fines de conservación y que la protección con bosques naturales o artificiales está ligada a la protección del recurso hídrico.

Para los predios con ronda de río o en áreas forestales protectoras en topografías mayores al 25%, se investigó y se tomó el valor redondeado del límite inferior del estudio de mercado de la zona (ver ítem 10 "Cálculos Valor Terreno") a razón de \$4300 el M2, es decir. \$43.000.000 la Ha., y calculada la proporción matemática, se obtiene un valor de \$14.620.000 la Hectárea para suelo de protección, es decir a \$1.462 m2. Optamos el valor de \$1.500 M2.





## LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz  
Registro Mercantil S 03003  
Nit. 830.029.438-1

### 11.2 Cálculo Anexos Constructivos:

| CONSTRUCCIONES ANEXAS ALMA 5-0099       |                                         |        |          | VALOR DE CONSTRUCCIONES ANEXAS DESCONTANDO DEPRECIACION POR EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN TABLA DE FITTO Y CORVINI |           |                        |                     |              |                      |      |           |                          |                     | VALOR                  |            |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|--------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------|---------------------|--------------|----------------------|------|-----------|--------------------------|---------------------|------------------------|------------|
| Item                                    | Descripción                             | Unidad | Cantidad | EDAD                                                                                                                     | VIDA UTIL | EDAD EN % DE VIDA UTIL | ESTADO CONSERVACION | DEPRECIACION | VALOR DE REPOSICIÓN  |      |           | VALOR (\$/Un) DEPRECIADO | VALOR (\$/Un) FINAL | VALOR (\$/Un) ADOPTADO |            |
|                                         |                                         |        |          |                                                                                                                          |           |                        |                     |              | Fuente               | Item | \$/Un     |                          |                     |                        |            |
| A1                                      | Cerca Medianera                         | m      | 12.65    | 1                                                                                                                        | 10        | 10.0%                  | 2                   | 0.0789       |                      |      | 11,286.36 | 890.69                   | 10,395.67           | 10,400.00              | \$ 131,560 |
|                                         | Poste en madera, y 4 hilos alambre puas | m      | 12.65    |                                                                                                                          |           |                        |                     |              | SOPORTE VALOR CERCAS |      | 11,286.36 | ✓                        |                     |                        |            |
| VALOR CONSTRUCCIONES ANEXAS ALMA 5-0099 |                                         |        |          |                                                                                                                          |           |                        |                     |              |                      |      |           |                          |                     |                        | \$ 131,560 |

Fuente: presupuesto para cercas Alma - versión 7 abril de 2016.

| TIPO DE CERCA                               | ALAMBRE      | POSTE                 | DISTANCIA ENTRE POSTES MTS | Nº HILOS       | POSTES/ML        | GRAPAS                      |             |                               |
|---------------------------------------------|--------------|-----------------------|----------------------------|----------------|------------------|-----------------------------|-------------|-------------------------------|
| Definitiva (Madera 4 hilos alambre de púas) | ROLLO*350 ML | Rollizo 10 a 12 cm*2m | 1.3                        | 4              | 0.77             | grapas para cerca 1 pulgada |             |                               |
| Tipo de Cerca                               | Alambre \$/m | \$/Postes             | Grapas \$/ml               | Jornales \$/ml | Transporte \$/ml | # poste ml                  | \$poste/ml  | Valor Por metro lineal (\$/m) |
| Definitiva (Madera 4 hilos alambre púas)    | \$ 1,542.84  | \$ 7,888.00           | \$ 58.00                   | \$ 2,604.67    | \$ 1,013.16      | 0.77                        | \$ 6,067.69 | 11,286.36                     |
| TOTAL                                       |              |                       |                            |                |                  |                             |             | 11,286.36                     |

### 12. CÁLCULO DE VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.

| NOMBRE   | DIAMETRO (cm) |               |               |                 |
|----------|---------------|---------------|---------------|-----------------|
|          | (10 cm-20 cm) | (21 cm-40 cm) | (41 cm-60 cm) | (MAYOR A-60 cm) |
|          | EN DESARROLLO | EN PRODUCCION |               |                 |
| Chicala  | \$ 20.000,00  | \$ 50.000,00  | \$ 100.000,00 | \$ 150.000,00   |
| Dormilón | \$ 15.000,00  | \$ 25.000,00  | \$ 40.000,00  | \$ 65.000,00    |
| Guácimo  | \$ 15.000,00  | \$ 30.000,00  | \$ 50.000,00  | \$ 80.000,00    |
| Plátano  | \$15.000,00   | \$30.000,00   |               |                 |

Fuente: valores obtenidos de investigación realizada por las lonjas que se encuentran ejecutando el proyecto para la concesión alto magdalena, VER ANEXO TABLA DE ESPECIES VEGETALES Y CULTIVOS APROBADA POR INTERVENTORIA CONSORCIO 4C MEDIANTE RADICADO ALMA – 2017-1233.



## LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz  
Registro Mercantil S 03003  
Nit. 830.029.438-1

| CULTIVO O ESPECIE                 | UND | CANTIDAD | VALOR UNITARIO | VALOR FINAL |
|-----------------------------------|-----|----------|----------------|-------------|
| Chicala D=(0,40 m-0,60 m)         | Und | 3        | \$ 100.000     | \$ 300.000  |
| Dormilón D=(0,10 m-0,20 m)        | Und | 1        | \$ 15.000      | \$ 15.000   |
| Guácimo D=(0,10 m-0,20 m)         | Und | 1        | \$ 15.000      | \$ 15.000   |
| Platano                           | Und | 2        | \$ 15.000      | \$ 30.000   |
| VALOR TOTAL ELEMENTOS PERMANENTES |     |          |                | \$ 360.000  |

\* El valor del pasto natural, así como otros elementos naturales del suelo, hacen parte del valor del terreno. Por lo tanto, no se avalúan individualmente.

**OBSERVACION:** Optamos valor del plátano de D=0,10-0,20 m conforme a apreciación en el sitio— ver registro fotográfico.

### 13. CONSIDERACIONES GENERALES

En términos generales se tuvieron en cuenta las siguientes consideraciones:

- La ubicación específica del predio en la Suelo Rural del municipio de Puerto Salgar y cercano a la zona urbana del Municipio de Honda y del Corredor Vial que da acceso a este municipio.
- Las características del Sector, en cuanto a equipamiento, la Vía de acceso nacional y las vías internas que comunican en diferentes barrios.
- La destinación económica del predio según la normatividad de uso certificada.
- El nivel de valorización de la zona teniendo en cuenta la localización, vecindario y facilidad de acceso. Las expectativas de valorización son crecientes en la medida que se construya y mejoren las vías del sector.
- Las condiciones de seguridad del Municipio y la no presencia de factores de orden público.
- Con respecto a los prototipos de construdata adoptados y respecto a los demás elementos del avalúo, dichos elementos son tomados a criterio del avaluador.
- El valor del terreno hace parte del criterio del avaluador y es responsabilidad del mismo.
- Según la observación de la ficha predial no se tiene en cuenta la afectación por el distrito de manejo integrado en la liquidación del terreno, ya que el área requerida no se encuentra dentro del polígono definido para este fin.



## LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raiz  
Registro Mercantil S 03003  
Nit. 830.029.438-1

### 14. RESULTADO DE AVALUO.

| ITEM                         | CANTIDAD | UND | V.UNITARIO | V. TOTAL     |
|------------------------------|----------|-----|------------|--------------|
| TERRENO CON RONDA HIDRAULICA | 378.70   | M2  | \$ 1,500   | \$ 568,050   |
| VALOR TERRENO                |          |     |            | \$ 568,050   |
| CONSTRUCCIONES ANEXAS        |          |     |            |              |
| Cerca Medianera              | 12.65    | M   | \$ 10,400  | \$ 131,560   |
| VALOR CONSTRUCCIONES ANEXAS  |          |     |            | \$ 131,560   |
| ELEMENTOS PERMANENTES        |          |     |            |              |
| Chicala D=(0,40 m-0,60 m)    | 3        | UN  | \$ 100,000 | \$ 300,000   |
| Dormilón D=(0,10 - 0,20 m)   | 1        | UN  | \$ 15,000  | \$ 15,000    |
| Guácimo D=(0,10 m-0,20 m)    | 1        | UN  | \$ 15,000  | \$ 15,000    |
| Plátano                      | 2        | UN  | \$ 15,000  | \$ 30,000    |
| VALOR ELEMENTOS PERMANENTES  |          |     |            | \$ 360,000   |
| VALOR TOTAL                  |          |     |            | \$ 1,059,610 |

Por lo anterior certificamos que el valor comercial es: **UN MILLON CINCUENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS DIEZ PESOS M/CTE. (\$1.059.610, 00)**

ING. FABIO VALDERRAMA MEDINA  
RNA SIC. 01-048880  
RNPA 11-053



ING. MILCIADES URZOLA FLOREZ  
Representante Legal  
Lonja de Profesionales Avaluadores – "LONPA"



## LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz  
Registro Mercantil S 03003  
Nit. 830.029.438-1

### 2. INDEMNIZACIÓN RESOLUCIÓN 2684 DE 2015 (DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE)

#### DAÑO EMERGENTE - NOTARIADO Y REGISTRO

| AVALUO TOTAL                                             |      | \$    | 1,059,610    |
|----------------------------------------------------------|------|-------|--------------|
| NOTARIADO                                                |      |       |              |
|                                                          | ÍTEM | VALOR |              |
| Porcentaje                                               |      |       | 100%         |
| COMPRAVENTA                                              |      |       |              |
| (Derechos notariales - Art 50 °. Resolución 451 de 2017) | \$   |       | 16,600.00    |
| DERECHOS NOTARIALES                                      |      |       |              |
| (Art. 50 Resolución 451 de 2017)                         | \$   |       | 3,178.83     |
| COPIAS PROTOCOLO (Promedio 30 hojas)                     | \$   |       | 105,000.00   |
| 3 COPIAS ORIGINAL (Promedio 30 hojas)                    | \$   |       | 315,000.00   |
| I.V.A.                                                   | \$   |       | 83,557.98    |
| Fondo Notarial                                           | \$   |       | 11,800.00    |
| SUBTOTAL DERECHO NOTARIAL                                | \$   |       | 535,136.81   |
| REGISTRO                                                 |      |       |              |
|                                                          | ÍTEM | VALOR |              |
| Porcentaje                                               |      |       | 50%          |
| DERECHOS DE REGISTRO                                     |      |       |              |
| (Art. 1° Resolución 450 de 2017)                         | \$   |       | 17,000.00    |
| Tasa de registro                                         | \$   |       | 10,000.00    |
| CERTIFICADO DE TRADICIÓN (1 copia)                       | \$   |       | 15,700.00    |
| IMPUESTO DE REGISTRO Y ANOTACIÓN (BENEFICENCIA)          | \$   |       | 5,298.05     |
| SUBTOTAL REGISTRO                                        | \$   |       | 47,998.05    |
| TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO                               | \$   |       | 583,134.86 ✓ |

Observaciones: Este es un documento formulado en donde se calcula el valor aproximado del daño emergente con los gastos para 30 folios, en caso en que este número aumente se les avisará para realizar el ajuste, el valor constante de los derechos notariales vigencia 2017 para cuantías entre: \$0.00 a \$100.000.000,00 es de \$16.600,00, entre \$100.000.000,00 hasta \$300.000.000,00 es de \$25.100,00, entre \$300.000.000,00 a \$500.000.000,00 es de \$30.200,00, entre \$500.000.000,00 hasta \$1.000.000.000,00 es de \$41.300,00 entre \$1.000.000.000,00 a \$1.500.000.000,00 es de \$48.700,00 y mayores a \$1.500.000.000,00 es de \$55.300,00.



## LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz  
Registro Mercantil S 03003  
Nit. 830.029.438-1

### REGISTRO FOTOGRÁFICO

LINDERO MEDIANERO



PANORAMICA PREDIO



PLATANO



CHICALA



VEGETACION AFECTADA



LINDERO CON VIA PUERTO BOGOTÁ- PUERTO SALGAR





## LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raiz  
Registro Mercantil S 03003  
Nit. 830.029.438-1

PASTOS NATURALES



CERCA MEDIANERA



TOPOGRAFIA FUERTEMENTE ONDULADA





# LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz  
Registro Mercantil S 03003  
Nit. 830.029.438-1

## ANEXO

### LIQUIDACION VALOR TERRENO PARA ZONA RONDA DE RIO

CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA

PROYECTO CONCESIÓN ALTO MAGDALENA

LIQUIDACIÓN DE VALOR DE TERRENO PARA ZONA DE RONDA DE RIO

OBJETO: ESTABLECER EL FACTOR POR RONDA DE RIO PARA EL PROYECTO VÍA ALTOS DE MAGDALENA.

| CARACTERÍSTICAS: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| i                | El valor comercial de un inmueble esta en función de la capacidad de renta que puede percibir, y éstas se desarrollan de acuerdo con las condiciones normativas del sector en el que se localiza el predio en estudio.                                                                                                                                                       |
| ii               | El régimen de usos del suelo se ve afectado por la restricción generada por la declaración de suelo protegido, donde solo se pueden observar usos asociados a la preservación y conservación ambiental.                                                                                                                                                                      |
| iii              | La renta inmobiliaria esta asociada a la capacidad intrínseca y agroológica del suelo, sin tener en cuenta rentas asociadas a condiciones de usos y localización.                                                                                                                                                                                                            |
| iv               | El mercado inmobiliario de terrenos rurales, con vocación y explotación agropecuaria, sin restricciones de uso deben diferenciarse de aquellos que si la tienen. Esto con el fin de depurar un intervalo con condiciones similares de rentabilidad y evitar adoptar valores de tierras con mayores vocaciones agrícolas.                                                     |
| v                | Al momento de realizar el estudio económico del predio, no se encontraron transacciones efectivas u ofertas de inmuebles en suelo de protección para los municipios de Girardot, Nariño y Guataqui. Se consultó la Secretaría de Ambiente de Departamento de Cundinamarca y quienes solo han adquiridos en los últimos años predios en el municipio de San Juan de Rio Seco. |

#### MUNICIPIO DE SAN JUAN DE RIO SECO TOPOGRAFIA ESCARPADA ZONA DE PROTECCIÓN.

| No | MUNICIPIO            | UBICACIÓN                           | VALOR         | PORCENTAJE NEGOCIACIÓN | VALOR DEPURADO | ÁREA DE TERRENO HA | ÁREA CONSTRUCCIÓN M2 | VALOR DE CONSTRUCCIÓN | VALOR POR HA | DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                                                 | CONTACTO                          | FUENTE                                                 |
|----|----------------------|-------------------------------------|---------------|------------------------|----------------|--------------------|----------------------|-----------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 1  | SAN JUAN DE RIO SECO | NO DISPONIBLE                       | \$207.080.000 | 0.00%                  | \$207.080.000  | 46.3000            | 0                    | \$0                   | \$4.200.000  | Lote de terreno adquirido para recurso hídrico protección para el departamento de Cundinamarca en el año 2015, el predio se denomina llano con numero catastral 200200020023000, matricula inmobiliaria 162-35036                           | Departamento de Cundinamarca      | Secretaria de ambiente de departamento de Cundinamarca |
| 2  | SAN JUAN DE RIO SECO | VEREDA SAN SORO - PREDIO MIRA VALLE | \$82.250.000  | 0.00%                  | \$82.250.000   | 23.5000            | 0                    | \$0                   | \$3.500.000  | Lote de terreno adquirido para recurso hídrico protección por el Departamento de Cundinamarca en el año 2015, predio con cédula catastral No 00-02-0004-0001-000, matricula inmobiliaria 162-37557 en el municipio de San Juan Rio Seco     | Departamento de Cundinamarca      | Secretaria de ambiente de departamento de Cundinamarca |
| 3  | SAN JUAN DE RIO SECO | NO DISPONIBLE                       | \$172.678.100 | 0.00%                  | \$172.678.100  | 46.3370            | 0                    | \$0                   | \$3.496.672  | Lote de terreno adquirido para recurso hídrico protección por el Departamento de Cundinamarca en el año 2015, predio con cédula catastral No 00-01-0003-0001-000, matricula inmobiliaria No 156-11106 del municipio de San Juan de Rio Seco | Departamento de Cundinamarca      | Secretaria de ambiente de departamento de Cundinamarca |
| 4  | SAN JUAN DE RIO SECO | VEREDA EL HATO                      | \$19.544.734  | 0.00%                  | \$19.544.734   | 5.5000             | 0                    | \$0                   | \$3.553.588  | Lote de terreno adquirido para recurso hídrico protección por el Departamento de Cundinamarca en el año 2015, predio con cédula catastral No 00-02-0003-0071-000, matricula inmobiliaria No 156-6511 del municipio de San Juan de Rio Seco  | Municipio de San Juan de Rio Seco | Alcaldia de San Juan de Rio Seco consultado en el VUR  |

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| Media Aritmética Lote    | \$3.517.853 |
| DESVIACIÓN ESTÁNDAR      | \$30.947    |
| COEFICIENTE DE VARIACIÓN | 0,88%       |
| Máximo                   | \$3.548.800 |
| Mínimo                   | \$3.486.906 |

VALOR PROMEDIO POR HECTÁREA EN TRANSACCIONES Y COMPRAS EFECTIVAS REALIZADAS POR LA SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE DEL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA ES DE \$3.500.000 PARA SUELO DE PROTECCIÓN CON TOPOGRAFIA ESCARPADA Y QUEBRADA.

FUENTE: LA ANTERIOR INFORMACIÓN ES TOMADO DE LOS ESTUDIOS REALIZADOS POR LA LONJA COLOMBIANA DE PROPIEDAD RAÍZ PARA EL PROYECTO VIAL ALTOS DE MAGDALENA Y REVISADA CON LA BASE DE DATOS DEL SISTEMA REGIONAL DE ÁREAS PROTEGIDAS - SIRAP.



## LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz  
Registro Mercantil S 03003  
Nit. 830.029.438-1

vi A partir del estudio realizado en el sector de San Juan de río Seco "Zonas Homogéneas Geoeconómicas año 2015" elaborado por la Cámara de propiedad Raíz de Bogotá, se procede a comparar y establecer la relación de los predios que están en suelo de protección que ha comprado la Secretaría de Medio Ambiente de Cundinamarca y los que están en la zona, en los cuales se permita usos agropecuarios con topografías de onduladas a escarpadas

| No | MUNICIPIO            | UBICACION        | VALOR            | PORCENTAJE NEGOCIACION | VALOR DEPURADO   | AREA DE TERRENO HA | AREA CONSTRUCCION M2 | VALOR DE CONSTRUCCION | VALOR POR HA  | DESCRIPCION                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | CONTACTO                                           | FUENTE                               |
|----|----------------------|------------------|------------------|------------------------|------------------|--------------------|----------------------|-----------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------|
| 1  | SAN JUAN DE RIO SECO | SECTOR DE CAMBOA | \$ 2.500.000.000 | 0,00%                  | \$ 2.500.000.000 | 250                | 0                    | \$ 0                  | \$ 10.000.000 | Venta total, no se considera ventas parciales.<br><br>Extensión 250 hectáreas escrituradas, cuyos límites son el Río Magdalena, la Carretera Troncal del Magdalena, la Carretera Paramericana y Fincas Adyacentes.<br>Diversidad de terrenos distribuidos entre planicies, mesetas y montañas de fácil acceso entre los 250 y 600 metros sobre el nivel del mar.<br>Recursos naturales.<br>Temperatura media entre 28-30°C. Cuenta con un (1) nacedero de agua natural y la infraestructura para su aprovechamiento, seis (6) albercas y un (1) tanque de recolección y almacenamiento de agua proveniente del nacedero, así como acceso directo al Río Magdalena.<br>Cuenta con sectores de bosques nativos explotables.<br>Cuenta con sectores para la explotación de realeza y arenales, materiales para construcción. Bienes y servicios.<br>Cuenta con una (1) casa para cuartero en la parte más alta de la finca. Vocación y Producción Vocación turística, eco-turística y agro-turística. Vocación agropecuaria. Vocación para la explotación parcial de maderables. | Cecilia Sepúlveda<br>teléfono 6269885 -<br>7575764 | se contacto al vendedor por internet |
| 2  | SAN JUAN DE RIO SECO | SECTOR DE CAMBOA | \$ 600.000.000   | 3,00%                  | \$ 562.000.000   | 55                 | 0                    | \$ 0                  | \$ 10.574.128 | Finca Ganadera. Cambio Cundinamarca. 86 hectáreas A 120 km de Bogotá. De la carretera asfaltada a la casa son 100 metros, entre cualquier 100 de campo 7. Pósteres, todas sembradas en Bisapara (Bisapara Marandu). Casa construida en madera (3 alcobas, 2 baños, cocina, sala comedor). Luz trifásica. 3 nacimientos de agua. 1 quebrada. Mucha Madera. Corral triple, calceta y embalsadero, piscina. Capacidad constante de carga 150 I/OVILLOS.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Gabriel González<br>3142116008-<br>322257329       | se contacto al vendedor por internet |
| 3  | SAN JUAN DE RIO SECO | SECTOR DE CAMBOA | \$ 2.000.000.000 | 3,00%                  | \$ 1.940.000.000 | 200                | 0                    | \$ 0                  | \$ 9.700.000  | Finca en bosque natural, apta para ganadería y cultivos frutales, café, plátano, yuca. Se encuentra a 15 kilómetros de San Juan de Río Seco. 4 kilómetros de Cambio en línea recta. 3 kilómetros del Río Magdalena. Cinco quebradas con nacimientos dentro de la finca.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Código Finca raíz:<br>1543291<br>tel 7496043       | se contacto al vendedor por internet |
| 3  | SAN JUAN DE RIO SECO | SECTOR DE CAMBOA | \$ 250.000.000   | 3,00%                  | \$ 242.500.000   | 22                 | 0                    | \$ 0                  | \$ 11.022.727 | Excelente finca productora de Heno y Ganadería, ubicada en Cambio Cundinamarca, se encuentra en producción 22 ha. Inversión garantizada, en Cambio y al lado de la finca pasa la carretera de Girardot - Pto. Salgar, y la vía Manzales. Cambio esta por iniciar mejoras, esta finca esta en plena producción de Heno y apta para ganadería y cultivos, cuenta con 2 aguas, Río Magdalena y Río Chaguaní (quebrada). Zona muy tranquila ya 3 horas de Bogotá. Precio negociable. Directamente con el propietario. A un Kilómetro de Cambio a Chaguaní.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Código Finca raíz:<br>1562456<br>tel 3144499199    | se contacto al vendedor por internet |

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| Media Aritmética Lote    | \$10.324.214 |
| DESVIACIÓN ESTÁNDAR      | \$590.236    |
| COEFICIENTE DE VARIACIÓN | 5,72%        |
| Máximo                   | \$10.914.450 |
| Mínimo                   | \$9.733.978  |

|                    |        |
|--------------------|--------|
| FACTOR DE RELACION | 34,07% |
|--------------------|--------|

VALOR PROMEDIO POR HECTÁREA DE OFERTAS DE FINCAS EN EL SECTOR DE CAMBOA MUNICIPIO DE SAN JUAN DE RIO SECO ES DE \$10.325.000 CON TOPOGRAFÍA MIXTA.

EL FACTOR DE RELACIÓN DE PREDIOS QUE ESTÁN EN SUELO DE PROTECCIÓN Y LOS QUE NO ESTÁN EN EL MUNICIPIO DE SAN JUAN DE RIO SECO ES DEL 34,07%, SIENDO EL MERCADO INMOBILIARIO MAS CERCANO POSIBLE AL ÁREA DE ESTUDIO.

CON BASE EN LAS ANTERIORES CONSIDERACIONES, EL COMITÉ DE LA CÁMARA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ ADOPTA EL 34% DEL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE PARA LAS ZONAS DE RONDA DE RÍO QUE SE PRESENTAN PARA EL PROYECTO VIAL ALTOS DE MAGDALENA ENTRE LOS MUNICIPIOS DE GIRARDOT-NARIÑO Y GUATAQUÍ.



# LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raiz  
Registro Mercantil S 03003  
Nit. 830.029.438-1

## ANEXO

TABLA DE ESPECIES VEGETALES Y CULTIVOS APROBADA POR INTERVENTORIA CONSORCIO 4C  
MEDIANTE RADICADO ALMA – 2017-1233

| NOMBRE                       | DIAMETRO DAP (cm) |              |               |                 |
|------------------------------|-------------------|--------------|---------------|-----------------|
|                              | DESARROLLO        | PRODUCCION   |               |                 |
|                              | (10 cm-20 cm)     | (21cm-40 cm) | (41 cm-60 cm) | (MAYOR A 61 cm) |
| Acacia Forrajera             | \$ 15 000,00      | \$ 30 000,00 | \$ 50 000,00  | \$ 80 000,00    |
| Acacio                       | \$ 20 000,00      | \$ 30 000,00 | \$ 50 000,00  | \$ 80 000,00    |
| Aceituno                     | \$ 30 000,00      | \$ 60 000,00 | \$ 100 000,00 | \$ 160 000,00   |
| Achote                       | \$ 15 000,00      | \$ 40 000,00 | \$ 60 000,00  |                 |
| Aguacate                     | \$ 45 000,00      | \$ 90 000,00 | \$ 150 000,00 |                 |
| Agua de dios                 | \$ 15 000,00      | \$ 25 000,00 | \$ 50 000,00  | \$ 90 000,00    |
| Algarrobo                    | \$ 20 000,00      | \$ 50 000,00 | \$ 90 000,00  | \$ 140 000,00   |
| Almendra                     | \$ 15 000,00      | \$ 30 000,00 | \$ 50 000,00  | \$ 80 000,00    |
| Ambuco/ ambuca               | \$ 15 000,00      | \$ 30 000,00 | \$ 50 000,00  | \$ 80 000,00    |
| Angarillo                    | \$ 15 000,00      | \$ 25 000,00 | \$ 50 000,00  |                 |
| Anón                         | \$ 20 000,00      | \$ 40 000,00 | \$ 60 000,00  |                 |
| Arayan                       | \$ 15 000,00      | \$ 30 000,00 | \$ 50 000,00  | \$ 80 000,00    |
| Baho                         | \$ 15 000,00      | \$ 30 000,00 | \$ 50 000,00  | \$ 80 000,00    |
| Balso                        | \$ 15 000,00      | \$ 30 000,00 | \$ 50 000,00  | \$ 80 000,00    |
| Barba De Gallo               | \$ 15 000,00      | \$ 25 000,00 | \$ 50 000,00  |                 |
| Bayos                        | \$ 30 000,00      | \$ 50 000,00 | \$ 90 000,00  | \$ 140 000,00   |
| Bilibili                     | \$ 20 000,00      | \$ 40 000,00 | \$ 90 000,00  | \$ 130 000,00   |
| Cabrito                      | \$ 20 000,00      | \$ 40 000,00 | \$ 70 000,00  |                 |
| Cactus                       | \$ 5 000,00       | \$ 10 000,00 | \$ 15 000,00  |                 |
| Camajoru                     | \$ 30 000,00      | \$ 50 000,00 | \$ 90 000,00  | \$ 140 000,00   |
| Cantillo                     | \$ 15 000,00      | \$ 30 000,00 | \$ 50 000,00  | \$ 80 000,00    |
| Caña Brava                   | \$ 2 000,00       | \$ 5 000,00  | \$ 10 000,00  |                 |
| Capote                       | \$ 15 000,00      | \$ 25 000,00 | \$ 50 000,00  |                 |
| Caracoli (Chiraco)           | \$ 20 000,00      | \$ 50 000,00 | \$ 90 000,00  | \$ 140 000,00   |
| Carambolo                    | \$ 20 000,00      | \$ 40 000,00 | \$ 70 000,00  |                 |
| Caratejo                     | \$ 20 000,00      | \$ 50 000,00 | \$ 90 000,00  | \$ 140 000,00   |
| Caucho                       | \$ 20 000,00      | \$ 50 000,00 | \$ 90 000,00  | \$ 140 000,00   |
| Caujaro                      | \$ 20 000,00      | \$ 50 000,00 | \$ 90 000,00  | \$ 140 000,00   |
| Cedro                        | \$ 40 000,00      | \$ 60 000,00 | \$ 110 000,00 | \$ 220 000,00   |
| Ceiba                        | \$ 20 000,00      | \$ 50 000,00 | \$ 120 000,00 | \$ 170 000,00   |
| Chaparro                     | \$ 5 000,00       | \$ 10 000,00 | \$ 30 000,00  | \$ 50 000,00    |
| Chicala                      | \$ 20 000,00      | \$ 50 000,00 | \$ 100 000,00 | \$ 150 000,00   |
| Chitalo                      | \$ 15 000,00      | \$ 30 000,00 | \$ 50 000,00  | \$ 80 000,00    |
| Chitató                      | \$ 15 000,00      | \$ 30 000,00 | \$ 50 000,00  | \$ 80 000,00    |
| Chocho                       | \$ 15 000,00      | \$ 30 000,00 | \$ 50 000,00  | \$ 80 000,00    |
| Ciruelo                      | \$ 20 000,00      | \$ 40 000,00 | \$ 70 000,00  |                 |
| Ciruelo Jobo                 | \$ 15 000,00      | \$ 30 000,00 | \$ 50 000,00  | \$ 80 000,00    |
| Cobeno                       | \$ 15 000,00      | \$ 30 000,00 | \$ 50 000,00  | \$ 80 000,00    |
| Coma                         | \$ 15 000,00      | \$ 30 000,00 | \$ 50 000,00  | \$ 80 000,00    |
| Concaca (Cocaca)             | \$ 15 000,00      | \$ 30 000,00 | \$ 50 000,00  | \$ 80 000,00    |
| Cují                         | \$ 15 000,00      | \$ 30 000,00 | \$ 50 000,00  | \$ 80 000,00    |
| Cumula                       | \$ 20 000,00      | \$ 50 000,00 | \$ 90 000,00  | \$ 140 000,00   |
| Dinde                        | \$ 15 000,00      | \$ 50 000,00 | \$ 90 000,00  | \$ 140 000,00   |
| Diomate (Mariposo, Gusanero) | \$ 15 000,00      | \$ 30 000,00 | \$ 50 000,00  | \$ 80 000,00    |
| Dividí                       | \$ 20 000,00      | \$ 50 000,00 | \$ 80 000,00  | \$ 130 000,00   |
| Doncello                     | \$ 20 000,00      | \$ 50 000,00 | \$ 90 000,00  | \$ 140 000,00   |
| Dormilón                     | \$ 15 000,00      | \$ 25 000,00 | \$ 40 000,00  | \$ 65 000,00    |
| Espino                       | \$ 15 000,00      | \$ 30 000,00 | \$ 50 000,00  | \$ 80 000,00    |
| Espuelón                     | \$ 20 000,00      | \$ 50 000,00 | \$ 110 000,00 | \$ 150 000,00   |
| Fikius                       | \$ 15 000,00      | \$ 25 000,00 | \$ 50 000,00  |                 |
| Flor Morado                  | \$ 20 000,00      | \$ 50 000,00 | \$ 100 000,00 | \$ 150 000,00   |
| Gomo                         | \$ 15 000,00      | \$ 30 000,00 | \$ 50 000,00  | \$ 80 000,00    |
| Guacamayo                    | \$ 15 000,00      | \$ 30 000,00 | \$ 50 000,00  | \$ 80 000,00    |
| Guacharaco (Michu)           | \$ 15 000,00      | \$ 30 000,00 | \$ 50 000,00  | \$ 80 000,00    |



## LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz  
Registro Mercantil S 03003  
Nit. 830.029.438-1

|                   |              |               |               |               |
|-------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| Guacharaquero     | \$ 30.000,00 | \$ 50.000,00  | \$ 110.000,00 | \$ 160.000,00 |
| Guácimo           | \$ 15.000,00 | \$ 30.000,00  | \$ 50.000,00  | \$ 80.000,00  |
| Guadua            | \$ 2.000,00  | \$ 5.000,00   | \$ 10.000,00  |               |
| Gualanday         | \$ 30.000,00 | \$ 50.000,00  | \$ 110.000,00 | \$ 160.000,00 |
| Guamo             | \$ 20.000,00 | \$ 40.000,00  | \$ 60.000,00  |               |
| Guanábano         | \$ 50.000,00 | \$ 90.000,00  | \$ 170.000,00 |               |
| Guarumo           | \$ 15.000,00 | \$ 30.000,00  | \$ 50.000,00  | \$ 80.000,00  |
| Guayabo           | \$ 20.000,00 | \$ 40.000,00  | \$ 60.000,00  |               |
| Guayacán          | \$ 30.000,00 | \$ 50.000,00  | \$ 110.000,00 | \$ 160.000,00 |
| Güevo De Burro    | \$ 30.000,00 | \$ 44.000,00  | \$ 116.000,00 |               |
| Higuerilla        | \$ 15.000,00 | \$ 20.000,00  |               |               |
| Higuerón          | \$ 20.000,00 | \$ 50.000,00  | \$ 90.000,00  | \$ 140.000,00 |
| Hobo              | \$ 30.000,00 | \$ 50.000,00  | \$ 90.000,00  | \$ 140.000,00 |
| Igua              | \$ 20.000,00 | \$ 50.000,00  | \$ 90.000,00  | \$ 140.000,00 |
| Jazmin            | \$ 20.000,00 | \$ 30.000,00  | \$ 40.000,00  |               |
| Juana Juana       | \$ 7.000,00  | \$ 12.000,00  | \$ 26.000,00  |               |
| Laurel            | \$ 15.000,00 | \$ 30.000,00  | \$ 50.000,00  | \$ 80.000,00  |
| Lechoso           | \$ 15.000,00 | \$ 30.000,00  | \$ 50.000,00  | \$ 80.000,00  |
| Limón Común       | \$ 20.000,00 | \$ 40.000,00  | \$ 80.000,00  |               |
| Limón Mandarino   | \$ 30.000,00 | \$ 50.000,00  | \$ 110.000,00 |               |
| Limón Swingle     | \$ 15.000,00 | \$ 20.000,00  | \$ 50.000,00  | \$ 70.000,00  |
| Limoncillo        | \$ 20.000,00 | \$ 40.000,00  | \$ 70.000,00  |               |
| Linazo            | \$ 20.000,00 | \$ 50.000,00  | \$ 90.000,00  | \$ 140.000,00 |
| Llovizno          | \$ 20.000,00 | \$ 40.000,00  | \$ 50.000,00  | \$ 90.000,00  |
| Madredeagua       | \$ 15.000,00 | \$ 25.000,00  | \$ 50.000,00  | \$ 90.000,00  |
| Mamón             | \$ 40.000,00 | \$ 50.000,00  | \$ 90.000,00  | \$ 160.000,00 |
| Mamoncillo        | \$ 50.000,00 | \$ 150.000,00 | \$ 250.000,00 | \$ 350.000,00 |
| Mandarino         | \$ 40.000,00 | \$ 120.000,00 | \$ 220.000,00 |               |
| Mango             | \$ 40.000,00 | \$ 140.000,00 | \$ 220.000,00 | \$ 350.000,00 |
| Mango Tecnificado | \$ 60.000,00 | \$ 220.000,00 | \$ 420.000,00 |               |
| Manzanillo        | \$ 15.000,00 | \$ 25.000,00  | \$ 50.000,00  |               |
| Mataratón         | \$ 15.000,00 | \$ 25.000,00  | \$ 50.000,00  | \$ 100.000,00 |
| Melina            | \$ 20.000,00 | \$ 50.000,00  | \$ 90.000,00  | \$ 140.000,00 |
| Mirto             | \$ 15.000,00 | \$ 25.000,00  | \$ 50.000,00  |               |
| Muerto            | \$ 15.000,00 | \$ 30.000,00  | \$ 50.000,00  |               |
| Mulato            | \$ 20.000,00 | \$ 50.000,00  | \$ 100.000,00 |               |
| Muu               | \$ 20.000,00 | \$ 40.000,00  | \$ 90.000,00  | \$ 130.000,00 |
| Naranjillo        | \$ 20.000,00 | \$ 25.000,00  | \$ 30.000,00  |               |
| Naranjo           | \$ 40.000,00 | \$ 100.000,00 | \$ 200.000,00 |               |
| Naranjuelo        | \$ 30.000,00 | \$ 60.000,00  | \$ 90.000,00  | \$ 150.000,00 |
| Neem              | \$ 20.000,00 | \$ 50.000,00  | \$ 90.000,00  | \$ 140.000,00 |
| Nim               | \$ 20.000,00 | \$ 50.000,00  | \$ 90.000,00  | \$ 140.000,00 |
| Nogal             | \$ 20.000,00 | \$ 40.000,00  | \$ 90.000,00  | \$ 130.000,00 |
| Noni              | \$ 30.000,00 | \$ 50.000,00  | \$ 90.000,00  |               |
| Olivo             | \$ 30.000,00 | \$ 60.000,00  | \$ 90.000,00  | \$ 150.000,00 |
| Ondequera         | \$ 15.000,00 | \$ 30.000,00  | \$ 50.000,00  | \$ 80.000,00  |
| Palma De Botella  | \$ 30.000,00 | \$ 50.000,00  | \$ 110.000,00 |               |
| Palma De Coco     | \$ 20.000,00 | \$ 50.000,00  | \$ 90.000,00  | \$ 140.000,00 |
| Palma De Corozo   | \$ 20.000,00 | \$ 50.000,00  | \$ 90.000,00  | \$ 140.000,00 |
| Palma De Vino     | \$ 30.000,00 | \$ 50.000,00  | \$ 110.000,00 |               |
| Palma Real        | \$ 15.000,00 | \$ 25.000,00  | \$ 50.000,00  |               |
| Papayo (Papayo)   | \$ 5.000,00  | \$ 10.000,00  | \$ 30.000,00  | \$ 50.000,00  |
| Papayuelo         | \$ 5.000,00  | \$ 10.000,00  | \$ 30.000,00  | \$ 50.000,00  |
| Parkinsonia       | \$ 15.000,00 | \$ 30.000,00  | \$ 50.000,00  |               |
| Pate Vaca         | \$ 15.000,00 | \$ 30.000,00  | \$ 50.000,00  | \$ 80.000,00  |
| Payande           | \$ 20.000,00 | \$ 50.000,00  | \$ 90.000,00  | \$ 140.000,00 |
| Pela              | \$ 15.000,00 | \$ 30.000,00  | \$ 50.000,00  |               |
| Pelai             | \$ 15.000,00 | \$ 30.000,00  | \$ 50.000,00  | \$ 80.000,00  |



## LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz  
Registro Mercantil S 03003  
Nit. 830.029.438-1

|                            |              |              |               |               |
|----------------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| Pepe Loro                  | \$ 15.000,00 | \$ 30.000,00 | \$ 50.000,00  | \$ 80.000,00  |
| Pisca                      | \$ 20.000,00 | \$ 40.000,00 | \$ 60.000,00  | \$ 80.000,00  |
| Plátano                    | \$ 15.000,00 | \$ 30.000,00 |               |               |
| Pomaroso                   | \$ 15.000,00 | \$ 25.000,00 | \$ 50.000,00  |               |
| Resbalamonos (Resbaladero) | \$ 15.000,00 | \$ 30.000,00 | \$ 50.000,00  | \$ 80.000,00  |
| Roble                      | \$ 20.000,00 | \$ 50.000,00 | \$ 100.000,00 | \$ 150.000,00 |
| Sábila                     | \$ 5.000,00  | \$ 12.000,00 | \$ 18.000,00  |               |
| Samán                      | \$ 30.000,00 | \$ 50.000,00 | \$ 100.000,00 | \$ 150.000,00 |
| Sardinata                  | \$ 15.000,00 | \$ 20.000,00 | \$ 40.000,00  |               |
| Siete Cueros               | \$ 20.000,00 | \$ 30.000,00 | \$ 50.000,00  | \$ 80.000,00  |
| Tablero                    | \$ 20.000,00 | \$ 50.000,00 | \$ 90.000,00  | \$ 140.000,00 |
| Tablón                     | \$ 30.000,00 | \$ 60.000,00 | \$ 90.000,00  | \$ 150.000,00 |
| Tachuelo                   | \$ 20.000,00 | \$ 50.000,00 | \$ 110.000,00 | \$ 150.000,00 |
| Tamarindo                  | \$ 30.000,00 | \$ 60.000,00 | \$ 90.000,00  | \$ 150.000,00 |
| Tara                       | \$ 15.000,00 | \$ 30.000,00 | \$ 50.000,00  | \$ 80.000,00  |
| Tatamaco                   | \$ 15.000,00 | \$ 30.000,00 | \$ 50.000,00  | \$ 80.000,00  |
| Teca                       | \$ 30.000,00 | \$ 50.000,00 | \$ 100.000,00 | \$ 150.000,00 |
| Totumo                     | \$ 20.000,00 | \$ 30.000,00 | \$ 40.000,00  |               |
| Trebol                     | \$ 20.000,00 | \$ 40.000,00 | \$ 50.000,00  | \$ 90.000,00  |
| Uña De Gato                | \$ 15.000,00 | \$ 30.000,00 | \$ 50.000,00  | \$ 80.000,00  |
| Vainillo                   | \$ 15.000,00 | \$ 30.000,00 | \$ 50.000,00  | \$ 80.000,00  |
| Vara Santa                 | \$ 15.000,00 | \$ 30.000,00 | \$ 50.000,00  | \$ 80.000,00  |
| Varablanca                 | \$ 15.000,00 | \$ 30.000,00 | \$ 50.000,00  | \$ 80.000,00  |
| vayo                       | \$ 30.000,00 | \$ 50.000,00 | \$ 90.000,00  | \$ 140.000,00 |
| Velero                     | \$ 15.000,00 | \$ 40.000,00 | \$ 50.000,00  | \$ 90.000,00  |
| Veranero                   | \$ 15.000,00 | \$ 20.000,00 |               |               |
| Verde Chaco                | \$ 15.000,00 | \$ 30.000,00 | \$ 50.000,00  | \$ 80.000,00  |
| Yarumo                     | \$ 15.000,00 | \$ 30.000,00 | \$ 50.000,00  | \$ 80.000,00  |
| Yaya                       | \$ 15.000,00 | \$ 30.000,00 | \$ 50.000,00  | \$ 80.000,00  |

los valores son actualizados al 31 de Marzo de 2017

### Cultivos Pastos y Forrajes.

| NOMBRE         | USO     | UNIDAD | ESTADO          |                 |
|----------------|---------|--------|-----------------|-----------------|
|                |         |        | DESARROLLO      | PRODUCCION      |
| Braquiara (Ha) | PASTOS  | Ha     | \$ 1.155.000,00 | \$ 3.850.000,00 |
| Humidicola     | PASTOS  | Ha     | \$ 825.000,00   | \$ 2.750.000,00 |
| Angleton       | PASTOS  | Ha     | \$ 1.155.000,00 | \$ 3.850.000,00 |
| Tanzania       | PASTOS  | Ha     | \$ 825.000,00   | \$ 2.750.000,00 |
| Mombaza        | PASTOS  | Ha     | \$ 1.155.000,00 | \$ 3.850.000,00 |
| Plátano        | CULTIVO | m2     | \$ 15.000,00    | \$ 30.000,00    |
| Yuca           | CULTIVO | m2     | \$ 4.000,00     | \$ 10.000,00    |
| Sabila         | CULTIVO | m2     | \$ 5.000,00     | \$ 12.000,00    |
| Maiz           | CULTIVO | m2     | \$ 2.000,00     | \$ 5.000,00     |



# LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz  
Registro Mercantil S 03003  
Nit. 830.029.438-1

## ACTA DE COMITÉ DE AVALÚOS

### CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS CORPORATIVOS

— Julio 10 de 2017 —

PROYECTO: CORREDOR HONDA-DORADA-PUERTO SALGAR

SECTORES: CAMBAO-PUERTO BOGOTÁ, UNIDAD FUNCIONAL 5

Siendo las 8:00 a.m. de hoy, se reunió en las instalaciones de la LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES (LONPA) el Comité de Avalúos con el propósito de Certificar los resultados de los Avalúos de la Referencia, elaborados por esta Agremiación, practicados por el Profesional Avaluador suscrito en esta Acta y revisados, en este Comité, por los Miembros Participantes.

Los siguientes son los Avalúos presentados:

| Nº | PREDIO      | MUNICIPIO            | RADICACION                           | AVALÚO        |
|----|-------------|----------------------|--------------------------------------|---------------|
| 1  | ALMA 5-0098 | GUADUAS-CUNDINAMARCA | CAM-2016 PREDIO- ALMA 5-0098-GUADUAS | \$421.812.048 |
| 2  | ALMA 5-0099 | GUADUAS-CUNDINAMARCA | CAM-2016 PREDIO- ALMA 5-0099-GUADUAS | \$1.059.610   |
| 3  | ALMA 5-0100 | GUADUAS-CUNDINAMARCA | CAM-2016 PREDIO- ALMA 5-0100-GUADUAS | \$3.643.263   |
| 4  | ALMA 5-0101 | GUADUAS-CUNDINAMARCA | CAM-2016 PREDIO- ALMA 5-0101-GUADUAS | \$336.602.929 |
| 5  | ALMA 5-0103 | GUADUAS-CUNDINAMARCA | CAM-2016 PREDIO- ALMA 5-0103-GUADUAS | \$6.081.800   |
| 6  | ALMA 5-0104 | GUADUAS-CUNDINAMARCA | CAM-2016 PREDIO- ALMA 5-0104-GUADUAS | \$25.375.535  |
| 7  | ALMA 5-0106 | GUADUAS-CUNDINAMARCA | CAM-2016 PREDIO- ALMA 5-0106-GUADUAS | \$11.322.076  |
| 8  | ALMA 5-0107 | GUADUAS-CUNDINAMARCA | CAM-2016 PREDIO- ALMA 5-0107-GUADUAS | \$82.851.674  |
| 9  | ALMA 5-109  | GUADUAS-CUNDINAMARCA | CAM-2016 PREDIO- ALMA 5-0109-GUADUAS | \$289.913.457 |
| 10 | ALMA 5-111  | GUADUAS-CUNDINAMARCA | CAM-2016 PREDIO- ALMA 5-0111-GUADUAS | \$85.025.316  |
| 11 | ALMA 5-112  | GUADUAS-CUNDINAMARCA | CAM-2016 PREDIO- ALMA 5-0112-GUADUAS | \$30.135.920  |



## LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz  
Registro Mercantil S 03003  
Nit. 830.029.438-1

### ACTA DE COMITÉ DE AVALÚOS

### CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS CORPORATIVOS

#### MIEMBROS PARTICIPANTES:

El Avaluador:

Ing. Fabio Valderrama Medina

El Coordinador del Comité:

Ing. Nelson Amaya Fonseca

Representante Legal:

Ing. Milciades Urzola Florez

Profesional Miembro:

Ing. Gabriel Arango Vergara