

**NOTIFICACIÓN POR AVISO**

**FECHA:** Manizales, 7 de septiembre de 2020.

**SEÑORES:** FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN  
NIT No. 901.148.337-1

**DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN:** Carrera 13 #73-50, Piso 3, Bogotá D.C.

**IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO:** Cédula Catastral No. 174420002000000010001000000000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 115-7682 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio – Caldas.

**MUNICIPIO:** Supía

**DEPARTAMENTO:** Caldas

**ENTIDAD:** CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S., Nit. 900.763.357-2  
Delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI

**ACTO POR NOTIFICAR:** Oficio No. CPT-GP-0193-2020 del 25 de agosto de 2020, "por el cual se presenta OFERTA FORMAL DE COMPRA y se dispone la adquisición de un área de terreno sobre un predio en mayor extensión denominado "LA VEGA", ubicado en la vereda Camacho, municipio de Marmato, departamento de Caldas, identificado con la Cédula Catastral No. 174420002000000010001000000000, Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 115-7682 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio – Caldas y Ficha Predial No. CP3-UF5-CMSCN-022".

**EXPEDIDO POR:** SANTIAGO PÉREZ BUITRAGO  
Representante Legal CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.  
Firma delegataria del Agencia Nacional de Infraestructura – ANI

**NOTIFICADOS:** FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN  
NIT No. 901.148.337-1

**Motivación del acto:** Que, el 25 de agosto de 2020, de conformidad con lo establecido por el Artículo 56 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, mediante correo electrónico dirigido a la señora ASTRID TORCOROMA ROJAS SARMIENTO, gerente del **FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN**, enviado a la dirección [astrid.rojass@fiscalia.gov.co](mailto:astrid.rojass@fiscalia.gov.co), se solicitó "(...) autorización para enviarle comunicaciones por medio de correo electrónico, para el proceso de Notificación de la Oferta Formal de Compra contenida en el Oficio No. CPT-GP-0193-2020 del 25 de agosto de 2020 proferido por la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.**" y se remitió el mencionado oficio que contiene la Oferta Formal de Compra del predio identificado con la Ficha Predial No. CP3-UF5-CMSCN-022 junto con sus anexos. Correo electrónico del cual no se recibió respuesta alguna.

Que, de manera paralela, el día 26 de agosto de 2020 mediante correo certificado de SERVIENTREGA con guía No. 2064795307 se envió a la dirección Carrera 13 #73-50, Piso 3, Bogotá D.C., el Oficio No. CPT-GP-0196-2020 del 26 de agosto de 2020 por el cual se cita para la notificación personal de la Oferta Formal de Compra contenida en el Oficio No. CPT-GP-0193-2020 del 25 de agosto de 2020 proferido por la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.**,

del predio identificado con la Ficha Predial **No. CP3-UF5-CMSCN-022** a la señora **ASTRID TORCOROMA ROJAS SARMIENTO**, gerente del **FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN**; comunicación que fue recibida el día 1 de septiembre de 2020, sin que a la fecha del presente **AVISO** se obtuviera respuesta a la misma.

Por tal razón, se dispone a realizar la notificación del mencionado oficio mediante el presente **AVISO**, conforme a lo establecido en el Artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 "Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo", el cual establece:

**"ARTÍCULO 69. NOTIFICACIÓN POR AVISO.** Si no pudiere hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso que se remitirá a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, acompañado de copia íntegra del acto administrativo. El aviso deberá indicar la fecha y la del acto que se notifica, la autoridad que lo expidió, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse, los plazos respectivos y la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.

Quando se desconozca la información sobre el destinatario, el aviso, con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica y en todo caso en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

En el expediente se dejará constancia de la remisión o publicación del aviso y de la fecha en que por este medio quedará surtida la notificación personal".

**Acto administrativo que se notifica:** Por medio del presente se procede a **NOTIFICAR MEDIANTE AVISO** el Oficio **No. CPT-GP-0193-2020** del 25 de agosto de 2020 expedido por la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.**, "por el cual se presenta **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de un área de terreno sobre un predio en mayor extensión denominado "LA VEGA", ubicado en la vereda Camacho, municipio de Marmato, departamento de Caldas, identificado con la Cédula Catastral No. 174420002000000010001000000000, Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 115-7682 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio – Caldas y Ficha Predial No. CP3-UF5-CMSCN-022", al **FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN** identificado con el **NIT No. 901.148.337-1**.

**Recursos:** Contra el oficio de la Oferta Formal de Compra no procede ningún recurso en la actuación gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 61 de la Ley 388 de 1997 y en los Arts. 75 y 87 de la Ley 1437 de 2011.

**Anexos:** Se anexa a la presente NOTIFICACIÓN POR AVISO el Oficio **No. CPT-GP-0193-2020** del 25 de agosto de 2020 expedido por la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.**; copia de la Ficha Predial, Plano Predial y Certificado del uso de suelo, como soporte de la viabilidad técnica; copia del Avalúo Comercial No. CP3-UF5-CMSCN-022 del 13 de septiembre de 2019 elaborado por Lonja LONJAYCO; así como las normas relativas a la Enajenación Voluntaria y la Expropiación judicial.

El presente aviso se enviará a la dirección Carrera 13 #73-50, Piso 3, Bogotá D.C.; y, paralelamente, se fija para los fines correspondientes en la página WEB de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, <https://www.ani.gov.co/servicios-de-informacion-al-ciudadano/notificaciones-por-aviso>, así como en la cartelera y página WEB de la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.**, ubicada en la Calle 77 No. 21-43 de la ciudad de Manizales, teléfono (6) 8933766, <https://www.pacificotres.com/es/notificacion-por-aviso/>; el cual permanecerá fijado por el término de cinco (05) días.

**Advertencia:** La Oferta Formal de Compra contenida en el Oficio No. **CPT-GP-0193-2020** del 25 de agosto de 2020 expedido por la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.**, se entenderá notificada al finalizar el día siguiente al de la entrega o la desfijación de este **AVISO**.

Notificador,

**FIJADO:**

08 SEP 2020

**SANTIAGO PÉREZ BUITRAGO**

Representante Legal CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.  
Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI.

**DESEFIZADO:**

14 SEP 2020

**SANTIAGO PÉREZ BUITRAGO**

Representante Legal CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.  
Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI.

Elaboró: Felipe Villegas Gonzáles – Profesional 2 Jurídico Predial  
Revisó: María Lorena Durán G. – Coordinadora Jurídico Predial

Manizales, 12 5 AGO 2020

CPT - GP\* - 0193 2020

Señores,

**FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES – Nit. 901.148.337-1  
FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN****Atte. Astrid Torcoroma Rojas Sarmiento – C.C. No. 37.319.553****Gerente**

Propietario Predio denominado "LA VEGA"

Ubicado en la vereda Camacho

Municipio de Marmato

Departamento de Caldas

**REFERENCIA:** *Contrato de Concesión bajo esquema APP No. 005 del 10 de septiembre de 2014, cuyo objeto es la elaboración de los Estudios y Diseños, Financiación, Construcción, Mejoramiento, Rehabilitación, Gestión Social, Predial y Ambiental, Operación y Mantenimiento de la Concesión Autopista Conexión Pacífico 3, del Proyecto "Autopistas para la Prosperidad".*

**ASUNTO:** *Oficio por el cual se presenta OFERTA FORMAL DE COMPRA y se dispone la adquisición de un área de terreno sobre un predio en mayor extensión denominado "LA VEGA", ubicado en la vereda Camacho, municipio de Marmato, departamento de Caldas, identificado con la Cédula Catastral No. 174420002000000010001000000000, Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 115-7682 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio – Caldas y Ficha Predial No. CP3-UF5-CMSCN-022.*

Cordial saludo,

El **MINISTERIO DE TRANSPORTE** y la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, a través de la Resolución No. 713 del 26 de mayo de 2014, y en virtud del Art. 19 de la Ley 1682 de 2013, declaró de utilidad pública e interés social el Proyecto Autopista Conexión Pacífico Tres La Virginia y La Manuela – La Pintada del Proyecto "Autopistas para la Prosperidad".

Dada la declaratoria de utilidad pública e interés social, la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.** identificada con **Nit. 900.763.357-2**, sociedad comercial, domiciliada en Manizales, constituida por Documento Privado de Asamblea de Accionistas del veintidós (22) agosto de 2014, inscrita el veinticinco (25) de marzo de 2015 bajo el No. 00069254 del Libro IX de la Cámara de Comercio de Manizales; suscribió el Contrato de Concesión de la referencia con la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, identificada con **Nit. 830.125.996-9**, cuyo objeto consiste en los estudios y diseños definitivos, financiación, gestión ambiental, predial y social, construcción, mejoramiento, rehabilitación, operación, mantenimiento y reversión de la Concesión Autopista Conexión Pacífico 3, del Proyecto "Autopistas para la Prosperidad".

De acuerdo con lo estipulado en el Capítulo VII del señalado Contrato, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, delegó en la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.** la adquisición de los inmuebles requeridos para el desarrollo del Proyecto vial, labor que ésta realiza a nombre de la referida entidad de acuerdo al mandato legal del Art. 34 de la Ley 105 de 1993 y en concordancia con las disposiciones contenidas en el Art. 58 de la Constitución Política de Colombia, Capítulo III de la Ley 9 de 1989, Capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y el Título IV, Capítulo I de la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014 y la Ley 1882 de 2018.

Cabe resaltar que, mediante el Oficio **No. EPSCOLM-1060-19** del 28 de octubre de 2019 y el Oficio **No. EPSCOLM-1114-19** del 15 de noviembre de 2019 la firma interventora del Proyecto de Concesión "Consortio Epsilon Colombia" dio aprobación al avalúo comercial del predio.

Igualmente, se surtió el procedimiento establecido en el Numeral 7.2, "Recursos para la Adquisición de Predios y Compensaciones Socioeconómicas", del Capítulo VII, "Etapa Preoperativa - Gestión Predial", de la Parte General del Contrato de la referencia; y mediante Comité de Previa Aprobación No. 8, llevado a cabo el día 29 de noviembre de 2019, se autorizó efectuar el fondeo de los recursos aprobados progresivamente, conforme a lo establecido en el Oficio No. 2019-606-042032-1 del 5 de diciembre de 2019 proferido por la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI.

Que con posterioridad a la mencionada aprobación, y teniendo en cuenta el trámite realizado por el **FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN**, mediante Radicado No. 2020-115-6-655 del 30 de julio de 2020, ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio – Caldas, por el cual se estableció a esta Entidad en la anotación No. 7 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 115-7682 como propietaria del predio, se procedió a hacer las modificaciones del caso únicamente respecto de su propietario más no su valor, obteniendo mediante el Oficio No. **EPSCOLM-0662-20** del 12 de agosto de 2020 y el Oficio No. **EPSCOLM-0703-20** del 24 de agosto de 2020, de la firma interventora del Proyecto de Concesión "Consortio Epsilon Colombia" nuevamente la Aprobación al expediente predial, al avalúo comercial y las fichas sociales, correspondientes al predio identificado con la Ficha Predial No. **CP3-UF5-CMSCN-022**.

En concordancia con lo enunciado, el corredor vial del proyecto se encuentra localizado en los departamentos de Caldas, Risaralda y Antioquia, iniciando desde la Virginia, la Manuela y terminando en la Pintada. Es así como el predio que es de su propiedad **denominado "LA VEGA", ubicado en la vereda Camacho, municipio de Marmato, departamento de Caldas, identificado con la Cédula Catastral No. 174420002000000010001000000000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 115-7682 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio – Caldas**, tiene una porción dentro del área de intervención del Proyecto vial, para su respectiva adquisición, lo que motiva la presente Oferta Formal de Compra.

#### A. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:

Se trata de una franja de terreno que será segregada del predio de mayor extensión denominado "LA VEGA", ubicado en la vereda Camacho, municipio de Marmato, departamento de Caldas, identificado con la Cédula Catastral No. 174420002000000010001000000000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 115-7682 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio – Caldas; área de terreno que conforme a la Ficha y el Plano Predial **No. CP3-UF5-CMSCN-022** se encuentra ubicada entre la Abscisa Inicial 69+752,17 Km a la Abscisa Final 70+009,43 Km de la margen IZQUIERDA, con una longitud efectiva de 257,26 metros y de la Abscisa Inicial 69+775,86 Km a la Abscisa Final 70+018,9 Km de la margen DERECHA, con una longitud efectiva de 243,04 metros; siendo requerida un área total de **2,3423 Ha**.

Los linderos generales del predio se encuentran consignados en la Escritura Pública No. 253 del 25 de julio de 1986 de la Notaría Única del Círculo de Supía, debidamente registrada en la anotación No. 1 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 115-7682 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio – Caldas, así:

*## Partiendo de la cabecera en el costado norte, lindero con predio de AUGUSTO PELAEZ y JOSE ANTONIO MEJIA, siguiendo el lindero con este último por todas sus vueltas cogiendo la cañada abajo hasta llegar al Rio Cauca -- Rio Cauca arriba, hasta encontrar la quebrada que divide los -- Municipios de Marmato y Supía, quebrada arriba, hasta encontrar predios de AUGUSTO PELAEZ, siguiendo a mani izquierda -- hasta el punto de partida. ##*

#### B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE:

El actual titular del derecho real de dominio sobre el predio objeto de la presente es la **FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN – FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES**, quien lo adquirió por extinción de dominio sobre derecho real declarada por el TRIBUNAL NACIONAL SALA DE DECISION PENAL en contra de ELKIN GARCÍA CARDONA, conforme a lo expuesto en Acta No. 381 del 4 de septiembre de 1995 proferida por el Tribunal

Nacional Sala de Decisión Penal, debidamente registrada en las anotaciones Nos. 6 y 7 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 115-7682 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio – Caldas.

### C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Conforme a lo establecido en la Ficha Predial No. **CP3-UF5-CMSCN-022**, el área requerida del predio se discrimina así:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO	
Ficha Predial No. <b>CP3-UF5-CMSCN-022</b> .	Total:	52,5594 Ha
	Requerida:	2,3423 Ha
	Remanente:	0,0000 Ha
	Sobrante:	50,2171 Ha
	<b>Total Requerida:</b>	<b>2,3423 Ha</b>

Así las cosas, el área requerida objeto de la presente Oferta Formal de Compra es de **2,3423 Ha** las cuales se encuentran ubicadas dentro de los siguientes linderos específicos, conforme la Ficha Predial No. **CP3-UF5-CMSCN-022**:

LINDEROS	LONGITUD (M)	COLINDANTES
<b>NORTE</b>	37,03 / 13,8	MAURICIO MARULANDA (1 - 5) (73 - 75)
<b>SUR</b>	28,62 / 23,83	QUEBRADA EL SALADO (31 - 34) (96 - 98)
<b>ORIENTE</b>	245,52 / 210,71	VIA NACIONAL MANIZALES - MEDELLIN (5 - 31) - FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN – FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES. Mismo predio (75 - 96)
<b>OCCIDENTE</b>	386,14 / 229,83	FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN – FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES. Mismo predio (34 - 1) - VIA NACIONAL MANIZALES - MEDELLIN (98 - 73)

### D. PRECIO DE ADQUISICIÓN.

El precio ofertado por la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI** para la adquisición del área requerida sobre el predio, de acuerdo con lo establecido en el Avalúo Comercial No. CP3-UF5-CMSCN-022 del 13 de septiembre de 2019 elaborado por Lonja LONJAYCO; y en concordancia con lo contemplado en el Art. 13 de la Ley 9 de 1989, el Art. 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario No. 1420 del 24 de Julio de 1998, la Ley 1682 de 2013, la Ley 1742 de 2014, la Ley 1882 de 2018, la Resolución 620 del 2008 del IGAC, la Resolución 898 de 2014 del IGAC y demás normas concordantes, es el siguiente:

#### AVALUO COMERCIAL

AVALUO COMERCIAL				
FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN - FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES				
DESCRIPCION	CANT.	UN	VR. UNIT.	VALOR TOTAL
Terreno comercial	2,0191	ha	52.000.000	104.993.200,00
Ronda de río	0,3232	ha	16.200.000	5.235.840,00
<b>VALOR TOTAL</b>				<b>110.229.040,00</b>

Nota: Las áreas se tomaron de la Ficha Predial CP3-UF5-CMSCN-022, suministrada por la Concesión Pacífico Tres.

### **PRECIO TOTAL DE ADQUISICIÓN:**

El valor total de la adquisición de terreno es la suma de **CIENTO DIEZ MILLONES DOSCIENTOS VEINTINUEVE MIL CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$110.229.040,00)**.

Dentro del avalúo comercial corporativo antes mencionado se encuentra incluida la indemnización por concepto de daño emergente, exceptuando los derechos notariales y de registro contemplados en la Resolución No. 898 del 2015, expedida por El Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC y las demás normas que la modifiquen o la complementen, toda vez que tales valores serán cancelados directamente a las entidades correspondientes y serán asumidos por el Comprador.

Cabe resaltar que la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.**, actuando como Delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, una vez aceptada la presente Oferta de Compra, queda presta a pactar las condiciones en cuanto forma de pago.

En correspondencia a la Ley 1742 de 2014, el precio de adquisición en la presente etapa de enajenación voluntaria corresponde al valor comercial determinado por la Lonja contratada de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.

Así mismo, el valor comercial de la franja objeto de Oferta se determinó teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente, la relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica. Igualmente, se procedió al cálculo de la indemnización que comprende el daño emergente y el lucro cesante, en cumplimiento del ordenamiento jurídico que regula la materia.

### **E. MEJORAS PROPIEDAD DE TERCEROS:**

Es importante precisar que, en el inmueble descrito anteriormente se encuentran edificadas una serie de mejoras pertenecientes al señor EFRAIN ANTONIO BUSTAMANTE RAMÍREZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 70.113.637; pero debido a que estas mejoras se encuentran construidas en terreno ajeno, se hace necesario incorporarlas a la oferta formal de compra del predio principal con el fin de llevar a cabo el proceso de adquisición predial.

1. Las mejoras pertenecientes a **EFRAIN ANTONIO BUSTAMANTE RAMÍREZ** incluyen:

**CONSTRUCCIONES: C-1 – CONSTRUCCION VIVIENDA PRINCIPAL Y CASA MAYORDOMO.** Explanación y lleno; con cimentación en concreto reforzado, mampostería en adobe cocido 9x18x36 cm, viga de amarre sobre muros en concreto, viga superior en techos en concreto, piso de áreas de circulación en gres 20cm X 20cm; los muros exteriores cuentan con boca puertas en zapan, mediacaña en cemento, zócalo en piedra, lámparas de 1,30x,10m vaciadas sobre mampostería, revoque y pintura general; contiene 4 puertas antiguas en madera incluido marco, con técnica de restauración de 2,30 m X 1,20 m y 1 de una hoja de la las mismas medidas, 5 ventanas tipo antiguas en madera incluido marco de cedro con barrotes en varilla lisa 3/8 de 1,20x1m; techo a cuatro aguas a doble altura con estructura en madera fina, caballete y limatesas en madera nogal 10x20 cm, alfardas en nogal 8x12 cm cada 45 cm, con tablón perimetral de 4 X 18 cm, tablilla en zapan, teja de barro colonial antigua amarradas una a una soportada sobre 16 postes de nogal rollizo h=2,40 m, diámetro 25 cm, sobre pedestal en concreto de h=50 cm con incrustación zócalo en piedra. Alcoba principal con piso en tabloncillos 4cm madera zapan; con puerta corrediza doble nave en madera cedro y vidrio de 3 X 2,30 M y bastidores 17x7 cm; baño con 3 servicios en semisótano, con enchape pizarra piedra, mueble del lavamanos doble en madera de cedro, mesón en mármol verde ubatuba, baño turco con ducha abovedada en cristianac con división en vidrio templado; mesón con 11 tabloncillos madera cedro de 2,50x,09x25 sobre baño; ventanal de 1,20X 1,70 M en cedro bastidores 10x20 cm. Cocina integral piso en pizarra de piedra, mueble superior e inferior 3,95 m en madera de 14 mm con cajones en formaleta, enchape pared en cerámica, mesón en mármol verde ubatuba, mesón auxiliar 2,40 m de las mismas características. Casa mayordomo con piso en gres 20 x 20 cm y baldosa en cerámica 30 x 30 cm con boca puertas en zapan, baño principal con pisos en tableta cerámica y muros parcialmente enchapado cuenta con los tres servicios; cocina con mesón en concreto

enchapado, paredes parcialmente enchapadas en cerámica y cajones inferiores en formaleta. La casa cuenta en total con 4 habitaciones, 3 baños, 2 cocinas. (Ver planos anexos al expediente); en 306,82 m<sup>2</sup>.

**CONSTRUCCIONES ANEXAS: CA-1** – PERGOLA exterior; Explanación y lleno con cuatro columnas en adobe macizo 50x50x2,80 m, con zócalo revocado y pintado e incrustación en piedra, alfarjía en concreto pulido a la vista, listones de cedro 10x8x3,60 cada 50 cm, piso en piedra. **CA-2** – CONSTRUCCION. explanación y lleno con cimentaciones en concreto reforzado, mampostería en adobe cocido 9x18x36 cm, viga de amarre sobre muros, estructura techo a cuatro aguas en madera nogal 12x8 cm, alfardas en nogal 10x6 cm cada 45 cm, tablilla techo en zapan, teja de barro colonial antigua amarradas una a una, zócalo inferior con revoque tipo español, piso enchapado en cerámica 40x40 cm, baño con ducha enchapada, lavamanos, sanitario y orinal, lavadero en concreto enchapado cubierto con teja en policarbonato, con puerta y marcos metálicos. **CA-3** – BARANDA. Metálica con tubo superior en 2", 2 tubos inferiores en 1" y platinas 1/16 en sánduche cada 1,80 m. **CA-4** – PORTADA. 2 columnas 0,83x0,83x2,45m en adobe macizo con zócalo revocado y pintado e incrustación en piedra, alfajía en concreto pulido a la vista, con 2 puertas batientes de 2M sobre bastidor metálico 100x40 mm con tablilla zapan 9 cm y e=1,5 cm atornillada, cárcamo en concreto 0,20x0,25x4,0m, con reja en Angulo metálico de 1" y varilla de 3/4". **CA-5** – MUROS DE ACCESO. Doble muro de 43 cm revocado y pintado; letrero 82x2,33 enmarcado en franja de piedra 13 cm, con centro en cerámica blanca y nombre de la finca. **CA-6** – MURO EXTERIOR con terminado curvo en parte superior con adobe macizo, zócalo con detalle en piedra, alfajía en concreto a la vista pulido. Cañuela de desagüe H=0,25 m con rejilla metálica en ángulos de 1" y varillas de 3/4". **CA-7** – Obra Hidráulica; con 1 aleta en concreto de 4,50x2,60 m y espesor de 24 cm; otra aleta de 2,60x3,50 m y espesor 20 cm; cuenta con 4 m de tubería de Ø=90 cm y otra de 8 m de Ø=60 cm; con un desagüe sobre cañuela de 0,30x0,15x0,15x 8 m. **CA-8** – CAÑUELA BORDILLO sobre vía de 15x15 cm en concreto. **CA-9** – MATERAS circulares con Ø= 1,63 m y profundidad = 1,50 m; con muro vaciado en concreto reforzado en malla varilla 3/8 cada 20 cm en ambas direcciones y e=14 cm; con revoque y pintura a 50 cm. **CA-10** – MURO DE CONTENCION con cimentación en 4 casons de Ø=1,20 m cada 4,81 m; compuesto 12 varillas No. 6 y flejes circulares cada 1 2 cm, con una viga de amarre de 0,40X 0,22 m con 3 varillas No. 6 y 3 No. 4; vigas en concreto inferior, intermedia, superior y de coronación de 20x20 cm separadas a una distancia 0,82 m cada una con cuatro varilla No. 4 ; mampostería en bloque estructural de concreto de 20 cm con un lleno tipo grouting; 16 columnas de 25x50 cm con 6 varilla No. 4 y flejes No.3 cada 12 cm; H promedio = 3,78 m; 4 pantallas estructurales para frenos de 20x100x150 cm con 6 varillas verticales y horizontales No. 4 cada 20 cm; 7 vigas para frenos de ,20x,20x4,0 m compuesta por cuatro varilla No. 4 y flejes No. 3 cada 20 cm. **CA-11** – Pozo Séptico de 2,35x1,20x0,9 m de 300 litros marca Rotoplas; rodeado por paredes en concreto. **CA-12** – LAGO. Estructura en malla en varilla 3/8 cada 20 cm en ambas direcciones, profundidad 1m. **CA-13** – Anden perimetral en piedra con forma irregular sobre lago. **CA-14** – VIA 1, explanación y lleno con pavimento hidráulico e 0,15m de 3000 PSI, con refuerzo de doble parrilla en acero de 3/8", con capa de base en afirmado e= 0,10m, con piedra en el centro de ancho = 40 cm. **CA-15** – VIA 2. explanación y lleno con pavimento hidráulico e 0,15m de 3000 PSI de resistencia con refuerzo de doble parrilla en acero de 3/8", con capa de base en afirmado e= 0,10m para vehículos, con piedra en el centro con un ancho de 60 cm. **CA-16** – AREA DE ACCESO explanación y lleno para parqueadero con base en afirmado e=0,10m y rodadura con gravilla e=0,15m. **CA-17** – MURO PESEBRERA con 4 columnas de 0,49x0,12x2,36 m con vigas conectoras entre columnas de 0,12x0,49x4,39 m en concreto pulido a la vista, adicional a una viga de coronación sobre toda la longitud del muro; tiene adaptado 2 comederos, 2 bebederos de dimensiones = 2,40x,52x,60cms, 4 metros lineales de barandas en tubulares metálicos y una adaptación de teja de fibrocemento soportada en perfilera rectangular metálica para cubrir un área 1,20 M X 10 M. **CA-18** – ESTANQUE LAGO. De 2X2 M Losa en concreto 10 cm reforzado 3000 psi con hierro 3/8 cada 20 cm en ambas direcciones con muro perimetral en adobe estructural de H= 2M. **CA-19** – JARDINERAS con muros laterales en bloque de 10 cm revocados y pintados de H=50 cm. **CA-20** – COLUMNAS en concreto estructural vaciado diámetro 80 cm; con 12 varillas No.6 y fleje circular 3/8 cada 12 cm. H=4,50 m sobre la quebrada. **CA-21** – GAVION de 1x2m cubierto en concreto e=8cms con malla electrosoldada, de 3 pisos. **CA-22** – PLACA en bloque aligerado de concreto, con un ancho promedio de 1,85 y una longitud aproximada de 37 m. **CA-23** – HUELLAS en concreto de 3000 PSI, prefabricado en sitio, usadas como caminos internos para conectar las dependencias de la casa con medidas promedio de 1 X ,40 M. **CA-24** – CINTA EN PIEDRA de 35cms de ancho, e=25 cm con revoque. **CA-25** – ESCULTURA en columna de concreto estructural vaciado de 84x84 cm, con zapata de 1,20x1,20x,60 con H=2,84 M y con incrustación de viga canal en concreto reforzado pulido a la vista, con enchape en pizarra de piedra y bordes en granito pulido L= 2,24 M. **CA-26** – PORTADA RIO en 2 hojas de madera cedro de 2x2,30 M con estructura en perfiles metálicos. **CA-27** – CAMINO AL RIO en losa de concreto reforzado 3.000 psi con malla electrosoldada con un ancho promedio de 1,6 M y altura entre escalones de 0,15 M. **CA-28** – BASES EN CONCRETO DE 30x20x40 cm

para reflectores y salidas agua. **CA-29** – CAJA AGUAS LLUVIAS de 80x80x100b cm con rejilla metálica en parte superior en zona acceso. **CA-30** – CAJA DE PASO de 60X60X60 cm en concreto de espesor= 0,15 M y tapas en concreto reforzado. **CA-31** – ZONA DURA en concreto y piedra pegada de e=0,10m sobre estructura en material de sub- base e=0,10m. **CA-32** – TALUD REVESTIMIENTO en losa en concreto reforzado 3000 psi con malla electrosoldada. **CA-33** – ESCALERA EN CONCRETO PARA TERRAZA INFERIOR de ancho=1,3 M con barandas en tubulares metálicos; la altura de cada escalón de 0,20 M. **CA-34** – CAMINO EN PIEDRA EN POTRERO y concreto de espesor =0,15 M y subbase 0,05 M con bordillo a cada lado en concreto de H= 0,30 M y espesor de 0,10 M y un ancho = 1,50 M. **CA-35** – CERCA de 4 hilos en alambre de púas, con postes en madera de H=1,80 M puestos cada 3 M. **CA-36** – BROCHE con 5 hilos de alambre de púas sostenidos sobre 6 estacones puestos cada metro. **CA-37** – ESTAQUE PORTADA con placa en concreto 3000 PSI de profundidad = 0,10 M y malla electrosoldada.

**CULTIVOS Y ESPECIES:**

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
ACACIO Ø20<40 cms h=5 mt aprox	5		UN
AVE DEL PARAISO Ø<20 cms h=0,80 cm aprox	1242		UN
BALAZO Ø<20 cms h= 2 mt aprox	7		UN
BONSAI Ø<20 cms h= 0,50 cm aprox	18		UN
BORE Ø<20 cms h= 2,50 mt aprox	99		UN
BROMELIA Ø<20 cms h= 0,40 cm aprox	160		UN
BUCHONAS Ø<20 cms h= 0,40cm aprox	527		UN
CEDRO Ø40<60 cms h= 7 mt aprox	13		UN
GUARDAPARQUE CINTAS BLANCAS Ø<20 cms h= 0,50 cm aprox	835		UN
GUARDAPARQUE MARGARITAS Ø<20 cms h= 0,50 cm aprox	335		UN
GUARDAPARQUE ROJO Ø<20 cms h= 0,50 cm aprox	28		UN
GUAYACAN Ø40<60 cms h= 8 mt aprox	9		UN
MANGO Ø40<60 cms h= 7 mt aprox	4		UN
MATARRATON Ø<20 cms h= 3,00 mt aprox	120		UN
NOGAL Ø20<40 cms h=5 mt aprox	32		UN
OLIVON Ø<20 cms h= 3,00 mt aprox	3		UN
OREJA DE BURRO Ø<20 cms h= 0,50 cm aprox	15		UN
PALMA ARECA Ø<20 cms h= 4,00 mt aprox	23		UN
PALMA DE COCO Ø20<40 cms h=5 mt aprox	30		UN
PALMA MANILA Ø<20 cms h= 3 mt aprox	5		UN
PALMA REAL Ø40<60 cms h= 7 mt aprox	2		UN
PALMA TUNUDA Ø<20 cms h= 3 mt aprox	5		UN
PAPIRO Ø<20 cms h= 2 mt aprox	37		UN
PENCA CINTA BLANCA Ø<20 cms h= 0,5 cm aprox	490		UN
PENCA LENGUA SUEGRA Ø<20 cms h= 0,5 cm aprox	1587		UN
PENCA REPOLLA Ø<20 cms h= 0,3 cm aprox	2071		UN
PIÑON DE OREJA Ø1<1,2 mt h=12 mt aprox	2		UN
PLATANILLA CHAQUIRAS Ø<20 cms h= 0,5 cm aprox	26		UN
PLATANO Ø<20 cms h= 2 mt aprox	68		UN
PRINGAMOSA Ø<20 cms h= 2 mt aprox	5		UN
RESBALA MONO Ø20<40 cms h=7 mt aprox	5		UN
SIETECUEROS Ø<20 cms h= 2 mt aprox	3		UN
SURRUMBO Ø20<40 cms h=7 mt aprox	22		UN
SURIVIO Ø<20 cms h= 4 mt aprox	1		UN
TABAQUILLO Ø<20 cms h= 6 mt aprox	2		UN
UVITO Ø20<40 cms h=7 mt aprox	15		UN
VETIVER Ø<20 cms h= 1 mt aprox	400		UN
BISMARQUIA PLATEADA PALMA Ø20<40 cms h=4 mt aprox	1		UN

YARUMO Ø20<40 cms h=7 mt aprox	49		UN
YEMA DE HUEVO Ø<20 cms h= 4 mt aprox	6		UN
CHUMBIMBO Ø40<60 cms h= 5 mt aprox	4		UN
CLAVO PASADO Ø<20 cms h= 3 mt aprox	11		UN
COPA DE ORO Ø<20 cms h= 2 mt aprox	10		UN
CORAL Ø<20 cms h= 0,7 cm aprox	200		UN
CUCARACHITA Ø<20 cms h= 1,5 mt aprox	70		UN
DONCEL Ø20<40 cms h= 4 mt aprox	3		UN
FILOENDRO Ø<20 cms h= 2,00 mt aprox	42		UN
GUADUA Ø<20 cms h= 8,0 mt aprox	102		UN
GUARDAPARQUE CINTA VERDE Ø<20 cms h= 0,50 cm aprox	38		UN
Swingla 7 matas por metro lineal	236,95		M
Gramma	1420,03		M2
Pasto Mejorado	13780,97		M2

El precio ofertado por la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI** para la adquisición de estas mejoras y cultivos requeridos, de acuerdo con lo establecido en el Avalúo Comercial No. CP3-UF5-CMSCN-022 del 13 de septiembre de 2019 elaborado por Lonja LONJAYCO; y en concordancia con lo contemplado en el Art. 13 de la Ley 9 de 1989, el Art. 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario No. 1420 del 24 de Julio de 1998, la Ley 1682 de 2013, la Ley 1742 de 2014, la Ley 1882 de 2018, la Resolución 620 del 2008 del IGAC, la Resolución 898 de 2014 del IGAC y demás normas concordantes, es el siguiente:

### VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

AVALUO COMERCIAL				
MEJORATARIO: EFRAIN ANTONIO BUSTAMANTE				
DESCRIPCION	CANT.	UN	VR. UNIT.	VALOR TOTAL
C1:CONSTRUCCION VIVIENDA PRINCIPAL Y CASA MAYORDOMO. Explanación y lleno; con cimentación en concreto reforzado, mampostería en adobe cocido 9x18x36 cms, viga de amarre sobre muros en concreto, viga superior en techos en concreto, piso de áreas de circulación en gres 20cmX20cm; los muros exteriores cuentan con boca puertas en zapan, mediacaña en cemento, zócalo en piedra, lámparas de 1,30x,10m vaciadas sobre mampostería, revoque y pintura general; contiene 4 puertas antiguas en madera incluido marco, con técnica de restauración de 2,30 mts X 1,20 mts y 1 de una hoja de la las mismas medidas, 5 ventanas tipo antiguas en madera incluido marco de cedro con barotes en varilla lisa 3/8 de 1,20x1m; techo a cuatro aguas a doble altura con estructura en madera fina, caballete y limatesas en madera nogal 10x20 cms, alfardas en nogal 8x12 cms cada 45 cms, con tablón perimetral de 4 X18 cm, tablilla en zapan, teja de barro colonial antigua amarradas una a una soportada sobre 16 postes de nogal rollizo h=2,40 m, diámetro 25 cms.,sobre pedestal en concreto de h=50 cms con incrustación zócalo en piedra;. Alcoba principal con piso en tablones 4cm madera zapan; con puerta corrediza doble nave en madera cedro y vidrio de 3 X 2,30 M y bastidores 17x7 cms; baño con 3 servicios en semisótano, con enchape pizarra piedra, mueble				

del lavamanos doble en madera de cedro, mesón en mármol verde ubatuba, baño turco con ducha abovedada en cristanac con división en vidrio templado; mesón con 11 tablonces madera cedro de 2,50x,09x25 sobre baño; ventanal de 1,20X 1,70 M en cedro bastidores 10x20 cms . Cocina integral piso en pizarra de piedra, mueble superior e inferior 3,95 m en madera de 14 mm con cajones en formaleta, enchape pared en cerámica, mesón en marmol verde ubatuba, mesón auxiliar 2,40 m de las mismas características. Casa mayordomo con piso en gres 20x20 cms y baldosa en cerámica 30x30 cm con boca puertas en zapan, baño principal con pisos en tableta cerámica y muros parcialmente enchapado cuenta con los tres servicios; cocina con mesón en concreto enchapado, paredes parcialmente enchapadas en cerámica y cajones inferiores en formaleta. La casa cuenta en total con 4 habitaciones, 3 baños, 2 cocinas. (Ver planos anexos al expediente).

	306,82	m <sup>2</sup>	952.400,00	292.215.368,00
--	--------	----------------	------------	----------------

<b>VALOR TOTAL</b>				<b>292.215.368,00</b>
--------------------	--	--	--	-----------------------

Nota: Las áreas se tomaron de la Ficha Predial CP3-UF5-CMSCN-022, suministrada por la Concesión Pacífico Tres.

### VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

AVALUO COMERCIAL				
MEJORATARIO: EFRAIN ANTONIO BUSTAMANTE				
DESCRIPCION	CANT.	UN	VR. UNIT.	VALOR TOTAL
CA-1 PERGOLA exterior; Explanacion y lleno con cuatro columnas en adobe macizo 50x50x2,80 mts, con zócalo revocado y pintado e incrustación en piedra, alfarja en concreto pulido a la vista, listones de cedro 10x8x3,60 cada 50 cms, piso en piedra. (Ver planos anexos al expediente)	15,44	m <sup>2</sup>	311.900,00	4.815.736,00
CA-2 CONSTRUCCION . Explanacion y lleno con cimentaciones en concreto reforzado, mampostería en adobe cocido 9x18x36 cms, viga de amarre sobre muros, estructura techo a cuatro aguas en madera nogal 12x8 cms, alfardas en nogal 10x6 cms cada 45 cms, tablilla techo en zapan, teja de barro colonial antigua amarradas una a una, zócalo inferior con revoque tipo español, piso enchapado en cerámica 40x40 cms, baño con ducha enchapada, lavamanos, sanitario y orinal, lavadero en concreto enchapado cubierto con teja en policarbonato, con puerta y marcos metalicos. (Ver planos anexos al expediente)	29,85	m <sup>2</sup>	869.300,00	25.948.605,00
CA-3 BARANDA . Metálica con tubo superior en 2", 2 tubos inferiores en 1" y platinas 1/16 en sandwich cada 1,80 m.	129,01	m	30.900,00	3.986.409,00
CA-4 PORTADA 2 columnas 0,83x0,83x2,45m en adobe macizo con zócalo revocado y pintado e incrustación en piedra, alfaja en concreto pulido a la vista , con 2 puertas batientes de 2M sobre bastidor metálico 100x40 mm con tablilla zapan 9 cms y e=1,5 cms atornillada, cárcamo en concreto 0,20x0,25x4,0m, con reja en Angulo metálico de 1" y varilla de 3/4".	1,00	un	3.637.400,00	3.637.400,00

CA-5 MUROS DE ACCESO. Doble muro de 43 cms revocado y pintado; letrero 82x2,33 enmarcado en franja de piedra 13 cms., con centro en cerámica blanca y nombre de la finca.	3,70	m	300.900,00	1.113.330,00
CA-6 MURO EXTERIOR con terminado curvo en parte superior con adobe macizo, zócalo con detalle en piedra, alfaja en concreto a la vista pulido. Cañuela de desagüe H=0,25m con rejilla metálica en ángulos de 1" y varillas de 3/4".	15,59	m	204.700,00	3.191.273,00
CA-7 Obra Hidráulica; con 1 aleta en concreto de 4,50x2,60 mt y espesor de 24 cms; otra aleta de 2,60x3,50 mt y espesor 20 cms; cuenta con 4 mt de tubería de Ø=90 cms y otra de 8 mt de Ø=60 cms; con un desagüe sobre cañuela de 0,30x0,15x0,15x 8 m.	1,00	un	6.249.300,00	6.249.300,00
CA-8 CANUELA BORDILLO sobre vía de 15x15 cm en concreto.	176,03	m	38.700,00	6.812.361,00
CA-9 MATERAS circulares con Ø= 1,63 mt y profundidad =1,50 mt; con muro vaciado en concreto reforzado en malla varilla 3/8 cada 20 cms en ambas direcciones y e=14 cms; con revoque y pintura a 50 cms.	5,00	un	192.500,00	962.500,00
CA-10 MURO DE CONTENCION con cimentación en 4 casons de Ø=1,20 mts cada 4,81 mts; compuesto 12 varillas No. 6 y flejes circulares cada 1 2 cm, con una viga de amarre de 0,40X 0,22 mts con 3 varillas No. 6 y 3 No. 4; vigas en concreto inferior, intermedia, superior y de coronación de 20x20 cms separadas a una distancia 0,82 mts cada una con cuatro varilla No. 4 ; mampostería en bloque estructural de concreto de 20 cms con un lleno tipo grouting; 16 columnas de 25x50 cms con 6 varilla No. 4 y flejes No.3 cada 12 cm; Hpromedio=3,78 m; 4 pantallas estructurales para frenos de 20x100x150 cm con 6 varillas verticales y horizontales No. 4 cada 20 cm; 7 vigas para frenos de ,20x,20x4,0 mts compuesta por cuatro varillaNo 4 y y flejes No.3 cada 20 cm. (Ver planos anexos al expediente)	37,25	m	763.300,00	28.432.925,00
CA-11 Pozo Séptico de 2,35x1,20x0,9 mts de 300 litros marca rotoplas; rodeado por paredes en concreto.	1,00	un	2.331.000,00	2.331.000,00
CA-12 LAGO. Estructura en malla en varilla 3/8 cada 20 cms en ambas direcciones, profundidad 1m. (Ver planos anexos al expediente)	100,15	m <sup>2</sup>	57.600,00	5.768.640,00
CA-13 Anden perimetral en piedra con forma irregular sobre lago.	62,63	m <sup>2</sup>	46.400,00	2.906.032,00
CA-14 VIA 1. Explanación y lleno con pavimento hidráulico e 0,15m de 3000 PSI, con refuerzo de doble parrilla en acero de 3/8", con capa de base en afirmado e= 0,10m, con piedra en el centro de ancho = 40 cms . (Ver planos anexos al expediente)	90,09	m <sup>2</sup>	64.900,00	5.846.841,00
CA-15 VIA 2. Explanación y lleno con pavimento hidráulico e 0,15m de 3000 PSI de resistencia con refuerzo de doble parrilla en acero de 3/8", con capa de base en afirmado e= 0,10m para vehículos, con piedra en el centro con un ancho de 60 cms . (Ver planos anexos al expediente)	120,23	m <sup>2</sup>	65.800,00	7.911.134,00

CA-16 AREA DE ACCESO Explanacion y lleno para parqueadero con base en afirmado e=0,10m y rodadura con gravilla e=0,15m.	463,05	m <sup>2</sup>	15.400,00	7.130.970,00
CA-17 MURO PESEBRERA con 4 columnas de 0,49x0,12x2,36 mts con vigas conectoras entre columnas de 0,12x0,49x4,39 mts en concreto pulido a la vista, adicional a una viga de coronación sobre toda la longitud del muro; tiene adaptado 2 comederos, 2 bebederos de dimensiones = 2,40x,52x,60cms, 4 metros lineales de barandas en tubulares metalicos y una adaptacion de teja de fibrocemento soportada en perfilera rectangular metalica para cubrir un area 1,20 M X 10 M .	15,43	m	316.500,00	4.883.595,00
CA-18 ESTANQUE LAGO. De 2X2 M Losa en concreto 10 cms reforzado 3000 psi con hierro 3/8 cada 20 cms en ambas direcciones con muro perimetral en adobe estructural de H= 2M.	1,00	un	1.696.600,00	1.696.600,00
CA-19 JARDINERAS con muros laterales en bloque de 10 cms revocados y pintados de H=50 cms.	10,37	m	40.500,00	419.985,00
CA-20 COLUMNAS en concreto estructural vaciado diámetro 80 cms; con 12 varillas No.6 y fleje circular 3/8 cada 12 cm . H=4,50 m sobre la quebrada.	2,00	un	1.799.800,00	3.599.600,00
CA-21 GAVION de 1x2m cubierto en concreto e=8cms con malla electrosoldada , de 3 pisos.	60,34	m	401.900,00	24.250.646,00
CA-22 PLACA en bloque aligerado de concreto, con un ancho promedio de 1,85 y una longitud aproximada de 37 mtrs.	61,24	m <sup>2</sup>	123.900,00	7.587.636,00
CA-23 HUELLAS en concreto de 3000 PSI, prefabricado en sitio, usadas como caminos internos para conectar las dependencias de la casa con medidas promedio de 1 X ,40 M.	48,00	un	40.400,00	1.939.200,00
CA-24 CINTA EN PIEDRA de 35cms de ancho, e=25 cms con revoque.	46,18	m	23.900,00	1.103.702,00
CA-25 ESCULTURA en columna de concreto estructural vaciado de 84x84 cms, con zapata de 1,20x1,20x,60 con H=2,84 M y con incrustación de viga canal en concreto reforzado pulido a la vista, con enchape en pizarra de piedra y bordes en granito pulido L= 2,24 M.	1,00	un	1.453.900,00	1.453.900,00
CA-26 PORTADA RIO en 2 hojas de madera cedro de 2x2,30 M con estructura en perfiles metálicos.	1,00	un	1.261.000,00	1.261.000,00
CA-27 CAMINO AL RIO en losa de concreto reforzado 3.000 psi con malla electrosoldada con un ancho promedio de 1,6 M y altura entre escalones de 0,15 M	9,30	m	171.700,00	1.596.810,00
CA-28 BASES EN CONCRETO DE 30x20x40 cms para reflectores y salidas agua.	5,00	un	19.900,00	99.500,00
CA-29 CAJA AGUAS LLUVIAS de 80x80x100b cm con regilla matlica en parte superior en zona acceso.	1,00	un	331.400,00	331.400,00
CA-30 CAJA DE PASO de 60X60X60 cm en concreto de espesor= 0,15 M y tapas en concreto reforzado	1,00	un	369.500,00	369.500,00
CA-31 ZONA DURA en concreto y piedra pegada de e=0,10m sobre estructura en material de sub- base e=0,10m	78,49	m <sup>2</sup>	116.900,00	9.175.481,00

CA-32 TALUD REVESTIMIENTO en losa en concreto reforzado 3000 psi con malla electrosoldada.	69,66	m <sup>2</sup>	111.100,00	7.739.226,00
CA-33 ESCALERA EN CONCRETO PARA TERRAZA INFERIOR de ancho=1,3 M con barandas en tubulares metálicos; la altura de cada escalon de 0,20 M.	3,31	m <sup>2</sup>	48.100,00	159.211,00
CA-34 CAMINO EN PIEDRA EN POTRERO y concreto de espesor =0,15 M y sub-base 0,05 M con bordillo a cada lado en concreto de H= 0,30 M y espesor de 0,10 M y un ancho = 1,50 M.	107,23	m	89.000,00	9.543.470,00
CA-35 CERCA de 4 hilos en alambre de puas, con postes en madera de H=1,80 M puestos cada 3 M.	276,99	m	12.100,00	3.351.579,00
CA-36 BROCHE con 5 hilos de alambre de puas dotenidos sobre 6 estacanes puestos cada metro.	2,00	un	61.300,00	122.600,00
CA-37 ESTAQUE PORTADA con placa en concreto 3000 PSI de profundidad= 0,10 M y malla electrosoldada	16,27	m <sup>2</sup>	52.900,00	860.683,00
<b>VALOR TOTAL</b>				<b>198.589.780</b>

Nota: Las áreas se tomaron de la Ficha Predial CP3-UF5-CMSCN-022, suministrada por la Concesión Pacifico Tres.

### VALOR DE LOS CULTIVOS Y ESPECIES

AVALUO COMERCIAL				
MEJORATARIO: EFRAIN ANTONIO BUSTAMANTE				
DESCRIPCION	CANT.	UN	VR. UNIT.	VALOR TOTAL
ACACIO Ø20<40 cms h=5 mt aprox	5	un	50.000,00	250.000,00
AVE DEL PARAISO Ø<20 cms h=0,80 cm aprox	1242	un	500,00	621.000,00
BALAZO Ø<20 cms h= 2 mt aprox	7	un	20.000,00	140.000,00
BONSAI Ø<20 cms h= 0,50 cm aprox	18	un	20.000,00	360.000,00
BORE Ø<20 cms h= 2,50 mt aprox	99	un	20.000,00	1.980.000,00
BROMELIA Ø<20 cms h= 0,40 cm aprox	160	un	20.000,00	3.200.000,00
BUCHONAS Ø<20 cms h= 0,40cm aprox	527	un	500,00	263.500,00
CEDRO Ø40<60 cms h= 7 mt aprox	13	un	80.000,00	1.040.000,00
GUARDAPARQUE CINTAS BLANCAS Ø<20 cms h= 0,50 cm aprox	835	un	1.000,00	835.000,00
GUARDAPARQUE MARGARITAS Ø<20 cms h= 0,50 cm aprox	335	un	1.000,00	335.000,00
GUARDAPARQUE ROJO Ø<20 cms h= 0,50 cm aprox	28	un	1.000,00	28.000,00
GUAYACAN Ø40<60 cms h= 8 mt aprox	9	un	80.000,00	720.000,00
MANGO Ø40<60 cms h= 7 mt aprox	4	un	250.000,00	1.000.000,00
MATARRATON Ø<20 cms h= 3,00 mt aprox	120	un	20.000,00	2.400.000,00
NOGAL Ø20<40 cms h=5 mt aprox	32	un	50.000,00	1.600.000,00
OLIVON Ø<20 cms h= 3,00 mt aprox	3	un	20.000,00	60.000,00
OREJA DE BURRO Ø<20 cms h= 0,50 cm aprox	15	un	20.000,00	300.000,00
PALMA ARECA Ø<20 cms h= 4,00 mt aprox	23	un	20.000,00	460.000,00
PALMA DE COCO Ø20<40 cms h=5 mt aprox	30	un	100.000,00	3.000.000,00
PALMA MANILA Ø<20 cms h= 3 mt aprox	5	un	100.000,00	500.000,00
PALMA REAL Ø40<60 cms h= 7 mt aprox	2	un	100.000,00	200.000,00
PALMA TUNUDA Ø<20 cms h= 3 mt aprox	5	un	100.000,00	500.000,00
PAPIRO Ø<20 cms h= 2 mt aprox	37	un	20.000,00	740.000,00
PENCA CINTA BLANCA Ø<20 cms h= 0,5 cm aprox	490	un	500,00	245.000,00
PENCA LENGUA SUEGRA Ø<20 cms h= 0,5 cm aprox	1587	un	500,00	793.500,00

PENCA REPOLLA Ø<20 cms h= 0,3 cm aprox	2071	un	500,00	1.035.500,00
PIÑON DE OREJA Ø1<1,2 mt h=12 mt aprox	2	un	370.000,00	740.000,00
PLATANILLA CHAQUIRAS Ø<20 cms h= 0,5 cm aprox	26	un	20.000,00	520.000,00
PLATANO Ø<20 cms h= 2 mt aprox	68	un	25.000,00	1.700.000,00
PRINGAMOSA Ø<20 cms h= 2 mt aprox	5	un	20.000,00	100.000,00
RESBALA MONO Ø20<40 cms h=7 mt aprox	5	un	50.000,00	250.000,00
SIETECUEROS Ø<20 cms h= 2 mt aprox	3	un	20.000,00	60.000,00
SURRUMBO Ø20<40 cms h=7 mt aprox	22	un	50.000,00	1.100.000,00
SURMO Ø<20 cms h= 4 mt aprox	1	un	20.000,00	20.000,00
TABAQUILLO Ø<20 cms h= 6 mt aprox	2	un	20.000,00	40.000,00
UVITO Ø20<40 cms h=7 mt aprox	15	un	50.000,00	750.000,00
VETIVER Ø<20 cms h= 1 mt aprox	400	un	500,00	200.000,00
BISMARQUIA PLATEADA PALMA Ø20<40 cms h=4 mt aprox	1	un	100.000,00	100.000,00
YARUMO Ø20<40 cms h=7 mt aprox	49	un	50.000,00	2.450.000,00
YEMA DE HUEVO Ø<20 cms h= 4 mt aprox	6	un	20.000,00	120.000,00
CHUMBIMBO Ø40<60 cms h= 5 mt aprox	4	un	110.000,00	440.000,00
CLAVO PASADO Ø<20 cms h= 3 mt aprox	11	un	20.000,00	220.000,00
COPA DE ORO Ø<20 cms h= 2 mt aprox	10	un	20.000,00	200.000,00
CORAL Ø<20 cms h= 0,7 cm aprox	200	un	20.000,00	4.000.000,00
CUCARACHITA Ø<20 cms h= 1,5 mt aprox	70	un	20.000,00	1.400.000,00
DONCEL Ø20<40 cms h= 4 mt aprox	3	un	50.000,00	150.000,00
FILOENDRO Ø<20 cms h= 2,00 mt aprox	42	un	20.000,00	840.000,00
GUADUA Ø<20 cms h= 8,0 mt aprox	102	un	7.500,00	765.000,00
GUARDAPARQUE CINTA VERDE Ø<20 cms h= 0,50 cm aprox	38	un	1.000,00	38.000,00
Swingla 7 matas por metro lineal	236,95	m	35.000,00	8.293.250,00
Gramma	1420,03	m <sup>2</sup>	3.500,00	4.970.105,00
Pasto Mejorado	13780,97	m <sup>2</sup>	200,00	2.756.194,00
<b>VALOR TOTAL</b>				<b>54.829.049,00</b>

**VALOR TOTAL DE LAS MEJORAS**

<b>AVALUO COMERCIAL</b>	
<b>MEJORATARIO: EFRAIN BUSTAMANTE</b>	
<b>DESCRIPCION</b>	<b>VALOR TOTAL</b>
Valor Construcciones	292.215.368,00
Valor Construcciones Anexas	198.589.780,00
Valor especies	54.829.049,00
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>545.634.197,00</b>

El valor total de las mejoras, cultivos y especies es la suma de **QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL CIENTO NOVENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$534.634.197,00)**.

**VALOR TOTAL DEL AVALÚO**

El valor total del avalúo que motiva la presente Oferta Formal de Compra es la suma de **SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$655.863.237,00)**.

**F. PROCEDIMIENTO APLICABLE:**

El Procedimiento para la adquisición de la franja de terreno, se realizará a través de enajenación voluntaria directa según los términos de que trata el Capítulo III de la Ley 9 de 1989 y el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997, la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014 y la Ley 1882 de 2018, la Resolución No. 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 del IGAC, y demás normas concordantes.

Por lo anterior, y con el fin de iniciar los trámites de enajenación voluntaria, es necesario conocer como primer paso de la negociación, su decisión dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la presente Oferta Formal de Compra, la cual se surtirá en los términos establecidos en los Arts. 66, 67, 68, 69 y 73 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Será obligación legal de esta Concesión, iniciar el proceso de expropiación vía Judicial, si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.

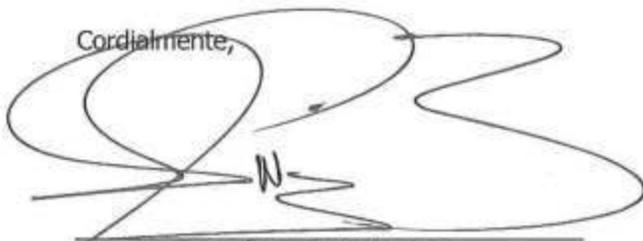
Así mismo, el Art. 37 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el Art. 6 de la Ley 1742 de 2014, señala que, al pago del predio para la expropiación judicial, se realizará con el avalúo catastral y la indemnización que ya fue calculada en esta Oferta Formal de Compra.

Contra la presente comunicación no procede recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 61 de la Ley 388 de 1997 y el Art. 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Acompañó para su conocimiento copia de la Ficha Predial, Plano Predial y Certificado del uso de suelo, como soporte de la viabilidad técnica; copia del Avalúo Comercial No. CP3-UF5-CMSCN-022 del 13 de septiembre de 2019 elaborado por Lonja LONJAYCO; así como las normas relativas a la Enajenación Voluntaria y la Expropiación judicial.

Su pronunciamiento puede remitirse a la Oficina de Gestión Predial de la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.**, ubicada en la Calle 77 No. 21-43 de la ciudad de Manizales, teléfono (6) 8933766. Igualmente podrá remitirla a los correos electrónicos [contactenos@pacificotres.com](mailto:contactenos@pacificotres.com), [felipevillegas@pacificotres.com](mailto:felipevillegas@pacificotres.com), [mariaduran@pacificotres.com](mailto:mariaduran@pacificotres.com) o [andresorozco@pacificotres.com](mailto:andresorozco@pacificotres.com).

Cordialmente,

**SANTIAGO PÉREZ BUITRAGO**

Representante Legal CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI.

Anexos: Copia Ficha y Plano Predial No. CP3-UF5-CMSCN-022  
Copia Certificado de Uso del Suelo del 26 de junio de 2015 expedido por la Secretaría de Planeación del Municipio de Marmato  
Copia Avalúo Comercial No. CP3-UF5-CMSCN-022 del 13 de septiembre de 2019 elaborado por Lonja LONJAYCO  
Copia Normas que regulan la adquisición predial por motivos de utilidad pública

Elaboró: Felipe Villegas González – Abogado Predial

Revisó: María Lorena Durán G. – Coordinadora Jurídico Predial / Andrés Orozco Bedoya – Director Predial

Aprobó: Juan Manuel Aristizábal Soto – Director Jurídico





<b>PROYECTO DE CONCESIÓN</b>		<b>CONCESION PACIFICO TRES</b>	
<b>CONTRATO No.:</b>		005 DE 2014	
<b>UNIDAD FUNCIONAL</b>	5	<b>SECTOR O TRAMO</b>	LA FELISA - LA PINTADA
<b>PREDIO No.</b>	CP3-UFS-CMSCN-022	<b>MARGEN</b>	Izquierda
<b>ABSC. INICIAL</b>	69+752,17 Km	<b>LONGITUD EFECTIVA</b>	257,26
<b>ABSC. FINAL</b>	70+009,43 Km	<b>MARGEN</b>	Derecha
<b>ABSC. INICIAL</b>	69+775,86 Km	<b>LONGITUD EFECTIVA</b>	243,04
<b>ABSC. FINAL</b>	70+018,9 Km		

<b>NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO</b>
FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN – FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES.

<b>CEDULA/NIT</b>	901.148.337-1	<b>MATRICULA INMOBILIARIA</b>	115-7682
<b>DIRECCION / EMAIL</b>		<b>CEDULA CATASTRAL</b>	1744200020000001000100000000
<b>DIRECCION DEL PREDIO</b>	LA VEGA		

<b>VEREDA/BARRIO:</b>	CAMACHO	<b>CLASIFICACION DEL SUELO</b>	RURAL	<b>LINDEROS</b>	<b>LONGITUD (M)</b>	<b>COLINDANTES</b>	
<b>MUNICIPIO:</b>	MARMATO		AGROPECUARIO, RESIDENCIAL		NORTE	37,03 / 13,8	MAURICIO MARULANDA (1 - 5) (73 - 75)
<b>DPTO:</b>	CALDAS				SUR	28,62 / 23,83	QUEBRADA EL SALADO (31 - 34)(96 - 98)
<b>Predio requerido para:</b>	CALZADA MEJORAMIENTO SEGUNDA CALZADA NUEVA	TOPOGRAFIA		8-25% Ondulada	ORIENTE	245,52 / 210,71	VIA NACIONAL MANIZALES - MEDELLIN (5 - 31) - FISCALIA GENERAL DE LA NACIÓN – FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES. Mismo predio (75 - 96)
				OCIDENTE	386,14 / 229,83	FISCALIA GENERAL DE LA NACIÓN – FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES. (34 - 1) - VIA NACIONAL MANIZALES - MEDELLIN Mismo predio (98 - 73)	

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
ACACIO Ø20<40 cms h=5 mt aprox	5		UN
AVE DEL PARAISO Ø<20 cms h=0,80 cm aprox	1242		UN
BALAZO Ø<20 cms h= 2 mt aprox	7		UN
BONSAI Ø<20 cms h= 0,50 cm aprox	18		UN
BORE Ø<20 cms h= 2,50 mt aprox	99		UN
BROMELIA Ø<20 cms h= 0,40 cm aprox	160		UN
BUCHONAS Ø<20 cms h= 0,40cm aprox	527		UN
CEDEÑO Ø40<60 cms h= 7 mt aprox	13		UN
GUARDAFARQUE CINTAS BLANCAS Ø<20 cms h= 0,50 cm aprox	835		UN
GUARDAFARQUE MARGARITAS Ø<20 cms h= 0,50 cm aprox	335		UN
GUARDAFARQUE ROJO Ø<20 cms h= 0,50 cm aprox	28		UN
GUAYACAN Ø40<60 cms h= 8 mt aprox	9		UN
MANO Ø40<60 cms h= 7 mt aprox	4		UN
MATIASATON Ø<20 cms h= 3,00 mt aprox	120		UN
NOGAL Ø20<40 cms h=5 mt aprox	32		UN
OLIVON Ø<20 cms h= 3,00 mt aprox	3		UN
OREJA DE BURRO Ø<20 cms h= 0,50 cm aprox	15		UN
PALMA ARECA Ø<20 cms h= 4,00 mt aprox	23		UN

<b>FECHA DE ELABORACIÓN:</b>	04-ago-20
<b>Elaboró:</b>	Sergio Restrepo MP 25222-315391 CND
<b>Revisó y Aprobó:</b>	Andrés Orozco Bedoya MP 0520237844 ANT Coordinador General Predial

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES (Mejoratorio: Efraín Antonio Bustamante Ramirez)	CANTIDAD	UNID
C-1	CONSTRUCCION VIVIENDA PRINCIPAL Y CASA MAYORDOMO. Estructura y feno; con cimentación en concreto reforzado, mampostería en adobe cocido 9x18x36 cms, viga de amarre sobre muros en concreto, viga superior en techos en concreto, piso de áreas de circulación en gres 20x20cm; los muros interiores cuentan con boca puertas en zapan, mediacaja en cemento, azulejo en piedra, lámparas de 1,30x1,0m vaciadas sobre mampostería, revoque y pintura general; condene 4 puertas antiguas en madera incluido marco, con técnica de restauración de 1,20x1m; techo a cuatro aguas a doble altura con estructura en madera fina, caballete y limasas en madera nogal 10x20 cms, alfileras en nogal 6x12 cms cada 45 cms, con tablón perimetral de 4 X18 cm, tabilla en zapan, leja de barro colorial antigua amarrada una a una soportada sobre 16 postes de nogal rojo h=2,40 m, diámetro 25 cms., sobre pedestal en concreto de h=50 cms con incrustación azulejo en piedra. Alcobte principal con piso en tablones 4cm madera zapan; con puerta corredera doble nave en madera cedro y vidrio de 3 X 2,30 H y bastidores 17x7 cms; baño con 3 servicios en sanitarios, con enchape pizarra piedra, mueble del lavamanos doble en madera de cedro, mesón en mármol verde ubatuba, baño turco con ducha abovedada en cristanal con división en vidrio templado; mesón con 11 tableros madera cedro de 2,50x0,9x25 sobre baño; ventanal de 1,20x 1,70 H en cedro bastidores 10x20 cms.; Cocina integral piso en pizarra de piedra, mueble superior e inferior 3,95 m en madera de 14 mm con cajones en formaleta, enchape pared en cerámica, mesón en mármol verde ubatuba, mesón auxiliar 2,40 m de las mismas características. Casa mayordomo con piso en gres 20x20 cms y baldosa en cerámica 30x30 cms con boca puertas en zapan, baño principal con pisos en tabilla cerámica y muros parcialmente enchapado cuenta con los tres servicios; cocina con mesón en concreto enchapado, paredes parcialmente enchapadas en cerámica y cajones inferiores en formaleta. La casa cuenta en total con 4 habitaciones, 3 baños, 2 cocinas. (Ver planos anexos al expediente)	306,82	M2
<b>TOTAL AREA CONSTRUIDA</b>		<b>306,82</b>	<b>m²</b>

ITEM	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNID
CA-1	PERGOLA exterior; Estructura y feno con cuatro columnas en adobe macizo 50x50x2,80 mts, con zócalo revocado y pintado e incrustación en piedra, alfilerje en concreto pulido a la vista, listones de cedro 100x40 cada 50 cms, piso en piedra. (Ver planos anexos al expediente)	15,44	M2
CA-2	CONSTRUCCION . Estructura y feno con cimentaciones en concreto reforzado, mampostería en adobe cocido 9x18x36 cms, viga de amarre sobre muros, estructura techo a cuatro aguas en madera nogal 12x12 cms, alfileras en nogal 10x6 cms cada 45 cms, tabilla techo en zapan, leja de barro colorial antigua amarrada una a una, zócalo inferior con revoque tipo español, piso enchapado en cerámica 40x40 cms, baño con ducha enchapada, lavamanos, sanitarios y orinal, lavadero en concreto enchapado cubierto con leja en policarbonato, con puerta y muros metálicos. (Ver planos anexos al expediente)	29,85	M2
CA-3	BARRANDA . Metálica con tubo superior en 2", 2 tubos inferiores en 1" y pletinas 1/2" en sánduche cada 1,00 m.	129,01	M
CA-4	PORTADA. 2 columnas 0,33x0,83x2,45m en adobe macizo con zócalo revocado y pintado e incrustación en piedra, alfilerje en concreto pulido a la vista, con 2 puertas batientes de 2H sobre bastidor metálico 100x40 mm con tabilla zapan 9 cms y h=1,5 cms atornillada, círculo en concreto 0,20x0,25x1,0m, con rejá en Argule metálico de 1" y varilla de 3/4".	1	UN

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?	NO
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	NO
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	NO
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?	NO

<b>AREA TOTAL TERRENO</b>	52,5594	Ha
<b>AREA REQUERIDA</b>	2,3423	Ha
<b>AREA REMANENTE</b>	0,0000	Ha
<b>AREA SOBRANTE</b>	50,2171	Ha
<b>AREA TOTAL REQUERIDA</b>	2,3423	Ha

**OBSERVACIONES:**  
Del área requerida 0,3232 has, están en ronda de río.



<b>PROYECTO DE CONCESIÓN</b>		<b>CONCESION PACIFICO TRES</b>	
CONTRATO No.:		005 DE 2014	
UNIDAD FUNCIONAL	5	SECTOR O TRAMO	LA FELISA - LA PINTADA
PREDIO No.	CP3-UFS-CMSCN-022	MARGEN	Izquierda
ABSC. INICIAL	69+752,17 Km	LONGITUD EFECTIVA	257,26
ABSC. FINAL	70+009,43 Km	MARGEN	Derecha
ABSC. INICIAL	69+775,86 Km	LONGITUD EFECTIVA	243,04
ABSC. FINAL	70+018,9 Km		

<b>NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO</b>
FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN – FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES.

CEDULA/NIT	901,148,337-1	<b>MATRICULA INMOBILIARIA</b>	115-7882
DIRECCION / EMAIL		<b>CEDULA CATASTRAL</b>	174420002000001000100000000
DIRECCION DEL PREDIO	LA VEGA		

VEREDA/BARRIO:	CAMACHO	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD (M)	COLINDANTES
MUNICIPIO:	MARMATO					
DPTO:	CALDAS					
Predio requerido para:	CALZADA MEJORAMIENTO SEGUNDA CALZADA NUEVA	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	AGROPECUARIO, RESIDENCIAL	NORTE	37,03 / 13,8	MAURICIO MARULANDA (1 - 5) (73 - 75)
		TOPOGRAFIA	8-25% Ondulada	SUR	28,62 / 23,83	QUEBRADA EL SALADO (31 - 34)(96 - 98)
				ORIENTE	245,52 / 210,71	VIA NACIONAL MANIZALES - MEDELLIN (5 - 31) - FISCALIA GENERAL DE LA NACIÓN – FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES. Mismo predio (75 - 96)
				OCIDENTE	386,14 / 229,83	FISCALIA GENERAL DE LA NACIÓN – FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES. (34 - 1) - VIA NACIONAL MANIZALES - MEDELLIN Mismo predio (98 - 73)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
PALMA DE COCO Ø20x40 cms h=5 mt aprox	30		UN
PALMA MANILA Ø<20 cms h= 3 mt aprox	5		UN
PALMA REAL Ø40x60 cms h= 7 mt aprox	2		UN
PALMA TURBADA Ø<20 cms h= 3 mt aprox	5		UN
PAPIRO Ø<20 cms h= 2 mt aprox	37		UN
PENCA CINTA BLANCA Ø<20 cms h= 0,5 cm aprox	490		UN
PENCA LENGUALE SUSIIRA Ø<20 cms h= 0,5 cm aprox	1587		UN
PENCA REPOLLA Ø<20 cms h= 0,3 cm aprox	2071		UN
PIÑON DE OREJA Ø1x1,2 mt h=12 mt aprox	2		UN
PLATANILLA CHAQUIRAS Ø<20 cms h= 0,5 cm aprox	26		UN
PLATANO Ø<20 cms h= 2 mt aprox	68		UN
PRINGANOSA Ø<20 cms h= 2 mt aprox	5		UN
RESBALA HOWO Ø20x40 cms h=7 mt aprox	5		UN
SIETEQUEROS Ø<20 cms h= 2 mt aprox	3		UN
SURRUMBO Ø25x40 cms h=7 mt aprox	22		UN
SURINO Ø<20 cms h= 4 mt aprox	1		UN
TABAQUILLO Ø<20 cms h= 8 mt aprox	2		UN
UMITO Ø20x40 cms h=7 mt aprox	15		UN
VETIVER Ø<20 cms h= 1 mt aprox	400		UN
BISHARQUISA PLATEADA PALMA Ø25x40 cms h=4 mt aprox	1		UN
YALUMO Ø25x40 cms h=7 mt aprox	49		UN
YEMA DE HUEVO Ø<20 cms h= 4 mt aprox	6		UN

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES (Mejoratorio: Efraín Antonio Bustamante Ramírez)	CANTIDAD	UNID
<b>TOTAL AREA CONSTRUIDA</b>			
CA-5	MUROS DE ACCESO. Doble muro de 43 cms revocado y pintado; letrero 52x1,33 enmarcado en franja de piedra 13 cms., con centro en cerámica blanca y nombre de la finca.	3,7	M
CA-6	MURO EXTERIOR con terminado curvo en parte superior con adobe macizo, zoclo con detalle en piedra, alijo en concreto a la vista pulido. Calzada de drenaje h=0,25m con rejilla metálica en ángulos de 1" y varillas de 3/4".	15,59	M
CA-7	Otra hidráulica; con 1 alista en concreto de 4,50x2,80 mt y espesor de 14 cms; otra alista de 2,60x1,50 mt y espesor 20 cms; cuerto con 4 mt de tuberío de Ø=90 cms y otra de 8 mt de Ø=60 cms; con un desajuste sobre calzada de 0,30x0,15x0,15x 8 m.	1	UN
CA-8	CALZADA BORDILLO sobre vía de 15x15 cm en concreto.	176,03	M
CA-9	MATERAS circulares con Ø= 1,63 mt. y profundidad =1,50 mt; con muro vaciado en concreto reforzado en malla varilla 3/8 cada 20 cms en ambas direcciones y e=14 cms; con revoque y pintura a 50 cms.	5	UN
CA-10	MURO DE CONTENCIÓN con dimensión en 4 casones de Ø=1,20 mts cada 4,81 mts; compuesto 12 varillas No. 6 y flejes circulares cada 1 2 cm, con una viga de armame de 8,40x 0,22 mts con 3 varillas No. 6 y 3 No. 4; vigas en concreto inferior, intermedia, superior y de coronación de 20x20 cms separadas a una distancia 0,82 mts cada una con cuatro varilla No. 4; mampostería en bloques estructural de concreto de 20 cms con un lleno tipo grouting; 16 columnas de 25x50 cms con 6 varilla No. 4 y flejes No.3 cada 12 cm; Hipermeda=3,78 m; 4 panelas estructurales para frenos de 20x100x150 cm con 6 varillas verticales y horizontales No. 4 cada 20 cm; 7 vigas para frenos de ,20x,20x4,0 mts compuesta por cuatro varilla No. 4 y flejes No.3 cada 20 cm. (Ver planos anexo al expediente)	37,25	M
CA-11	Piso Septico de 2,25x1,20x0,9 mts de 300 litros marca estípiles; molido por paredes en concreto.	1	UN
CA-12	LAGO. Estructura en malla en varilla 3/8 cada 20 cms en ambas direcciones, profundidad 1m. (Ver planos anexo al expediente)	100,15	M2
CA-13	Andén perimetral en piedra con forma irregular sobre lago.	62,63	M2

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?	SI/NO	NO
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	SI/NO	NO
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	SI/NO	NO
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?	SI/NO	NO

FECHA DE ELABORACIÓN: 04-ago-20

Elaboró: Sergio Restrepo MP 25222-315391 CND

Revisó y Aprobó: Andrés Orozco Bedoya MP 0520237844 ANT  
Coordinador General Predial

AREA TOTAL TERRENO	52,5594	Ha
AREA REQUERIDA	2,3423	Ha
AREA REMANENTE	0,0000	Ha
AREA SOBRANTE	50,2171	Ha
AREA TOTAL REQUERIDA	2,3423	Ha

**OBSERVACIONES:**  
Del área requerida 0,3232 has, están en ronda de río.

<b>PROYECTO DE CONCESIÓN</b>		<b>CONCESION PACIFICO TRES</b>	
<b>CONTRATO No.:</b>		<b>005 DE 2014</b>	
<b>UNIDAD FUNCIONAL</b>	5	<b>SECTOR O TRAMO</b>	LA FELISA - LA PINTADA
<b>PREDIO No.</b>	CP3-UFS-CM5CN-022	<b>MARGEN</b>	Izquierda
<b>ABSC. INICIAL</b>	69+752,17 Km	<b>LONGITUD EFECTIVA</b>	257,26
<b>ABSC. FINAL</b>	70+009,43 Km	<b>MARGEN</b>	Derecha
<b>ABSC. INICIAL</b>	69+775,86 Km	<b>LONGITUD EFECTIVA</b>	243,04
<b>ABSC. FINAL</b>	70+018,9 Km		

**NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO**

FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN – FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES.

**CEDULA/NIT** 901.148.337-1

**DIRECCION / EMAIL**

**DIRECCION DEL PREDIO** LA VEGA

**MATRICULA INMOBILIARIA** 115-7682

**CEDULA CATASTRAL** 1744200020000001000100000000

<b>VEREDA/BARRIO:</b>	CAMACHO	<b>CLASIFICACION DEL SUELO</b>	RURAL	<b>LINDEROS</b>	<b>LONGITUD (M)</b>	<b>COLINDANTES</b>		
<b>MUNICIPIO:</b>	MARMATO		<b>ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO</b>		AGROPECUARIO, RESIDENCIAL	<b>NORTE</b>	37,03 / 13,8	MAURICIO MARILANDA (1 - 5) (73 - 75)
<b>DPTO:</b>	CALDAS				<b>TOPOGRAFIA</b>	8-25% Ondulada	<b>SUR</b>	28,62 / 23,83
<b>Predio requerido para:</b>	CALZADA MEJORAMIENTO SEGUNDA CALZADA NUEVA	<b>ORIENTE</b>		245,52 / 210,71		VIA NACIONAL MANIZALES - MEDELLIN (5 - 31) - FISCALIA GENERAL DE LA NACIÓN – FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES. Mismo predio (75 - 96)		
				<b>OCCIDENTE</b>	386,14 / 229,83	FISCALIA GENERAL DE LA NACIÓN – FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES. (34 - 1) - VIA NACIONAL MANIZALES - MEDELLIN Mismo predio (98 - 73)		

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
CHUMBO Ø=10x50 cms h= 5 mt aprox	4		UN
CLAVO PASADO Ø=20 cms h= 3 mt aprox	11		UN
COFA DE ORO Ø=20 cms h= 2 mt aprox	10		UN
CORAL Ø=20 cms h= 0,7 cm aprox	200		UN
CUCHARITA Ø=20 cms h= 1,5 mt aprox	70		UN
DONCEL Ø20x40 cms h= 4 mt aprox	3		UN
FLOENDRO Ø=20 cms h= 2,00 mt aprox	42		UN
GUADUA Ø=20 cms h= 8,0 mt aprox	102		UN
GUARDAPARQUE CINTA VERDE Ø=20 cms h= 0,50 cm aprox	38		UN
Gringá 7 matas por metro lineal	236,95		M
Grasa	1420,03		M2
Pasto Mejorado	13780,97		M2

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES (Mejoratorio: Efraín Antonio Bustamante Ramírez)	CANTIDAD	UNID
<b>TOTAL AREA CONSTRUIDA</b>			
			m <sup>2</sup>
CA-14	VIA 1. Esplanación y leño con pavimento hidráulico e 0,15m de 3000 PSI, con refuerzo de doble perla en acero de 3/8", con capa de base en afirmado e= 0,10m, con piedra en el centro de ancho = 40 cms. (Ver planos anexos al expediente)	90,09	M2
CA-15	VIA 2. Esplanación y leño con pavimento hidráulico e 0,15m de 3000 PSI de resistencia con refuerzo de doble perla en acero de 3/8", con capa de base en afirmado e= 0,10m para vehículos, con piedra en el centro con un ancho de 40 cms. (Ver planos anexos al expediente)	120,23	M2
CA-16	AREA DE ACCESO Esplanación y leño para parapetado con base en afirmado e=0,10m y rodadura con gravilla e=0,15m.	463,05	M2
CA-17	MURO PESERERA con 4 columnas de 0,49x0,12x2,36 mts con vigas conectores entre columnas de 0,12x0,49x4,39 mts en concreto pulido a la vista, adicional a una viga de coronación sobre todo la longitud del muro; tiene atajado 2 comederos, 2 bebederos de dimensionales = 2,40x,52x,60cms, 4 metros lineales de barandas en tubulares metálicos y una adaptación de teja de fibrocemento soportada en perfilo rectangular metálica para cubrir un area 1,20 M X 10 M.	15,43	M
CA-18	ESTANQUE LAGO, De 2X2 M Lona en concreto 10 cms reforzado 3000 psi con hierro 3/8 cada 20 cms en ambas direcciones con muro perimetral en adobe estructural de H= 2M.	1	UN
CA-19	JARDINERAS con muros laterales en bloque de 10 cms revocados y pintados de H=30 cms.	10,37	M
CA-20	COLUMNAS en concreto estructural vaciado (diámetro 80 cms; con 12 varillas No.6 y Beje circular 3/8 cada 12 cm. H=4,30 m sobre la quebrada.	2	UN
CA-21	GRIVON de 1x2m cubierto en concreto e=8cms con malla electrosoldada, de 3 pisos.	60,34	M
CA-22	PLACA en bloque aligerado de concreto, con un ancho promedio de 1,85 y una longitud aproximada de 37 mts.	61,24	M2
CA-23	HUELLAS en concreto de 3000 PSI, prefabricado in situ, usadas como caminos internos para conectar las dependencias de la casa con medidas promedio de 1 X,40 M.	48	UN
CA-24	CINTA EN PIEDRA de 35cms de ancho, e=25 cms con revoque.	46,18	M

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público? **SI/NO**

Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001? **NO** 90,09

Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial? **NO**

Aplica Informe de análisis de Área Remanente? **NO**

**AREA TOTAL TERRENO** 52,5594 Ha

**AREA REQUERIDA** 2,3423 Ha

**AREA REMANENTE** 0,0000 Ha

**AREA SOBANTE** 50,2171 Ha

**AREA TOTAL REQUERIDA** 2,3423 Ha

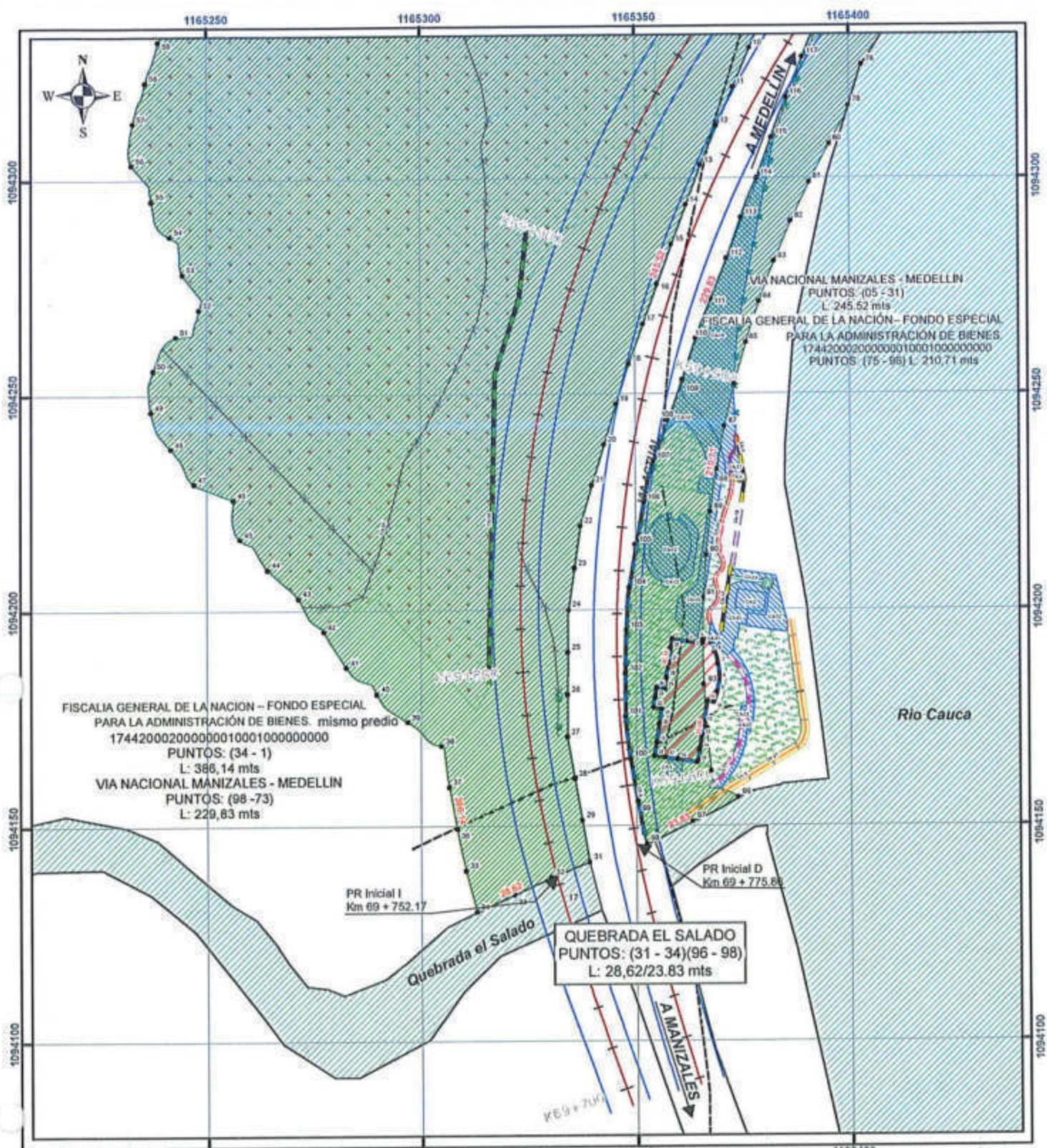
**OBSERVACIONES:**  
Del área requerida 0,3232 has, están en ronda de río.

**FECHA DE ELABORACIÓN:** 04-ago.-20

**Elaboró:** Sergio Restrepo MP 25222-315391 CHD

**Revisó y Aprobó:** Andrés Orozco Bedoya MP 0520237844 ANT  
Coordinador General Predial





PROYECTO:	CONCESIÓN PACÍFICO TRES	REVISIÓN:	0
 			
DEPARTAMENTO:	CALDAS	MUNICIPIO:	MARMATO
No CATAST:	17442000200000010001000000000	No PREDIO:	CP3-UF6-CMSCN-022
MAT:	115 - 7682	PROPIETARIOS:	FISCALIA GENERAL DE LA NACIÓN - FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES.
<b>CUADRO DE AREAS (Ha)</b>			
ÁREA REQ:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST: (m2)	ÁREA SOBTE:
2,3423	62,5594	306,82	60,2171
			ÁREA REMTE: 0

**CONVENCIONES**

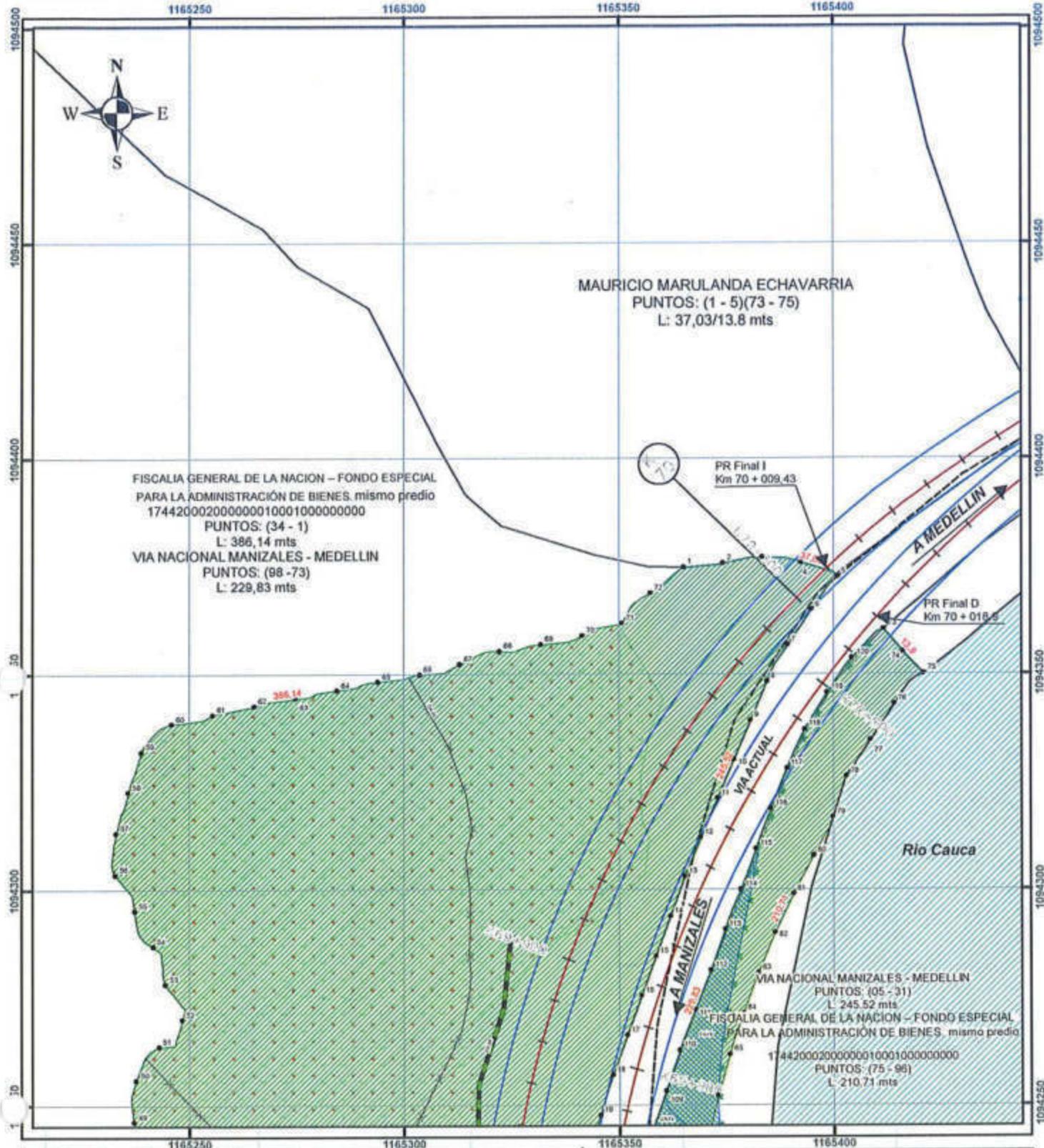
- CAMINO DE PIEDRA
- PURO CONTENCIÓN
- MURO
- JARDINERA
- GAVIÓN
- SWINGLA
- GRAMA
- PASTO
- BUNDA\_RIO
- PREDIO
- CRITA EN PIEDRA
- CAMBIO RIO
- BARRANDA
- CERCA
- CARRELA
- RIO CAUCA
- AREA REQUERIDA
- CONSTRUCCION ANEJA
- CONSTRUCCION PRINCIPAL
- COORDENADAS

UF : 6      FECHA ELABORACION : 4/08/2020      PLANO : 1 de 3

ESCALA : 1:1.250

DISEÑO Y CALCULO: F.RIVERA

Vo. 0



PROYECTO: CONCESIÓN PACIFICO TRES		REVISIÓN: 0		
DEPARTAMENTO: CALDAS	MUNICIPIO: MARMATO	No PREDIO: CP3-UF5-CMSCN-022		
No CATAST: 174420002000000010001000000000	PROPIETARIOS: FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN - FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES.			
MAT: 115 - 7682				
CUADRO DE AREAS (Ha)				
ÁREA REQ:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST: (m2)	ÁREA SOBRE:	ÁREA REMTE:
2.3423	52.5594	306,82	50.2171	0

**CONVENCIONES**

- CAMBIO DE PIEDRA
- MURO CONTENCION
- MURO
- JARDINERA
- GAVION
- SWIVOLA
- GRAMA
- PASTO
- BANDA\_RIO
- PREDIO
- CRITER PIEDRA
- CAMBIO RIO
- BARANDA
- CERCA
- CAJUELA
- RIO CAUCA
- AREA RECUBERTA
- CONSTRUCCION ALIXA
- CONSTRUCCION FRONTAL
- COORDENADAS

UF: 5      FECHA ELABORACION: 4/08/2020      PLANO: 2 de 3

ESCALA: 1:1.250

DISEÑO Y CALCULÓ: F.RIVERA      Vo. 0

COORDENADAS IZQUIERDAS				
Nº	Norte	Este	Longitud	Sentido
1	1094332,49	1165240,46		
2	1094335,36	1165246,14		
3	1094337,91	1165251,49		
4	1094340,98	1165260,03		
5	1094339,59	1165263,74		
6	1094341,99	1165268,47		
7	1094343,74	1165273,03		
8	1094340,71	1165280,84		
9	1094342,67	1165284,91		
10	1094344,36	1165288,05		
11	1094346,66	1165297,24		
12	1094348,66	1165306,35	176,48	NORTE
13	1094349,57	1165316,32		
14	1094350,4	1165325,13		
15	1094352,13	1165333,25		
16	1094353,74	1165342,11		
17	1094353,89	1165348,69		
18	1094355,51	1165351,45		
19	1094367,22	1165360,15		
20	1094375,2	1165371,15		
21	1094377,06	1165381,14		
22	1094376,86	1165388,81		
23	1094373,6	1165400,08		
24	1094372,51	1165401,02		
25	1094370,94	1165399,18		
26	1094352,13	1165386,26		
27	1094303,87	1165365,73		
28	1094272,35	1165354,17	245,52	ORIENTE
29	1094219,84	1165337,16		
30	1094199,31	1165334,19		
31	1094170,31	1165333,98		
32	1094141,46	1165339,13	23,32	SUR
33	1094132,19	1165317,75		
34	1094145,26	1165313,22		
35	1094161,62	1165310,93		
36	1094169,35	1165303,18		
37	1094175	1165296,26		
38	1094185,55	1165283,44		
39	1094191,66	1165278,11		
40	1094196,57	1165275,65		
41	1094239	1165239,23	242,87	OCCIDENTE
42	1094258,25	1165238,09		
43	1094268,55	1165247,52		
44	1094278,44	1165248,34		
45	1094290,46	1165240,38		
46	1094307,7	1165235,1		
47	1094311,93	1165237,11		
48	1094317,76	1165235,3		
1	1094332,49	1165240,46		

COORDENADAS DERECHAS - TRAMO 1				
Nº	Norte	Este	Longitud	Sentido
1	1094234,89	1165356,92		
2	1094219,67	1165355,29		
3	1094210,59	1165354,72		
4	1094198,5	1165354,65		
5	1094185,72	1165355,62		
6	1094176,83	1165356,53	87,05	ORIENTE
7	1094166,8	1165358,49		
8	1094159,97	1165359,99		
9	1094157,71	1165364,97		
10	1094154,8	1165366,62		
11	1094152,18	1165366,37	13,53	SUR
12	1094146,31	1165354,18		
13	1094148,93	1165353,24		
14	1094174,12	1165349,43		
15	1094196,03	1165350,53	89,82	OCCIDENTE
16	1094215,09	1165351,49		
17	1094223,89	1165353,66		
1	1094234,89	1165356,92		

COORDENADAS DERECHAS - TRAMO 2				
Nº	Norte	Este	Longitud	Sentido
1	1094360,31	1165411,75	8,99	NORTE
2	1094353,55	1165417,67		
3	1094343,59	1165407,58		
4	1094338,77	1165403,51		
5	1094329,03	1165395,87		
6	1094326,15	1165393,92	58,98	ORIENTE
7	1094321,11	1165390,45		
8	1094317,7	1165388,27		
9	1094313,45	1165385,59		
10	1094307,01	1165381,88		
11	1094314,16	1165384,39		
12	1094317,1	1165385,48		
13	1094322,67	1165387,82		
14	1094333,94	1165392,38	61,88	OCCIDENTE
15	1094347,73	1165400,46		
16	1094350,56	1165402,57		
17	1094355,45	1165407,17		
1	1094360,31	1165411,75		

COORDENADAS CONSTRUCCION				
Nº	Norte	Este	Longitud	Sentido
1	1094192,29	1165358,39	9,81	NORTE
2	1094190,71	1165368,07	26,54	ORIENTE
3	1094164,52	1165363,81	9,81	SUR
4	1094166,1	1165354,17		
1	1094192,29	1165358,39	26	OCCIDENTE

COORDENADAS AREA REMANENTE				
Nº	Norte	Este	Longitud	Sentido
2	1094353,55	1165417,67	4,82	NORTE
18	1094350,02	1165420,95		
19	1094348,62	1165419,17		
20	1094326,39	1165404,48	188,34	ORIENTE
21	1094301,22	1165396,6		
22	1094264,31	1165388,66		
23	1094230	1165386,48		
24	1094200,18	1165391,78		
25	1094160,06	1165385,68		
26	1094158,36	1165377,69	21,07	SUR
11	1094152,18	1165366,37		
10	1094154,8	1165366,62		
9	1094157,71	1165364,97		
8	1094159,07	1165359,99		
7	1094166,8	1165358,49		
6	1094176,83	1165356,53		
5	1094185,72	1165355,62		
4	1094198,5	1165354,65		
3	1094210,59	1165354,72	222,35	OCCIDENTE
2	1094219,67	1165355,29		
1	1094234,89	1165356,92		
10	1094307,01	1165381,88		
9	1094313,45	1165385,59		
8	1094317,7	1165388,27		
7	1094321,11	1165390,45		
6	1094326,15	1165393,92		
5	1094329,03	1165395,87		
4	1094338,77	1165403,51		
2	1094353,55	1165417,67		

PROYECTO: CONCESIÓN PACÍFICO TRES REVISIÓN: 0




DEPARTAMENTO: CALDAS MUNICIPIO: MARMATO No PREDIO: CP3-UF6-CMSCN-022

No CATAST: 17442000200000010001000000000

MAT: 115 - 7682

PROPIETARIOS:  
FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN  
- FONDO ESPECIAL PARA  
LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES.

CUADRO DE ÁREAS (Ha)				
ÁREA REQ:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST: (m2)	ÁREA SOBTE:	ÁREA REMTE:
2,3423	62,6694	306,82	50,2171	0

**CONVENCIONES**

- Baranda Metálica
- Puntos coordenadas
- Arbol
- Cerca
- Longitud
- Cerca Viva
- Area Remanente
- Via Interna
- Construcción Anexa
- Construcción Afectada
- Rio Cauca
- Línea Ronda de Río
- Area Requerida
- Limite Predial
- Borde Via Projectada
- Borde\_via\_existente
- Eje Via Projectada
- Sendero
- Grasa
- Pasto India

UF: 5 FECHA ELABORACION: 4/08/2020 PLANO: 3 de 3

ESCALA: 1:1.000

DISEÑO Y CALCULÓ: F.RIVERA Vo. 0



*Municipio de Marmato - Caldas - Colombia*  
*Secretaría de Planeación Vivienda e Infraestructura*



**S.P.I.V 02, 047**

La Secretaría de Planeación del Municipio de Marmato, Departamento de Caldas, en uso de sus atribuciones legales; en especial las conferidas en el Decreto 027 de 2004, y artículo 112 y artículo 154 de Código de Rentas Municipales y

**Y CONSIDERANDO:**

Que el(a) señor(a) **CONCESION PACIFICO TRES**, solicitó el certificado del uso del suelo de un predio identificado con la ficha catastral número **17442000200000010001000000000**, ubicado en el Sector Garrucha municipio de Marmato Caldas.

En merito a lo anterior la Secretaría de Planeación revisó la información suministrada en la solicitud.

De acuerdo a lo dispuesto en el Esquema de Ordenamiento Territorial actualmente vigente Decreto 027 de 2014 en el artículo que a continuación se menciona:

**ARTÍCULO 35. SUELO DE PROTECCION. DELIMITACION:** Dentro de los suelos de protección identificados en el municipio de Marmato se tienen los siguientes (Mapa No. 3F):

**A. ÁREAS PARA LA CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD:**

Incluye las áreas que deben ser objeto de especial protección ambiental de acuerdo con la legislación vigente y las que hacen parte de la estructura ecológica principal del municipio para garantizar su conservación y protección. Dentro de las áreas de conservación definidas para Marmato se encuentran las siguientes:

*A.1. Áreas de conservación IN SITU: Constituidas principalmente por relictos de bosque primario, bosques de galería, bosques secundarios fragmentados, rastrojos altos y los relictos de bosque secundario localizados en la Zona Histórica y los Centros Poblados Nuevo Marmato y San Juan de Marmato.*

*A.2. Bosques Plantados: Constituyen aquellas áreas boscosas que son producto de procesos de reforestación para la protección de nacimientos de agua o para la producción forestal como es el caso de los bosques de guadua.*

**B. AREAS FORESTALES PROTECTORAS DE ALTA PENDIENTE**

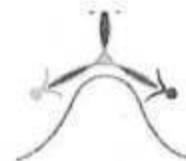
Las áreas con pendientes superiores a 40° (88%) que se concentran principalmente en sectores aledaños al Río Arquía, las quebrada de Aguaclara, Guadualejo y San Francisco; **hacia el Río Cauca** sobre las quebradas San

*"Marmato Hacia la Prosperidad Integral", Todos por un Marmato Anhelado"*

Marmato Zona Urbana. Telefax: 8598474. E-mail:  
planeacion@marmato-caldas.gov.co



*Municipio de Marmato - Caldas - Colombia*  
*Secretaría de Planeación Vivienda e Infraestructura*



Jorge, Chaburquia, La Plata y El Volante, El Alto La Cruz, las quebradas San Francisco, Guadualejo y algunas zonas hacia el Cerro El Burro.

**PARAGRAFO:** Si en desarrollo de estudios posteriores se identifican nacimientos de agua, éstos deberán ser delimitados con base en los parámetros establecidos en la presente revisión y ajuste para estas áreas de protección y se deben incorporar al grupo de zonas clasificadas como suelo de protección.

**ARTÍCULO 41. ZONA CON USO MINERO INDUSTRIAL**

Delimitada a partir del flanco derecho de la quebrada Cascabel, en el sector donde se concentra la mayor actividad minera que antes era parte del perímetro urbano de Marmato Zona Histórica y se extiende hasta la zona con mayor densidad de túneles mineros y molinos de beneficio hacia el Cerro El Burro incluyendo el canalón de la Iglesia.

**PARAGRAFO:** En esta zona se definen normas urbanísticas en concordancia con el Decreto 3600 de 2007, modificado por el Decreto 4066 de 2009, las cuales podrán ajustarse en articulación con el ordenamiento minero (Ley 685 de 2001, modificada por la Ley 1382 de 2010).

**ARTÍCULO 144. USOS DE SUELO PARA LAS ZONAS DE PROTECCIÓN PARA LA UBICACIÓN DE SISTEMAS DE APROVISIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS Y LA DISPOSICIÓN FINAL DE RESIDUOS SÓLIDOS Y LÍQUIDOS.**

**A. Usos permitidos en los suelos de protección y aislamiento de bocatomas**

**A.1. Uso Principal.**

⇒ Forestal Protector

**A.2. Uso Compatible.**

⇒ Infraestructura de Servicios públicos domiciliarios de captación y tratamiento de agua potable

**A.3. Uso Condicionado:**

⇒ Infraestructura de administración de servicios públicos domiciliarios, tales como casetas de control y monitoreo de la calidad de las aguas, la cual se debe localizar a no menos de 40 metros de la bocatoma y debe incluir sistema de tratamiento de aguas residuales

*"Marmato Hacia la Prosperidad Integral", Todos por un Marmato Anhelado"*

Marmato Zona Urbana. Telefax: 8598474. E-mail:  
planeacion@marmato-caldas.gov.co



*Municipio de Marmato –Caldas - Colombia*  
*Secretaría de Planeación Vivienda e Infraestructura*



**B. Usos Permitidos en las zonas de protección y aislamiento de línea de alta tensión**

**B.1. Uso Principal.**

⇒ Forestal protector con rastrojos bajos y pastos naturales, los cuales deben mantenerse de bajo porte por la empresa ISAGEN para reducir las posibles afectaciones por incendios forestales y/o estructurales.

**B.2. Uso condicionado:**

⇒ Circulación peatonal y vehicular, únicamente en aquellos casos en que se requiera construir cruces viales para conectar las zonas rurales de su área de influencia

**PARAGRAFO 1.** En las áreas protección y aislamiento de bocatomas no se permite la localización de ningún tipo de construcciones nuevas diferentes a las requeridas para la prestación del servicio de acueducto.

**PARÁGRAFO 2.** En las áreas de protección y aislamiento de línea de alta tensión no se permite la localización de ningún tipo de construcciones nuevas.

**ARTÍCULO 147. USOS DE SUELO EN ZONAS DE GANADERÍA SEMINTENSIVA DE PASTOREO CON TÉCNICAS DE MANEJO ADECUADO.**

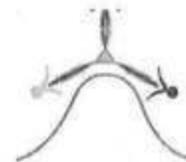
Constituyen aquellas áreas con pendientes menores a 30°. Se le denomina semi - intensiva considerando que el potencial agrologico de los suelos de Marmato son limitados. Los usos permitidos son:

**A. Uso Principal.**

⇒ Ganadería semintensiva, con técnicas de manejo adecuado



*Municipio de Marmato - Caldas - Colombia*  
*Secretaría de Planeación Vivienda e Infraestructura*



### **CERTIFICA**

Que las actividades contempladas en el artículo 147 Esquema de Ordenamiento Territorial actualmente vigente decreto 027 del 2014, son las únicas que se pueden desarrollar en el predio referenciado por la Empresa **CONCESION PACIFICO TRES**; siempre y cuando, cumpla con todas las especificaciones técnicas aquí descritas.

**DADA EN MARMATO CALDAS A LOS VEINTISÉIS (26) DIAS DEL MES DE JUNIO DE 2015**

*Leticia Botero*

**LETICIA BOTERO GAVIRIA.**

Secretaría de Planeación, Vivienda e Infraestructura  
**Alcaldía de Marmato Caldas**

*"Marmato Hacia la Prosperidad Integral", Todos por un Marmato Anhelado"*

Marmato Zona Urbana. Telefax: 8598474. E-mail:  
planeacion@marmato-caldas.gov.co

# LONJAYCO

## AVALÚO CP3-UF5-CMSCN-022

**FECHA** : 13 DE SEPTIEMBRE DE 2019  
**SOLICITANTE** : CONCESIÓN PACIFICO TRES S.A.S.  
**PROYECTO** : CONEXIÓN PACIFICO 3 - UNIDAD FUNCIONAL 5  
TRAMO LA FELISA - LA PINTADA

### 1. INFORMACIÓN GENERAL

- |                                    |  |
|------------------------------------|--|
| 1.1. Solicitud.                    | Concesión Pacifico Tres  |
| 1.2. Tipo de Inmueble.             | Lote de terreno.   |
| 1.3. Tipo de Avalúo.               | Comercial  |
| 1.4. Marco Normativo.              | Ley 388 de 1997, decreto 1420 de 1998, Resolución 620 de 2008 y Resolución 898 de 2014 y 1044 de 2014.                                     |
| 1.5. Departamento.                 | Caldas   |
| 1.6. Municipio.                    | Marmato  |
| 1.7. Vereda.                       | Camacho  |
| 1.8. Abscisado.                    | Del K69+752.17 / K70+009.43 (I) al K69+775.86/ K70+018.9 (D), tomada del plano topográfico y ficha predial suministrado por el solicitante |
| 1.9. Uso actual del inmueble.      | Agropecuario, residencial.   |
| 1.10. Información Catastral        |  |
| 1.10.1. Cedula Catastral           | 174420002000000010001000000000   |
| 1.10.2. Área de terreno            | 48 ha  |
| 1.10.3. Avalúo Catastral Vigente   | \$ 9 2 ~ 3 3 4 . 0 0 0   |
| 1.11. Fecha de Visita al predio.   | 9 de septiembre de 2019.   |
| 1.12. Fecha del Informe de Avalúo. | 13 de septiembre de 2019.  |

El presente informe de avalúo fue modificado teniendo en cuenta el cambio de insumos realizado por la Concesión Pacífico Tres de fecha 25/03/2020, el cual fue nuevamente modificado el 04/08/2020, donde se realiza modificación en la titularidad del inmueble.

- 1.13. Dirección del predio La Vega

### 2. DOCUMENTOS

- 2.1. Certificado de tradición y libertad, 115-7682 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio, expedido el 21/11/2018 y del 03/08/2020.
- 2.2. Sentencia s/n de fecha 4 de septiembre de 1995 proferida por El Tribunal Nacional Sala De Decisión De Santa Fé De Bogotá.
- 2.3. Certificado de norma de uso de suelo.
- 2.4. Estudio de títulos realizado el 28/02/2019, estudio de títulos del 25/03/2020 y estudio de títulos realizado el 04/08/2020.
- 2.5. Ficha Predial, suministrada por la Concesión Pacifico Tres, en donde se encuentra la identificación Legal del predio y datos necesarios para la realización de este informe.
- 2.6. Plano del área requerida.



# LONJAYCO

## 3. INFORMACIÓN JURÍDICA.

- 3.1. Propietario FISCALÍA GENERAL DE LA NACION- FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACION DE BIENES
- 3.2. Título de Adquisición. Adquiere por extinción de dominio sobre derecho real declarada por el Tribunal Nacional Sala de Decisión Penal en contra de Elkin Garc a Cardona, conforme lo expuesto en Acta No. 381 del 04/09/1995 profes por el Tribunal Nacional Sala de Decisi n Penal, registrada en las anotaciones 6 y 7 del folio de matrícula inmobiliaria No.115 - 7682 de la oficina de instrumentos pœblicos de Riosucio Caldas.
- 3.3. Matricula Inmobiliaria. 115-7682 según certificado expedido el 21/11/2018
- 3.4. Observaciones jurídicas Posee hipoteca constituida a favor de Francisco Antonio García,usufructo a favor de Francisco Antonio García, demana para tramitar proceso agrario de mayor cuantía, caso especial de comiso Art.399 del Código Penal.
- 3.5. El Estudio Jurídico es responsabilidad de la Entidad contratante.

## 4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.

- 4.1. Delimitación del Municipio El oriente con los municipios de Marmato y La Merced;  
El occidente con el municipio de Riosucio;  
El norte con el municipio de Caramanta (Antioquia);  
El sur con el municipio de Riosucio.
- 4.2. Actividad Predominante. Agropecuaria.
- 4.3. Topografía. Ondulada.
- 4.4. Características climáticas. Temperatura media 28°C y altitud 1.183 m.s.n.m.
- 4.5. Condiciones Agrologicas

**Clase IV:** Son suelos con pendientes muy pronunciadas entre 12 y 20% por lo que los cultivos que pueden desarrollarse allí son muy limitados.

Presentan susceptibilidad severa a la erosión y procesos erosivos fuertes como surcos, cárcavas, solifluxión y remociones en masa.

Son suelos superficiales con poca profundidad efectiva, baja retención de humedad, muy baja fertilidad natural, drenaje impedido, texturas pesadas con problemas de sobresaturación aun después del drenaje, salinidad, alcalinidad o acidez severas y moderados efectos adversos de clima.

En zonas húmedas pueden cultivarse en ciclos largos de rotación, mientras que en zonas semiáridas solo son propicios para pastos.

Su uso más adecuado es para plantaciones forestales.

Fuente: [http://geoportal.igac.gov.co:8888/siga\\_sig/Agrologia.seam](http://geoportal.igac.gov.co:8888/siga_sig/Agrologia.seam)

### 4.6. Servicios Públicos

ALCANTARILLADO		ACUEDUCTO VEREDAL	X	TRANSP.INTERMNPAL	X
TELÉFONO		ALUMBRADO PUBLICO			
ENERGÍA	X	POZO SÉPTICO			

- 4.7. Servicios Comunales: No posee
- 4.8. Vías de Acceso y transporte Vía de Occidente, que comunica a Manizales y Pereira con Medellín, con dos carriles, uno en cada sentido, sin separador y en pavimento asfáltico en regular estado de conservación y mantenimiento, con transporte de buses y busetas en forma continua.

## 5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.

PREDIO CP3-UF5-CMSCN-022

Página 2 de 51

Carrera 54 106 18 O.F. 612 Telf: (1) 3099547 Bogotá  
Calle 12 22 15 Telf.: 8-6349228 - 315-3166073 Yopal - Casanare.  
lonjavaluatoria@gmail.com, lonjavaluatoria@hotmail.com



# LONJAYCO

- 5.1. **ÁREA DE ACTIVIDAD:** Decreto N° 027 del 29 de Octubre de 2014, por el cual se aprueba y adopta la revisión y ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial para El Municipio de Marmato en El Departamento de Caldas, este predio se encuentra clasificado como predio rural.



*Municipio de Marmato - Caldas - Colombia*  
*Secretaría de Planeación Vivienda e Infraestructura*

**S.P.I.V 02, 047**

La Secretaría de Planeación del Municipio de Marmato, Departamento de Caldas, en uso de sus atribuciones legales; en especial las conferidas en el Decreto 027 de 2004, y artículo 112 y artículo 154 de Código de Rentas Municipales y

**Y CONSIDERANDO:**

Que el(a) señor(a) **CONCESION PACIFICO TRES**, solicitó el certificado del uso del suelo de un predio identificado con la ficha catastral número **17442000200000010001000000000**, ubicado en el Sector Garrucha municipio de Marmato Caldas.

En merito a lo anterior la Secretaría de Planeación revisó la información suministrada en la solicitud.

De acuerdo a lo dispuesto en el Esquema de Ordenamiento Territorial actualmente vigente Decreto 027 de 2014 en el artículo que a continuación se menciona:

**ARTÍCULO 35. SUELO DE PROTECCION. DELIMITACION:** Dentro de los suelos de protección identificados en el municipio de Marmato se tienen los siguientes (Mapa No. 3F):

**A. ÁREAS PARA LA CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD:**  
Incluye las áreas que deben ser objeto de especial protección ambiental de acuerdo con la legislación vigente y las que hacen parte de la estructura ecológica principal del municipio para garantizar su conservación y protección. Dentro de las áreas de conservación definidas para Marmato se encuentran las siguientes:

*A.1. Áreas de conservación IN SITU: Constituidas principalmente por relictos de bosque primario, bosques de galería, bosques secundarios fragmentados, rastrojos altos y los relictos de bosque secundario localizados en la Zona Histórica y los Centros Poblados Nuevo Marmato y San Juan de Marmato.*

*A.2. Bosques Plantados: Constituyen aquellas áreas boscosas que son producto de procesos de reforestación para la protección de nacimientos de agua o para la producción forestal como es el caso de los bosques de guadua.*

**B. AREAS FORESTALES PROTECTORAS DE ALTA PENDIENTE**  
Las áreas con pendientes superiores a 40° (88%) que se concentran principalmente en sectores aledaños al Río Arquía, las quebrada de Aguaclara, Guadualejo y San Francisco; **hacia el Río Cauca** sobre las quebradas San

*"Marmato Hacia la Prosperidad Integral", Todos por un Marmato Unificado"*  
Marmato Zona Urbana. Telefax: 8598474. E-mail:  
planeacion@marmato-caldas.gov.co

# LONJAYCO



*Municipio de Marmato - Caldas - Colombia*  
*Secretaría de Planeación Vivienda e Infraestructura*



Jorge, Chaburquia, La Plata y El Volante, El Alto La Cruz, las quebradas San Francisco, Guadualejo y algunas zonas hacia el Cerro El Burro.

**PARAGRAFO:** Si en desarrollo de estudios posteriores se identifican nacimientos de agua, éstos deberán ser delimitados con base en los parámetros establecidos en la presente revisión y ajuste para estas áreas de protección y se deben incorporar al grupo de zonas clasificadas como suelo de protección.

#### **ARTÍCULO 41. ZONA CON USO MINERO INDUSTRIAL**

Delimitada a partir del flanco derecho de la quebrada Cascabel, en el sector donde se concentra la mayor actividad minera que antes era parte del perímetro urbano de Marmato Zona Histórica y se extiende hasta la zona con mayor densidad de túneles mineros y molinos de beneficio hacia el Cerro El Burro incluyendo el canalón de la Iglesia.

**PARAGRAFO:** En esta zona se definen normas urbanísticas en concordancia con el Decreto 3600 de 2007, modificado por el Decreto 4066 de 2009, las cuales podrán ajustarse en articulación con el ordenamiento minero (Ley 685 de 2001, modificada por la Ley 1382 de 2010).

#### **ARTÍCULO 144. USOS DE SUELO PARA LAS ZONAS DE PROTECCIÓN PARA LA UBICACIÓN DE SISTEMAS DE APROVISIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS Y LA DISPOSICIÓN FINAL DE RESIDUOS SÓLIDOS Y LÍQUIDOS.**

##### **A. Usos permitidos en los suelos de protección y aislamiento de bocatomas**

###### **A.1. Uso Principal.**

⇒ Forestal Protector

###### **A.2. Uso Compatible.**

⇒ Infraestructura de Servicios públicos domiciliarios de captación y tratamiento de agua potable

###### **A.3. Uso Condicionado:**

⇒ Infraestructura de administración de servicios públicos domiciliarios, tales como casetas de control y monitoreo de la calidad de las aguas, la cual se debe localizar a no menos de 40 metros de la bocatoma y debe incluir sistema de tratamiento de aguas residuales

*"Marmato Hacia la Prosperidad Integral", Todos por un Marmato Anhelado"*

Marmato Zona Urbana. Telefax: 8598474. E-mail:  
planeacion@marmato-caldas.gov.co



CONTAMOS CON AVALUADORES  
CERTIFICADOS POR EL RNA

PREDIO CP3-UF5-CMSCN-022

Página 4 de 51

Carrera 54 106 18 O.E. 612 Telf: (1) 3099547 Bogotá  
Calle 12 22 15 Telf.: 8-6349228 - 315-3166073 Yopal - Casanare.  
lonjavaluatoria@gmail.com, lonjavaluatoria@hotmail.com

# LONJAYCO



*Municipio de Marmato - Caldas - Colombia*  
*Secretaría de Planeación Vivienda e Infraestructura*



## **B. Usos Permitidos en las zonas de protección y aislamiento de línea de alta tensión**

### **B.1. Uso Principal.**

⇒ Forestal protector con rastrojos bajos y pastos naturales, los cuales deben mantenerse de bajo porte por la empresa ISAGEN para reducir las posibles afectaciones por incendios forestales y/o estructurales.

### **B.2. Uso condicionado:**

⇒ Circulación peatonal y vehicular, únicamente en aquellos casos en que se requiera construir cruces viales para conectar las zonas rurales de su área de influencia

**PARAGRAFO 1.** En las áreas protección y aislamiento de bocatomas no se permite la localización de ningún tipo de construcciones nuevas diferentes a las requeridas para la prestación del servicio de acueducto.

**PARÁGRAFO 2.** En las áreas de protección y aislamiento de línea de alta tensión no se permite la localización de ningún tipo de construcciones nuevas.

## **ARTÍCULO 147. USOS DE SUELO EN ZONAS DE GANADERÍA SEMINTENSIVA DE PASTOREO CON TÉCNICAS DE MANEJO ADECUADO.**

Constituyen aquellas áreas con pendientes menores a 30°. Se le denomina semi - intensiva considerando que el potencial agrológico de los suelos de Marmato son limitados. Los usos permitidos son:

### **A. Uso Principal.**

⇒ **Ganadería semintensiva, con técnicas de manejo adecuado**

*"Marmato Hacia la Prosperidad Integral", Todos por un Marmato Anhelado"*

Marmato Zona Urbana. Telefax: 8598474. E-mail:  
planeacion@marmato-caldas.gov.co



CONTAMOS CON AVALUADORES  
CERTIFICADOS POR EL RNA

PREDIO CP3-UF5-CMSCN-022

Página 5 de 51

Carrera 54 106 18 O.E. 612 Telf: (1) 3099547 Bogotá  
Calle 12 22 15 Telf.: 8-6349228 - 315-3166073 Yopal - Casanare.  
lonjavaluatoria@gmail.com, lonjavaluatoria@hotmail.com

# LONJAYCO



*Municipio de Marmato - Caldas - Colombia*  
*Secretaría de Planeación Vivienda e Infraestructura*



## **CERTIFICA**

Que las actividades contempladas en el artículo 147 Esquema de Ordenamiento Territorial actualmente vigente decreto 027 del 2014, son las únicas que se pueden desarrollar en el predio referenciado por la Empresa **CONCESION PACIFICO TRES**; siempre y cuando, cumpla con todas las especificaciones técnicas aquí descritas.

**DADA EN MARMATO CALDAS A LOS VEINTISÉIS (26) DIAS DEL MES DE JUNIO DE 2015**

*Leticia Botero*

**LETICIA BOTERO GAVIRIA.**

Secretaría de Planeación, Vivienda e Infraestructura  
**Alcaldía de Marmato Caldas**

*"Marmato Hacia la Prosperidad Integral", Todos por un Marmato Anhelado"*

Marmato Zona Urbana. Telefax: 8598474. E-mail:  
planeacion@marmato-caldas.gov.co



CONTAMOS CON AVALUADORES  
CERTIFICADOS POR EL RNA

PREDIO CP3-UF5-CMSCN-022

Página 6 de 51

Carrera 54 106 18 O.E. 612 Telf: (1) 3099547 Bogotá  
Calle 12 22 15 Telf.: 8-6349228 - 315-3166073 Yopal - Casanare.  
lonjavaluatoria@gmail.com, lonjavaluatoria@hotmail.com

# LONJAYCO

## 6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.

6.1. Ubicación. Posee frente sobre la Vía Panamericana, Corredor Vial entre Manizales y Medellín, a una distancia aproximada de setenta kilómetros del casco urbano del municipio de Supía; costado izquierdo.

6.2. Área de terreno.

6.2.1	Área total del predio	52,5594	ha
6.2.2	Área Requerida	2,3423	ha
6.2.3	Área Remanente	-	ha
6.2.4	Área Sobrante	50,2171	ha
6.2.5	Ronda de Río	0,3232	ha
6.2.5	Fuente	Ficha predial	

6.3. Linderos:

FRANJA 1	
Por el Norte	MAURICIO MARULANDA (1 - 5) (73 - 75) EN LONGITUD 37,03 / 13,8 metros
Por el Sur	QUEBRADA EL SALADO (31 - 34)(96 - 98) EN LONGITUD 28,62 / 23,83 metros
Por el Oriente	VIA NACIONAL MANIZALES - MEDELLIN (5 - 31 ) - FISCALÍA GENERAL DE LA NACION- FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACION DE BIENES EN LONGITUD 245,52 / 210,71 metros (75 - 96).
Por el Occidente	FISCALÍA GENERAL DE LA NACION - FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACION DE BIENES (34 - 1) - VIA NACIONAL MANIZALES - MEDELLIN EN LONGITUD 386,14 / 229,83 metros (98 - 73).

6.4. Vías de acceso al predio. Vía Panamericana, en pavimento asfáltico, con dos carriles, uno en cada dirección.

6.5. Servicios Públicos.

ALCANTARILLADO		ACUEDUCTO VEREDAL	X	TRANSP.INTERMNPAL	X
TELÉFONO		ALUMBRADO PUBLICO			
ENERGÍA	X	POZO SÉPTICO	X		

6.6. Unidades fisiográficas Una, con suelo ondulado, con pendientes entre el 8 y el 25%, suelo con actividad agropecuaria y residencial, alta erosión, facilidad de drenaje natural, temperatura media 28°C y altitud 1.183 m.s.n.m.

6.7. Mejoritario: Efrain Antonio Bustamante

Área Construida: 306.82 m<sup>2</sup>.

6.8. Características Constructivas.

6.8.1. Cimentación Superficial.  
6.8.2. Muros Bloque.  
6.8.3. Pintura Vinilo sobre muros pañetados.



# LONJAYCO

6.8.4. Piso	Cerámica.
6.8.5. Estructura	Aporticada.
6.8.6. Estructura de cubierta	Estructura en madera.
6.8.7. Cubierta	Teja de barro.
6.8.8. Enchapes	Cocina y baño.
6.8.9. Baño	Enchapado en cristanac, tres servicios, mesón de mármol, división en vidrio.
6.8.10. Cocina madera, pared enchapada.	Mesón de mármol, piso en pizarra, mueble en
6.8.11. Distribución interna	Dos alcobas con baño privado cada una, dos cocinas, sala comedor, baño social, dos alcobas, patio, bodega y garaje.
6.9. Anexos otras construcciones	Los indicados en los numerales 11 y 12 - Resultado del avalúo
6.10. Cultivos y especies	Los indicados en el numeral 13 - Resultado del Avalúo

## 7. MÉTODOS VALUATORIOS

Para el presente avalúo se utilizan el Método de Comparación o de Mercado para la determinación del valor del terreno y el Método de Costo de Reposición, para la determinación de valores de las construcciones y mejoras, los cuales están definidos en la Resolución 0620 de 2.008 del IGAC así:

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

**Artículo 3º.- Método de costo de reposición.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$Vc = (Ct - D) + Vt$$

En donde:

Vc =	Valor comercial
Ct =	Costo total de la construcción
D =	Depreciación
Vt =	Valor del terreno

**Parágrafo.- Depreciación.** Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

## 8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)



CONTAMOS CON AVALUADORES  
CERTIFICADOS POR EL RNA

PREDIO CP3-UF5-CMSCN-022

Página 8 de 51

Carrera 54 106 18 O.F. 612 Telf: (1) 3099547 Bogotá  
Calle 12 22 15 Telf.: 8-6349228 - 315-3166073 Yopal - Casanare.  
lonjavaluatoria@gmail.com, lonjavaluatoria@hotmail.com

# LONJAYCO

## 8.1. Relación de Ofertas Obtenidas

Para una adecuada determinación del valor del terreno en este sector, analizaremos las ofertas encontradas en los sectores cercanos, con diferencias respecto a la localización cerca de la carretera y mejoría de comerciabilidad.

8.1.1. Ofertas en sector cercano en predios con similares características topográficas, de uso territorial, localización, servicios públicos y de comerciabilidad, a donde se encuentra localizado este predio.

### 8.1.1.1. Rondas hidráulicas

MUESTRA	CIP	PROPIETARIO	MUNICIPIO	NORMA DE USO	ACTIVIDAD DE USO
1	UF4-CMSCN-020	EUCARIO REYES RAMIREZ	RIOSUCIO	SUELO RURAL	RONDA DE RÍO
2	UF4-CMSCN-018	HORACIO CADAVID MADRIGAL Y OTROS	RIOSUCIO	SUELO RURAL	RONDA DE RÍO
3	UF4-CMSCN-005	MARIA ISABEL ARANGO DE LIZCANO	QUINCHIA	SUELO RURAL	RONDA DE RÍO
4	UF4-CMSCN-025	JORGE A VARGAS	RIOSUCIO	SUELO RURAL	RONDA DE RÍO
5	UF4-CM-027	OLGA CRISTINA GARCIA MOLINA	RIOSUCIO	SUELO RURAL	RONDA DE RÍO
6	UF4-CM-028	LUIS ALBERTO CEBALLOS HERRERA	RIOSUCIO	SUELO RURAL	RONDA DE RÍO
7	UF4-CM-029	CELENY DEL CARMEN TORO	RIOSUCIO	SUELO RURAL	RONDA DE RÍO

### 8.1.1.2. Actividad agropecuaria

ANÁLISIS DE TRANSACCIONES REALIZADAS EN PREDIOS EN SUELO RURAL CON ACTIVIDAD AGROPECUARIA RELIEVO LIGERAMENTE PLANO					
MUESTRA	CIP	PROPIETARIO	MUNICIPIO	NORMA TERRITORIAL	ACTIVIDAD DE USO
1	CP3-UF5-CMSCN-056	GUILLERMO ARANGO ARANGUA	VALPARAISO	RURAL-FORESTAL	AGROPECUARIO
2	CP3-UF5-CMSCN-061	JORGE IVAN RIOS GARCÉS	VALPARAISO	RURAL-FORESTAL	AGROPECUARIO

## 8.2. Depuración del Mercado

8.2.1. Transacciones realizadas en sector cercano con similares características topográficas, de uso territorial y de comerciabilidad, a donde se encuentra localizado este predio, cercanos a la vía actual.

### 8.2.1.1. Costado izquierdo, relieve ondulado, a nivel de la cota de la vía ronda hidráulica

ANÁLISIS DE TRANSACCIONES REALIZADAS EN PREDIOS EN SUELO RURAL CON RONDA DE RÍO								
MUESTRA	CIP	PROPIETARIO	NORMA DE USO	ACTIVIDAD DE USO	AÑO	VALOR TERRENO	ÁREA HA	VALOR TERRENO HA
1	UF4-CMSCN-020	EUCARIO REYES RAMIREZ	RURAL	RONDA DE RÍO	2018	\$ 4.455.643	0,2841	15.683.360
2	UF4-CMSCN-018	HORACIO CADAVID MADRIGAL Y OTROS	RURAL	RONDA DE RÍO	2016	\$ 52.632.309	3,1015	16.969.953
3	UF4-CMSCN-005	MARIA ISABEL ARANGO DE LIZCANO	RURAL	RONDA DE RÍO	2018	\$ 27.632.409	1,8343	15.064.280
4	UF4-CMSCN-025	JORGE A VARGAS	RURAL	RONDA DE RÍO	2016	\$ 9.652.509	0,6320	15.272.958
5	UF4-CM-027	OLGA CRISTINA GARCIA MOLINA	RURAL	RONDA DE RÍO	2016	\$ 41.223.240	2,6991	15.272.958
6	UF4-CM-028	LUIS ALBERTO CEBALLOS HERRERA	RURAL	RONDA DE RÍO	2016	\$ 1.925.421	0,1261	15.269.002
7	UF4-CM-029	CELENY DEL CARMEN TORO	RURAL	RONDA DE RÍO	2016	\$ 1.798.688	0,1178	15.269.002
Promedio								\$ 15.543.073
Desviación Estandard								\$ 655.879
Coeficiente de variación								4,2%
Limite Superior								\$ 16.198.952
Limite Inferior								\$ 14.887.194
VALOR HOMOGENIZADO HA								\$ 16.200.000

PREDIO CP3-UF5-CMSCN-022

Página 9 de 51

Carrera 54 106 18 O.F. 612 Telf: (1) 3099547 Bogotá  
Calle 12 22 15 Telf.: 8-6349228 - 315-3166073 Yopal - Casanare.  
lonjavaluatoria@gmail.com, lonjavaluatoria@hotmail.com



CONTAMOS CON AVALUADORES  
CERTIFICADOS POR EL RNA

# LONJAYCO

## 8.2.1.2. Costado izquierdo, relieve ondulado, a nivel de la cota de la vía

ANÁLISIS DE TRANSACCIONES REALIZADAS EN PREDIOS EN SUELO RURAL CON ACTIVIDAD AGROPECUARIA RELIEVE LIGERAMENTE PLANO									
MUESTRA	CIP	PROPIETARIO	MUNICIPIO	NORMA TERRITORIAL	ACTIVIDAD DE USO	V TOTAL TERRENO	AREA/ha	VALOR TERRENO/ha	VALOR/ha TERRENO
1	CP3-UF5-CMSCN-022	GUILLEMO ARANGO ARANGO	VALPARAISO	RURAL-FORESTAL	AGROPECUARIO	464.224.640	9,1744	50.600.000	51.882.731
2	CP3-UF5-CMSCN-022	BORGEIVAN RIOS GARCES	VALPARAISO	RURAL-FORESTAL	AGROPECUARIO	54.081.280	1,0688	50.600.000	51.882.731
Promedio									51.882.731
Desviación Estandard									-
Coeficiente de variación									-
Limite Superior									51.882.731
Limite Inferior									51.882.731
VALOR HOMOGENIZADO DE ha									52.000.000

## 9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

No se realiza investigación en esta forma, ya que se encontraron transacciones recientemente realizadas.

## 10. CÁLCULOS VALOR DEL TERRENO

10.1. El análisis realizadas a las muestras, por el Método Comparativo, cumple con el factor de Coeficiente de Variación, menor a 7.5%, permitido por la norma, razón por la cual, es aceptable tanto el análisis como las muestras obtenidas.

10.2. De acuerdo a los anteriores análisis, mostrados en el numeral 8, se puede determinar que este predio cercano a la vía posee de acuerdo a su relieve topográfico, 52 000.000. por hectárea para actividad agropecuaria y 16.200.000 por hectárea para ronda hidráulica.

## 11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL - ANÁLISIS UNITARIO

Nota: Los valores de materiales se obtuvieron de investigación de precios en ferreterías de la ciudad de Pereira, de Manizales y/o de la revista Construdata, los rendimientos y la mano de obra, de los obtenidos en las diferentes obras en que hemos participado, los cuales se han verificado con los existentes en la revista Construdata. Se ha realizado de esta manera, para obtener valores finales de la región y por no existir un documento oficial confiable que contenga valores de las construcciones existentes en las áreas requeridas.

# LONJAYCO

C-1: CONSTRUCCION CASA PRINCIPAL Y CASA MAYOR ORDON				
Descripcion	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Limpieza y descapote (M. de obra)	hc	0,0833	18.290	1.524
Base granular B-600	m³	0,2000	47.362	9.472
Muro bloque concreto estructural 9cm	m²	0,8918	87.114	77.689
Vigueta 15 X 40 cm	m	0,8918	133.471	119.031
Viga 30 X 40 cm	m	0,8918	196.568	175.301
Pañete liso 1:4	m²	1,7836	18.592	33.161
Limatesa	m	0,0896	32.179	2.883
Caballete	m²	0,0585	37.370	2.186
Vinilo sobre pañete 2 manos	m²	1,7836	5.552	9.903
Piso madera laminado 8mm	m²	0,1206	31.900	3.847
Tablón gres 20 X 20	m²	0,5606	31.900	17.883
Grava 1"	m³	0,0089	49.504	441
Mortero 2000 PSI	m³	0,0009	396.414	354
Puerta arquitectónica de 0.51-0.75m	un	0,0130	169.529	2.210
Ventana cor. 1.2 X 1.2m vidrio 3mm	un	0,0163	180.677	2.944
Reja bancaria	m²	0,0163	90.907	1.481
Viga 18 X 8 X 2.9 m Sapán	un	0,0202	159.796	3.229
Viga 15 X 5 cm X 2.9m Sapán	un	0,9289	100.590	93.436
Repisa 8 X 4 cm X 3.9 m Abarco	un	0,5381	66.211	35.626
Teja barro natural	m²	0,9950	52.769	52.508
Concreto 3000 PSI	m³	0,0090	252.753	2.265
Ceramica pizarra negra 30.5 X 30.5 cm	m²	0,0750	22.000	1.649
Combo acuacer plus con pedestal	un	0,0098	246.900	2.414
Piso madera laminado 8mm	m²	0,1516	31.900	4.835
Marmol silver grey cuadreado 20 mm	m²	0,0100	392.700	3.934
Lavamanos con griferia tipo I	un	0,0033	227.250	741
Cerámica pared baño 25 X 35cm	m²	0,0523	18.900	989
Cristal templado incoloro 5 mm	m²	0,0352	82.200	2.896
Acom. aérea bt desde caja ac.ae-219 codensa	un	0,0033	1.026.905	3.347
Caja de inspección A.P. CS-274	un	0,0033	668.620	2.179
Armario para 9 medidores	un	0,0033	3.534.351	11.519
Mano de obra AA Día	d	0,5867	146.316	85.838
Tablón gres 20 X 20	m²	0,1467	31.900	4.679
Cristanac Corona 0.32 X 0.32	un	0,5856	15.900	9.312
Cerámica pared baño 25 X 35cm	m²	0,2249	18.900	4.250
Mesón en concreto	m²	0,0098	110.724	1.083
Limatesa	m	0,3086	32.179	9.930
Punto A.F. ducha	un	0,0098	186.608	1.825
Punto A.F. inodoro	un	0,0098	19.917	195
Punto A.F. lavadero	un	0,0033	28.904	94
Punto A.F. lavaplatos	un	0,0065	19.652	128
Salida sanitaria inodoro 4"	un	0,0098	74.578	729
Salida sanitaria ducha 2"	un	0,0098	50.476	494
Salida sanitaria lavadero 2"	un	0,0033	76.614	250
Salida sanitaria lavamanos 2"	un	0,0130	50.944	664
Salida sanitaria lavaplatos 2"	un	0,0033	37.795	123
Salida sanitaria sifón de piso 2"	un	0,0196	47.561	930
Ducha con griferia tipo I	un	0,0098	94.623	925
Interrupror enchufable 1X20A	un	0,0326	16.700	544

# LONJAYCO

Salida luminaria en techo EMT	un	0,0326	173.619	5.659
Salida toma corriente doble en muro	un	0,0326	139.094	4.533
Mano de obra AA Día	d	0,5867	146.316	85.838
Subtotal				899.902
Subtotal con AIU		15%		1.034.887
Año de Construcción		2005		
Vida Util		100 Años		
Vida de uso		14 Años		
Factor de uso		14,00		
Factor Conservacion		1,0		
Depreciacion		7,97		
Valor final				952.362
Valor asumido				952.400

## 12. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES ANEXAS - ANÁLISIS UNITARIOS

CA-1: PERGOLA		Unid: m <sup>2</sup>		
Descripcion	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Limpieza y descapote (M. de obra)	hc	0,0833	18.290	1.524
Alfajía concreto 0.15 m	m	0,5181	26.445	13.702
Base granular B-600	m <sup>3</sup>	0,2000	47.362	9.472
Muro fachada ladrillo prensado liviano	m <sup>2</sup>	1,4508	120.460	174.761
Pañete liso 1:4	m <sup>2</sup>	0,2591	18.592	4.817
Vinilo sobre pañete 2 manos	m <sup>2</sup>	0,0648	5.552	360
Repisa 8 X 4 cm X 3.9 m Abarcco	un	0,5381	66.211	35.626
Grava 1"	m <sup>3</sup>	0,0800	49.504	3.960
Mano de obra AA Día	d	0,6477	146.316	94.764
Subtotal				338.986
Subtotal con AIU		15%		389.834
Año de Construcción		2005		
Vida Util		50 Años		
Vida de uso		14 Años		
Factor de uso		28,00		
Factor Conservacion		2,0		
Depreciacion		19,99		
Valor final				311.894
Valor asumido				311.900

# LONJAYCO

CA-2: CONSTRUCCIÓN			Unid:m²	
Descripcion	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Limpieza y descapote (M. de obra)	hc	0,0833	18.290	1.524
Base granular B-600	m³	0,2000	47.362	9.472
Placa concreto 3000 PSI 10 cm malle	m²	1,0000	109.789	109.789
Muro bloque concreto estructural 9cm	m²	0,9199	87.114	80.139
Vigueta 15 X 40 cm	m	0,7321	133.471	97.718
Viga 15 X 5 cm X 2.9m Sapán	un	0,1784	100.590	17.945
Viga 10 X 5 cm X 2.9m Sapán	un	1,8474	91.677	169.361
Repisa 8 X 4cm X 2.9m Sapán	un	4,3103	29.922	128.974
Teja barro natural	m²	1,0000	52.769	52.769
Piso formato 42,5 X 42,5 cm	m²	1,0000	38.761	38.761
Combo acuacer plus con pedestal	un	0,0335	246.900	8.271
Orinal med. entrada sup.	un	0,0335	269.500	9.028
Cerámica pared baño 25 X 35cm	m²	0,2680	18.900	5.065
Guardaescoba MDF 8cm	m	0,9199	12.100	11.131
Lavadero prefabricado (60*50)	un	0,0335	197.912	6.630
Puerta lámina Cold rolled cal.16	m²	0,1490	197.525	29.424
Estructura metálica para teja fibroc.	m	0,1005	35.066	3.524
Teja manilit p7 n°4	un	0,1943	19.040	3.699
Mano de obra AA Día	d	0,6700	146.316	98.034
Subtotal				881.262
Subtotal con AIU		15%		1.013.451
Año de Construcción	2005			
Vida Util	70 Años			
Vida de uso	14 Años			
Factor de uso	20,00			
Factor Conservacion	2,0			
Depreciacion	14,22			
Valor final				869.311
Valor asumido				869.300

CA-3: BARANDA METÁLICA			Unid:m	
Descripcion	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Tubo cerramiento 2" 6m	m	1,0000	10.110	10.110
Tubo cerramiento 1" 6m	m	2,0000	5.409	10.818
Platina 1-1/4" X 1/4" X 6m	un	0,1574	25.102	3.951
Mano de obra HH	hc	0,2500	34.830	8.708
Subtotal				33.587
Subtotal con AIU		15%		38.625
Año de Construcción	2005			
Vida Util	50 Años			
Vida de uso	14 Años			
Factor de uso	28,00			
Factor Conservacion	2,0			
Depreciacion	19,99			
Valor final				30.902
Valor asumido				30.900

# LONJAYCO

CA-4: PORTADA 2			Unid: Un	
Descripcion	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Limpieza y descapote (M. de obra)	hc	0,0833	18.290	1.524
Base granular B-600	m³	0,4000	47.362	18.945
Muro fachada ladrillo prensado liviano	m²	15,680	120.460	1.888.813
Pañete liso 1:4	m²	3,3200	18.592	61.725
Vinilo sobre pañete 2 manos	m²	3,3200	5.552	18.433
Concreto 2500 PSI	m³	0,0810	233.047	18.877
Grava 1"	m³	0,0083	49.504	411
Tubo estructural 100 X 40 mm X 6m	m	20,000	17.611	352.220
Repisa 8 X 4cm X 2.9m Sapán	un	24,828	29.922	742.891
Cárcamo para protección para tuberías	m	4,000	141.924	567.696
Mano de obra AA	hc	10,000	18.290	182.900
Subtotal				3.854.435
Subtotal con AIU		15%		4.432.600
Año de Construcción	2005			
Vida Util	50 Años			
Vida de uso	14 Años			
Factor de uso	28,00			
Factor Conservacion	1,5			
Depreciacion	17,94			
Valor final				3.637.365
Valor asumido				3.637.400

CA-5: MUROS DE ACCESO			Unid: ml	
Descripcion	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Limpieza y descapote (M. de obra)	hc	0,0833	18.290	1.524
Base granular B-600	m³	0,2000	47.362	9.472
Muro en bloque n°4	m²	2,4000	41.935	100.644
Pañete liso 1:4	m²	2,8894	18.592	53.720
Vinilo sobre pañete 2 manos	m²	2,8894	5.552	16.042
Grava 1"	m³	1,5180	49.504	75.147
Cerámica pared 25 X 35cm	m²	0,3926	18.900	7.420
Mano de obra AA	hc	3,0000	18.290	54.870
Subtotal				318.839
Subtotal con AIU		15%		366.665
Año de Construcción	2005			
Vida Util	50 Años			
Vida de uso	14 Años			
Factor de uso	28,00			
Factor Conservacion	1,5			
Depreciacion	17,94			
Valor final				300.883
Valor asumido				300.900

# LONJAYCO

CA-6: MUROS EXTERIOR			Unid: ml	
Descripcion	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Limpieza y descapote (M. de obra)	hc	0,0833	18.290	1.524
Base granular B-600	m³	0,2000	47.362	9.472
Muro en bloque n°4	m²	2,4000	41.935	100.644
Grava 1"	m³	0,0100	49.504	495
Concreto 2500 PSI	m³	0,0200	233.047	4.661
Cañuela concreto 0.20 X 0.12m	m	1,0000	25.302	25.302
Angulo 1" X 1/8" X 6m	un	0,3333	19.792	6.597
Barra corrugada 3/4" 6m	un	0,0167	35.150	586
Mano de obra AA	hc	4,0000	18.290	73.160
Subtotal				222.442
Subtotal con AIU		15%		255.808
Año de Construccion	2005			
Vida Util	50 Años			
Vida de uso	14 Años			
Factor de uso	28,00			
Factor Conservacion	2,0			
Depreciacion	19,99			
Valor final				204.664
Valor asumido				204.700

CA-7: OBRA HIDRÁULICA			Unid: Un	
Descripcion	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Limpieza y descapote (M. de obra)	hc	0,0833	18.290	1.524
Base granular B-600	m³	0,2000	47.362	9.472
Concreto 3000 PSI	m³	4,3472	252.753	1.098.768
Tubería alcantarillado 24"	m	8,0000	394.461	3.155.688
Tubería alcantarillado 36"	m	4,0000	1.041.893	4.167.572
Concreto 2500 PSI	m³	0,0540	233.047	12.585
Cañuela concreto 0.20 X 0.12m	m	8,0000	25.302	202.416
Subtotal				8.648.029
Subtotal con AIU		15%		9.945.229
Año de Construccion	2007			
Vida Util	25 Años			
Vida de uso	12 Años			
Factor de uso	48,00			
Factor Conservacion	2,0			
Depreciacion	37,16			
Valor final				6.249.273
Valor asumido				6.249.300

# LONJAYCO

CA-8: CAÑUELA BORDILLO			Unid: ml	
Descripcion	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Limpieza y descapote (M. de obra)	hc	0,083	18.290	1.524
Base granular B-600	m³	0,200	47.362	9.472
Cañuela concreto 0.20 X 0.12m	m	1,000	25.302	25.302
Mano de obra HH	hc	0,167	34.830	5.805
Subtotal				42.104
Subtotal con AIU		15%		48.419
Año de Construccion	2005			
Vida Util	50 Años			
Vida de uso	14 Años			
Factor de uso	28,00			
Factor Conservacion	2,0			
Depreciacion	19,99			
Valor final				38.739
Valor asumido				38.700

CA-9: MATERAS			Unid: Un	
Descripcion	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Limpieza y descapote (M. de obra)	hc	0,0833	18.290	1.524
Base granular B-600	m³	0,2000	47.362	9.472
Concreto 3000 PSI	m³	0,2921	252.753	73.840
Malla electrosoldada XX-159 6 X 2.35m	un	0,1480	129.182	19.118
Pañete liso 1:4	m²	2,0867	18.592	38.796
Vinilo sobre pañete 2 manos	m²	2,0867	5.552	11.585
Mano de obra AA	hc	3,0000	18.290	54.870
Subtotal				209.206
Subtotal con AIU		15%		240.587
Año de Construccion	2005			
Vida Util	50 Años			
Vida de uso	14 Años			
Factor de uso	28,00			
Factor Conservacion	2,0			
Depreciacion	19,99			
Valor final				192.486
Valor asumido				192.500

# LONJAYCO

CA-10: MURO DE CONTENCIÓN			Unid: m	
Descripción	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Limpieza y descapote (M. de obra)	hc	0,0833	18.290	1.524
Base granular B-600	m³	0,2000	47.362	9.472
Barra corrugada 3/4" 6m #6	un	1,474	35.150	51.794
Concreto 3000 PSI (Viga)	m³	0,2429	252.753	61.392
Barra corrugada 3/4" 6m #6	un	5,0833	35.150	178.679
Concreto 3000 PSI (Viga)	m³	0,0400	252.753	10.110
Barra corrugada 1/2" 6m #4	un	1,6236	15.690	25.475
Barra corrugada 3/8" 6m #3	un	0,8591	9.087	7.806
Concreto 3000 PSI (Columna)	m³	0,2030	252.753	51.297
Barra corrugada 3/4" 6m #6	un	0,4703	35.150	16.532
Barra corrugada 1/2" 6m #4	un	0,3136	15.690	4.920
Concreto 3000 PSI (Viga)	m³	0,0301	252.753	7.600
Barra corrugada 3/8" 6m #3	un	1,0796	9.087	9.810
Barra corrugada 1/2" 6m #4	un	0,5011	15.690	7.863
Barra corrugada 3/8" 6m #3	un	0,6026	9.087	5.476
Muro bloque estructural 9 cm	m²	2,8940	87.114	252.104
Mortero 2000 PSI	m³	0,1736	396.414	68.832
Mano de obra AA Día	d	0,4027	146.316	58.919
Subtotal				829.606
Subtotal con AIU		15%		954.047
Año de Construcción	2005			
Vida Útil	50 Años			
Vida de uso	14 Años			
Factor de uso	28,00			
Factor Conservación	2,0			
Depreciación	19,99			
Valor final				763.303
Valor asumido				763.300

CA-11: POZO SÉPTICO			Unid: Un	
Descripción	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Limpieza y descapote (M. de obra)	hc	0,0833	18.290	1.524
Base granular B-600	m³	0,2000	47.362	9.472
Kit sistema séptico combinado 1000LT	un	1,0000	761.124	761.124
Concreto 3000 PSI	m³	6,3900	252.753	1.615.092
Mano de obra AA Día	d	1,0000	146.316	146.316
Subtotal				2.533.528
Subtotal con AIU		15%		2.913.557
Año de Construcción	2005			
Vida Útil	50 Años			
Vida de uso	14 Años			
Factor de uso	28,00			
Factor Conservación	2,0			
Depreciación	19,99			
Valor final				2.331.047
Valor asumido				2.331.000

# LONJAYCO

CA-12: LAGO			Unid:m <sup>2</sup>	
Descripcion	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Limpieza y descapote (M. de obra)	hc	0,0833	18.290	1.524
Base granular B-600	m <sup>3</sup>	0,2000	47.362	9.472
Malla electrosoldada XX-159 6 X 2.35m	un	0,0709	129.182	9.162
Mano de obra AA	hc	0,2500	18.290	4.573
Concreto 3000 PSI	m <sup>3</sup>	0,1500	252.753	37.913
Subtotal				62.644
Subtotal con AIU		15%		72.040
Año de Construccion	2005			
Vida Util	50	Años		
Vida de uso	14	Años		
Factor de uso	28,00			
Factor Conservacion	2,0			
Depreciacion	19,99			
Valor final				57.637
Valor asumido				57.600

CA-13: ANDEN			Unid:m <sup>2</sup>	
Descripcion	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Limpieza y descapote (M. de obra)	hc	0,0833	18.290	1.524
Base granular B-600	m <sup>3</sup>	0,2000	47.362	9.472
Vibrocompactador rana	d	0,0833	60.000	5.000
Concreto 2500 PSI	m <sup>3</sup>	0,1000	233.047	23.305
Grava 1"	m <sup>3</sup>	0,0500	49.504	2.475
Mano de obra HH	hc	0,2500	34.830	8.708
Subtotal				50.484
Subtotal con AIU		15%		58.057
Año de Construccion	2005			
Vida Util	50	Años		
Vida de uso	14	Años		
Factor de uso	28,00			
Factor Conservacion	2,0			
Depreciacion	19,99			
Valor final				46.449
Valor asumido				46.400

CA-14: VÍA 1			Unid:m <sup>2</sup>	
Descripcion	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Limpieza y descapote (M. de obra)	hc	0,0833	18.290	1.524
Base granular B-600	m <sup>3</sup>	0,1000	47.362	4.736
Concreto 3000 PSI	m <sup>3</sup>	0,1500	252.753	37.913
Malla electrosoldada XX-159 6 X 2.35m	un	0,1418	129.182	18.324
Grava 1"	m <sup>3</sup>	0,0400	49.504	1.980
Mano de obra AA	hc	0,3333	18.290	6.097
Subtotal				70.574
Subtotal con AIU		15%		81.160
Año de Construccion	2005			
Vida Util	50	Años		
Vida de uso	14	Años		
Factor de uso	28,00			
Factor Conservacion	2,0			
Depreciacion	19,99			
Valor final				64.934
Valor asumido				64.900



CONTAMOS CON AVALUADORES  
CERTIFICADOS POR EL RNA

PREDIO CP3-UF5-CMSCN-022

Página 18 de 51

Carrera 54 106 18 O.E. 612 Telf: (1) 3099547 Bogotá  
Calle 12 22 15 Telf.: 8-6349228 - 315-3166073 Yopal - Casanare.  
lonjavaluatoria@gmail.com, lonjavaluatoria@hotmail.com

# LONJAYCO

CA-15: VÍA 2			Unid: m <sup>2</sup>	
Descripcion	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Limpieza y descapote (M. de obra)	hc	0,0833	18.290	1.524
Base granular B-600	m <sup>3</sup>	0,1000	47.362	4.736
Concreto 3000 PSI	m <sup>3</sup>	0,1500	252.753	37.913
Malla electrosoldada XX-159 6 X 2.35m	un	0,1418	129.182	18.324
Grava 1"	m <sup>3</sup>	0,0600	49.504	2.970
Mano de obra AA	hc	0,3333	18.290	6.097
Subtotal				71.564
Subtotal con AIU		15%		82.298
Año de Construccion	2005			
Vida Util	50 Años			
Vida de uso	14 Años			
Factor de uso	28,00			
Factor Conservacion	2,0			
Depreciacion	19,99			
Valor final				65.844
Valor asumido				65.800

CA-16: ÁREA DE ACCESO			Unid: m <sup>2</sup>	
Descripcion	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Descapote a máquina	m <sup>3</sup>	0,100	9.825	983
Gravilla de río 1/2"	m <sup>3</sup>	0,150	61.727	9.259
Base granular B-600	m <sup>3</sup>	0,100	47.362	4.736
Mano de obra AA	hc	0,167	18.290	3.048
Subtotal				18.026
Subtotal con AIU		15%		20.730
Año de Construccion	2005			
Vida Util	40 Años			
Vida de uso	14 Años			
Factor de uso	35,00			
Factor Conservacion	2,0			
Depreciacion	25,56			
Valor final				15.432
Valor asumido				15.400

# LONJAYCO

CA-17: MURO PESEBRERA			Unid: m	
Descripción	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Limpieza y descapote (M. de obra)	hc	0,0833	18.290	1.524
Base granular B-600	m³	0,2000	47.362	9.472
Concreto 3000 PSI (Columna)	m³	0,0360	252.753	9.092
Concreto 3000 PSI (Viga)	m³	0,0502	252.753	12.685
Concreto 3000 PSI (Viga)	m³	0,0588	252.753	14.862
Muro en bloque n°4	m²	0,3484	41.935	14.611
Pañete liso 1:4	m²	0,6968	18.592	12.955
Vinilo sobre pañete 2 manos	m²	0,6968	5.552	3.869
Estructura metálica para teja fibroc.	m	0,6481	35.066	22.726
Tubo cerramiento 2" 6m	m	1,0000	10.110	10.110
Tubo cerramiento 1" 6m	m	1,0000	5.409	5.409
Platina 1-1/4" X 1/4" X 6m	un	0,1574	25.102	3.951
Mano de obra HH Día	d	0,6481	278.642	180.585
Teja manilit p7 n°4	un	1,0000	19.040	19.040
Subtotal				320.891
Subtotal con AIU		15%		369.025
Año de Construcción	2005			
Vida Util	70 Años			
Vida de uso	14 Años			
Factor de uso	20,00			
Factor Conservación	2,0			
Depreciación	14,22			
Valor final				316.540
Valor asumido				316.500

CA-18: ESTANQUE LAGO			Unid: Un	
Descripción	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Limpieza y descapote (M. de obra)	hc	0,0833	18.290	1.524
Base granular B-600	m³	0,2000	47.362	9.472
Placa concreto 3000 PSI 10 cm malle	m²	4,0000	109.789	439.156
Muro bloque concreto estructural 9cm	m²	16,000	87.114	1.393.824
Subtotal				1.843.977
Subtotal con AIU		15%		2.120.573
Año de Construcción	2005			
Vida Util	50 Años			
Vida de uso	14 Años			
Factor de uso	28,00			
Factor Conservación	2,0			
Depreciación	19,99			
Valor final				1.696.605
Valor asumido				1.696.600

# LONJAYCO

CA-19: JARDINERAS			Unid: ml	
Descripcion	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Limpieza y descapote (M. de obra)	hc	0,0833	18.290	1.524
Base granular B-600	m³	0,2000	47.362	9.472
Muro en bloque n°4	m²	0,5000	41.935	20.968
Pañete liso 1:4	m²	0,5000	18.592	9.296
Vinilo sobre pañete 2 manos	m²	0,5000	5.552	2.776
Subtotal				44.036
Subtotal con AIU		15%		50.641
Año de Construccion	2005			
Vida Util	50	Años		
Vida de uso	14	Años		
Factor de uso	28,00			
Factor Conservacion	2,0			
Depreciacion	19,99			
Valor final				40.517
Valor asumido				40.500

CA-20: COLUMNAS			Unid: Un	
Descripcion	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Limpieza y descapote (M. de obra)	hc	0,0833	18.290	1.524
Base granular B-600	m³	0,2000	47.362	9.472
Barra corrugada 3/4" 6m	un	9,0000	35.150	316.350
Barra corrugada 3/4" 6m	un	14,4375	35.150	507.478
Concreto 3000 PSI	m³	2,2619	252.753	571.714
Mano de obra HH	hc	12,0000	34.830	417.960
Subtotal				1.824.499
Subtotal con AIU		15%		2.098.173
Año de Construccion	2005			
Vida Util	70	Años		
Vida de uso	14	Años		
Factor de uso	20,00			
Factor Conservacion	2,0			
Depreciacion	14,22			
Valor final				1.799.756
Valor asumido				1.799.800

CA-21: GAVION			Unid: m	
Descripcion	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Limpieza y descapote (M. de obra)	hc	0,0833	18.290	1.524
Malla	m²	12,0000	8.200	98.400
Piedra media zonga	m³	3,0000	55.127	165.381
Concreto 3000 PSI	m³	0,3890	252.753	98.321
Mano de obra AA	hc	4,0000	18.290	73.160
Subtotal				436.786
Subtotal con AIU		15%		502.304
Año de Construccion	2005			
Vida Util	50	Años		
Vida de uso	14	Años		
Factor de uso	28,00			
Factor Conservacion	2,0			
Depreciacion	19,99			
Valor final				401.878
Valor asumido				401.900



# LONJAYCO

CA-22: PLACA			Unid: m <sup>2</sup>	
Descripcion	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Limpieza y descapote (M. de obra)	hc	0,0833	18.290	1.524
Base granular B-600	m <sup>3</sup>	0,2000	47.362	9.472
Placa fácil bloquelón	m <sup>2</sup>	1,0000	123.662	123.662
Subtotal				134.659
Subtotal con AIU		15%		154.857
Año de Construccion	2005			
Vida Util	50	Años		
Vida de uso	14	Años		
Factor de uso	28,00			
Factor Conservacion	2,0			
Depreciacion	19,99			
Valor final				123.897
Valor asumido				123.900

CA-23: HUELLAS			Unid: Un	
Descripcion	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Placa concreto 3000 PSI 10 cm malle	m <sup>2</sup>	0,40	109.789	43.916
Subtotal				43.916
Subtotal con AIU		15%		50.503
Año de Construccion	2005			
Vida Util	50	Años		
Vida de uso	14	Años		
Factor de uso	28,00			
Factor Conservacion	2,0			
Depreciacion	19,99			
Valor final				40.406
Valor asumido				40.400

CA-24: CINTA EN PIEDRA			Unid: m	
Descripcion	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Limpieza y descapote (M. de obra)	hc	0,0833	18.290	1.524
Base granular B-600	m <sup>3</sup>	0,2000	47.362	9.472
Mortero 2000 PSI	m <sup>3</sup>	0,0175	396.414	6.937
Grava 1"	m <sup>3</sup>	0,0700	49.504	3.465
Mano de obra AA	hc	0,2500	18.290	4.573
Subtotal				25.972
Subtotal con AIU		15%		29.867
Año de Construccion	2005			
Vida Util	50	Años		
Vida de uso	14	Años		
Factor de uso	28,00			
Factor Conservacion	2,0			
Depreciacion	19,99			
Valor final				23.896
Valor asumido				23.900

# LONJAYCO

CA-25: ESCULTURA			Unid: Un	
Descripcion	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Limpieza y descapote (M. de obra)	hc	0,0833	18.290	1.524
Base granular B-600	m³	0,2000	47.362	9.472
Zapata aislada 1.20 X 1.20 X 0.45 m	un	1,0000	485.144	485.144
Concreto 3000 PSI (Columna)	m³	1,5805	252.753	399.487
Viga canal concreto 30 X 40 cm	m	1,0000	226.403	226.403
Ceramica pizarra negra 30.5 X 30.5 cm	m²	7,5264	22.000	165.581
Mano de obra AA Día	d	2,0000	146.316	292.632
Subtotal				1.580.244
Subtotal con AIU		15%		1.817.280
Año de Construcción	2005			
Vida Util	50 Años			
Vida de uso	14 Años			
Factor de uso	28,00			
Factor Conservacion	2,0			
Depreciacion	19,99			
Valor final				1.453.950
Valor asumido				1.453.900

CA-26: PORTADA RÍO			Unid: Un	
Descripcion	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Tubo estructural 100 X 40 mm X 6m	m	20,000	17.611	352.220
Repisa 8 X 4cm X 2.9m Sapán	un	24,828	29.922	742.891
Bisagra gato vaivén 90°	un	4,000	32.274	129.096
Mano de obra AA Día	d	1,000	146.316	146.316
Subtotal				1.370.523
Subtotal con AIU		15%		1.576.101
Año de Construcción	2005			
Vida Util	50 Años			
Vida de uso	14 Años			
Factor de uso	28,00			
Factor Conservacion	2,0			
Depreciacion	19,99			
Valor final				1.260.990
Valor asumido				1.261.000

CA-27: BASES EN CONCRETO			Unid: ml	
Descripcion	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Limpieza y descapote (M. de obra)	hc	0,0833	18.290	1.524
Base granular B-600	m³	0,2000	47.362	9.472
Placa concreto 3000 PSI 10 cm malle	m²	1,6000	109.789	175.662
Subtotal				186.659
Subtotal con AIU		15%		214.658
Año de Construcción	2005			
Vida Util	50 Años			
Vida de uso	14 Años			
Factor de uso	28,00			
Factor Conservacion	2,0			
Depreciacion	19,99			
Valor final				171.741
Valor asumido				171.700



CONTAMOS CON AVALUADORES  
CERTIFICADOS POR EL RNA

PREDIO CP3-UF5-CMSCN-022

Página 23 de 51

Carrera 54 106 18 O.E. 612 Telf: (1) 3099547 Bogotá  
Calle 12 22 15 Telf.: 8-6349228 - 315-3166073 Yopal - Casanare.  
lonjavaluatoria@gmail.com, lonjavaluatoria@hotmail.com

# LONJAYCO

CA-28 BASES EN CONCRETO			Unid: Un	
Descripcion	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Limpieza y descapote (M. de obra)	hc	0,0833	18.290	1.524
Base granular B-600	m³	0,2000	47.362	9.472
Concreto 3000 PSI	m³	0,0240	252.753	6.066
Mano de obra AA	hc	0,2500	18.290	4.573
Subtotal				21.635
Subtotal con AIU		15%		24.880
Año de Construccion	2005			
Vida Util	50	Años		
Vida de uso	14	Años		
Factor de uso	28,00			
Factor Conservacion	2,0			
Depreciacion	19,99			
Valor final				19.906
Valor asumido				19.900

CA-29 CAJA DE AGUAS LLUVIAS			Unid: Un	
Descripcion	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Limpieza y descapote (M. de obra)	hc	0,0833	18.290	1.524
Base granular B-600	m³	0,2000	47.362	9.472
Placa concreto 3000 PSI 10 cm malle	m²	0,6400	109.789	70.265
Muro en bloque n°4	m²	3,2000	41.935	134.192
Pañete liso 1:4	m²	3,2000	18.592	59.494
Barra corrugada 3/8" 6m	un	1,3333	9.087	12.116
Mano de obra AA	hc	4,0000	18.290	73.160
Subtotal				360.224
Subtotal con AIU		15%		414.258
Año de Construccion	2005			
Vida Util	50	Años		
Vida de uso	14	Años		
Factor de uso	28,00			
Factor Conservacion	2,0			
Depreciacion	19,99			
Valor final				331.435
Valor asumido				331.400

CA-30 CAJA DE PASO			Unid: Un	
Descripcion	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Limpieza y descapote (M. de obra)	hc	0,0833	18.290	1.524
Base granular B-600	m³	0,2000	47.362	9.472
Caja de inspección 60 X 60	un	1,0000	390.562	390.562
Subtotal				401.559
Subtotal con AIU		15%		461.792
Año de Construccion	2005			
Vida Util	50	Años		
Vida de uso	14	Años		
Factor de uso	28,00			
Factor Conservacion	2,0			
Depreciacion	19,99			
Valor final				369.466
Valor asumido				369.500



CONTAMOS CON AVALUADORES  
CERTIFICADOS POR EL RNA

PREDIO CP3-UF5-CMSCN-022

Página 24 de 51

Carrera 54 106 18 O.E. 612 Telf: (1) 3099547 Bogotá  
Calle 12 22 15 Telf.: 8-6349228 - 315-3166073 Yopal - Casanare.  
lonjavaluatoria@gmail.com, lonjavaluatoria@hotmail.com

# LONJAYCO

CA-31 ZONA DURA			Unid: m <sup>2</sup>	
Descripción	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Limpieza y descapote (M. de obra)	hc	0,0833	18.290	1.524
Base granular B-600	m <sup>3</sup>	0,1000	47.362	4.736
Placa concreto 3000 PSI 10 cm malle	m <sup>2</sup>	1,0000	109.789	109.789
Grava 1"	m <sup>3</sup>	0,1000	49.504	4.950
Mano de obra AA	hc	0,3333	18.290	6.097
Subtotal				127.096
Subtotal con AIU		15%		146.161
Año de Construcción	2005			
Vida Útil	50 Años			
Vida de uso	14 Años			
Factor de uso	28,00			
Factor Conservación	2,0			
Depreciación	19,99			
Valor final				116.939
Valor asumido				116.900

CA-32 TALUD REVESTIDO			Unid: m <sup>2</sup>	
Descripción	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Limpieza y descapote (M. de obra)	hc	0,0833	18.290	1.524
Base granular B-600	m <sup>3</sup>	0,2000	47.362	9.472
Placa concreto 3000 PSI 10 cm malle	m <sup>2</sup>	1,0000	109.789	109.789
Subtotal				120.786
Subtotal con AIU		15%		138.903
Año de Construcción	2005			
Vida Útil	50 Años			
Vida de uso	14 Años			
Factor de uso	28,00			
Factor Conservación	2,0			
Depreciación	19,99			
Valor final				111.132
Valor asumido				111.100

CA-33 ESCALERA EN CONCRETO PARA TERRAZA INFERIOR			Unid: m <sup>2</sup>	
Descripción	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Limpieza y descapote (M. de obra)	hc	0,0833	18.290	1.524
Base granular B-600	m <sup>3</sup>	0,2000	47.362	9.472
Concreto 3000 PSI (Escalera)	m <sup>3</sup>	0,0520	252.753	13.143
Tubo cerramiento 2" 6m	m	1,0000	10.110	10.110
Tubo cerramiento 1" 6m	m	1,0000	5.409	5.409
Platina 1-1/4" X 1/4" X 6m	un	0,1574	25.102	3.951
Mano de obra HH	hc	0,2500	34.830	8.708
Subtotal				52.317
Subtotal con AIU		15%		60.165
Año de Construcción	2005			
Vida Útil	50 Años			
Vida de uso	14 Años			
Factor de uso	28,00			
Factor Conservación	2,0			
Depreciación	19,99			
Valor final				48.136
Valor asumido				48.100



CONTAMOS CON AVALUADORES  
CERTIFICADOS POR EL RNA

PREDIO CP3-UF5-CMSCN-022

Página 25 de 51

Carrera 54 106 18 O.E. 612 Telf: (1) 3099547 Bogotá  
Calle 12 22 15 Telf.: 8-6349228 - 315-3166073 Yopal - Casanare.  
lonjavaluatoria@gmail.com, lonjavaluatoria@hotmail.com

# LONJAYCO

CA-34 CAMINO EN PIEDRA EN POTRERO			Unid: ml	
Descripcion	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Limpieza y descapote (M. de obra)	hc	0,0833	18.290	1.524
Base granular B-600	m³	0,2000	47.362	9.472
Concreto 3000 PSI	m³	0,2850	252.753	72.035
Grava 1"	m³	0,1000	49.504	4.950
Mano de obra HH	hc	0,2500	34.830	8.708
Subtotal				96.689
Subtotal con AIU		15%		111.192
Año de Construcción	2005			
Vida Util	50	Años		
Vida de uso	14	Años		
Factor de uso	28,00			
Factor Conservacion	2,0			
Depreciacion	19,99			
Valor final				88.962
Valor asumido				89.000

CA-35 CERCA DE 4 HILOS			Unid: ml	
Descripcion	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Alambre de puas	rl	0,0114	159.755	1.826
Vara clavo Ø 6 a 8 cm	un	0,3333	7.130	2.377
Puntilla con cabeza 2"	lb	0,1000	2.900	290
Mano de obra HH	hc	0,2500	34.830	8.708
Subtotal				13.200
Subtotal con AIU		15%		15.180
Año de Construcción	2005			
Vida Util	50	Años		
Vida de uso	14	Años		
Factor de uso	28,00			
Factor Conservacion	2,0			
Depreciacion	19,99			
Valor final				12.145
Valor asumido				12.100

CA-36 BROCHE			Unid: Un	
Descripcion	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Alambre de puas	rl	0,0857	159.755	13.693
Vara clavo Ø 6 a 8 cm	un	6,0000	7.130	42.780
Puntilla con cabeza 2"	lb	0,5000	2.900	1.450
Mano de obra HH	hc	0,2500	34.830	8.708
Subtotal				66.631
Subtotal con AIU		15%		76.625
Año de Construcción	2005			
Vida Util	50	Años		
Vida de uso	14	Años		
Factor de uso	28,00			
Factor Conservacion	2,0			
Depreciacion	19,99			
Valor final				61.306
Valor asumido				61.300



CONTAMOS CON AVALUADORES  
CERTIFICADOS POR EL RNA

PREDIO CP3-UF5-CMSCN-022

Página 26 de 51

Carrera 54 106 18 O.E. 612 Telf: (1) 3099547 Bogotá  
Calle 12 22 15 Telf.: 8-6349228 - 315-3166073 Yopal - Casanare.  
lonjavaluatoria@gmail.com, lonjavaluatoria@hotmail.com

# LONJAYCO

CA-37 ESTANQUE PORTADA			Unid:m²	
Descripcion	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Limpieza y descapote (M. de obra)	hc	0,0833	18.290	1.524
Base granular B-600	m³	0,2000	47.362	9.472
Malla electrosoldada XX-159 6 X 2.35m	un	0,0709	129.182	9.162
Concreto 3000 PSI	m³	0,1000	252.753	25.275
Muro en bloque n°4	m²	0,0992	41.935	4.159
Pañete liso 1:4	m²	0,0992	18.592	1.844
Mano de obra AA	hc	0,3333	18.290	6.097
Subtotal				57.533
Subtotal con AIU		15%		66.163
Año de Construcción	2005			
Vida Util	50 Años			
Vida de uso	14 Años			
Factor de uso	28,00			
Factor Conservacion	2,0			
Depreciacion	19,99			
Valor final				52.935
Valor asumido				52.900

### 13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES:

ANALISIS PARA DETERMINACION DE VALORES POR VOLUMEN DE MADERA - MADERABLES							
RANGO	0,05 - 0,29	0,30 - 0,39	0,40 - 0,49	0,50 - 0,59	0,60 - 0,69	0,70 - 0,79	0,80 - 0,99
DIAMETRO ALTURA PECHO	0,25	0,35	0,45	0,55	0,65	0,75	0,85
ALTURA COMERCIAL	3,00	3,50	4,00	4,50	4,50	5,00	5,50
FACTOR FORMA (0,60 - 1,0)	1	0,7	0,65	0,6	0,6	0,6	0,6
APROVECHAMIENTO	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
VOLUMEN M3/ARBOL	0,118	0,189	0,331	0,513	0,717	1,060	1,498
NUMERO DE PIEZAS	3,927	6,286	11,027	17,106	23,892	35,343	49,936
VALOR EN PIE - PIEZA	\$ 4.480	\$ 4.480	\$ 4.480	\$ 4.480	\$ 4.480	\$ 4.480	\$ 4.480
VALOR ESTE ARBOL	\$ 17.593	\$ 28.160	\$ 49.401	\$ 76.635	\$ 107.036	\$ 158.337	\$ 223.712
VALOR ASUMIDO	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 50.000	\$ 80.000	\$ 110.000	\$ 160.000	\$ 220.000

FUENTE: LOS VALORES DE COMPRA SE CONSULTARON EN LOS ASERRIOS DE MANIZALES.

ANALISIS PARA DETERMINACION DE VALORES POR VOLUMEN DE MADERA - MADERABLES							
RANGO	1,00 - 1,10	1,10 - 1,20	1,20 - 1,30	1,30 - 1,40	1,40 - 1,50	1,50 - 1,60	1,90 - 2,00
DIAMETRO ALTURA PECHO	1,05	1,15	1,25	1,35	1,45	1,55	1,95
ALTURA COMERCIAL	6,00	5,00	5,00	4,00	4,00	5,00	6,00
FACTOR FORMA (0,60 - 1,0)	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
APROVECHAMIENTO	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
VOLUMEN M3/ARBOL	2,494	2,493	2,945	2,748	3,171	4,529	8,601
NUMERO DE PIEZAS	83,127	83,095	98,175	91,609	105,683	150,954	286,702
VALOR EN PIE - PIEZA	\$ 4.480	\$ 4.480	\$ 4.480	\$ 4.480	\$ 4.480	\$ 4.480	\$ 4.480
VALOR ESTE ARBOL	\$ 372.408	\$ 372.267	\$ 439.824	\$ 410.409	\$ 473.462	\$ 676.273	\$ 1.284.427
VALOR ASUMIDO	\$ 370.000	\$ 370.000	\$ 440.000	\$ 410.000	\$ 470.000	\$ 680.000	\$ 1.280.000

FUENTE: LOS VALORES DE COMPRA SE CONSULTARON EN LOS ASERRIOS DE MANIZALES.

# LONJAYCO

COSECHA DE PLATANO		
Iniciacion de producción	1	año
Vida util de produccion	2	años
Años de producción	1	años
Años por producir	1	años
Densidad	625	PI/Hect
Produccion por año	50.000	Kg/hect
Produccion por planta	120	Kg/PI
Valor en sitio	250	\$/Kg
Valor produccion planta	30.000	\$/Planta
Gastos		
Valor costos agricolas	2.000	\$/Planta
Valor produccion	28.000	\$/Planta
Rendimiento	90%	
Subtotal/pl/año	25.200	\$/Planta
Valor produccion por recoger	25.200	\$/Planta
A valor presente	25.000	\$/Planta

FUENTE: www.infoagro.com

ANALISIS PLANTA GUADUA		
ASUMIDO 10000/UN/HA	10000	1pL/M2
VALOR ASERRIO	10.000	
VALOR POR HECTAREA	100.000.000	
VALOR POR METRO CUADRADO	10.000	\$/PI = \$/m2
TUMBADA Y ASERRADA	1500	1.500
CARGADA AL CAMION	\$/UN	300
TRANSPORTE	UN	300
COSTOS	UN	2.100
UTILIDAD	20%	420
SUBTOTAL		2.520
VALOR GUADUAS		10.000
VALOR EN PIE		7.480
VALOR ASUMIDO	UN	7.500

PLANTAS SWINGLA	
VALOR EN INVERNADERO	3.000
TRANSPORTE	1.000
HOYADA Y SEMBRADA	1.000
ABONOS Y FUNGICIDAS	1.000
ESTADO DE CONSERVACION	85%
TOTAL	\$ 5.100
VALOR ASUMIDO	\$ 5.000

PENCA	
VALOR EN INVERNADERO	250
TRANSPORTE	100
HOYADA Y SEMBRADA	100
ABONOS Y FUNGICIDAS	100
ESTADO DE CONSERVACION	85%
TOTAL	\$ 468
VALOR ASUMIDO	\$ 500

GUARDAPARQUE CINTA - ARBUSTO	
VALOR EN INVERNADERO	800
TRANSPORTE	100
HOYADA Y SEMBRADA	120
ABONOS Y FUNGICIDAS	150
ESTADO DE CONSERVACION	85%
TOTAL	\$ 995
VALOR ASUMIDO	\$ 1.000

AVE DEL PARAISO	
VALOR EN INVERNADERO	300
TRANSPORTE	100
HOYADA Y SEMBRADA	50
ABONOS Y FUNGICIDAS	100
ESTADO DE CONSERVACION	85%
TOTAL	\$ 468
VALOR ASUMIDO	\$ 500

COSECHA DE MANGO		
Iniciacion de producción	5º	año
Vida util de produccion	20	años
Años de producción	19	años
Años por producir	1	años
Densidad	70	PI/Hect
Produccion por año	35.000	Kg/hect
Produccion por planta	500,00	Kg/PI
Valor en sitio	650	\$/Kg
Valor produccion planta	325.000	\$/Planta
Gastos		
Valor costos	12.000	\$/Planta
Valor produccion	313.000	\$/Planta
Rendimiento	80%	
Subtotal/pl/año	250.400	\$/Planta
Valor produccion por recoger	250.400	\$/Planta
A valor presente	250.000	\$/Planta

FUENTE: www.infoagro.com y propia

VALOR DE PALMAS ORNAMENTALES	
DIAMETRO 0 - 0,15 M	UN = UN
VALOR EN INVERNADERO	40.000
TRANSPORTE	5.000
HOYADA Y SEMBRADA	1.000
ABONOS Y FUNGICIDAS	54.000
ESTADO DE CONSERVACION	100%
TOTAL	\$ 100.000

# LONJAYCO

ESTABLECIMIENTO PRADERA EN PASTO /HECTAREA				
CONCEPTO	UN	CANT.	V. UNIT.	V. PARCIAL.
MECANIZACION SUELO				
Arada y rastrillada	Hora	4	50.000	200.000
SEMILLAS				
Semilla pasto	kg	5	120.000	600.000
Semilla leguminosa	Estolon	15	5.000	75.000
MANO DE OBRA				
Obreros	Dia	15	40.000	600.000
Riego	Dia	4	35.000	140.000
INSUMOS				
Triple 15-25-00	Kg	125	1.000	125.000
Cal	Kg	75	700	52.500
Urea	Kg	125	500	62.500
Cloruro potasio	Kg	10	15.000	150.000
TOTAL				2.005.000
VALOR ASUMIDO POR M2				200
FUENTE: Agronomo consultor				

ESTABLECIMIENTO PRADERA EN GRAMA/HECTAREA				
CONCEPTO	UN	CANT.	V. UNIT.	V. PARCIAL.
MECANIZACION SUELO				
Arada y rastrillada	Hora	4	50.000	200.000
SEMILLAS				
Semilla pasto	kg	15	80.000	1.200.000
Semilla leguminosa	Estolon	15	5.000	75.000
MANO DE OBRA				
Obreros	Dia	15	35.000	525.000
Riego	Dia	4	35.000	140.000
INSUMOS				
Triple 15-25-00	Kg	125	1.000	125.000
Cal	Kg	75	700	52.500
Urea	Kg	125	500	62.500
Cloruro potasio	Kg	10	15.000	150.000
TOTAL				2.530.000
VALOR ASUMIDO POR M2				3.500
FUENTE: Agronomo consultor				

## 14. CONSIDERACIONES GENERALES

- 14.1. Normatividad. El uso dado al predio corresponde con el observado, consideramos que es el apropiado.
- 14.2. Ofertas Obtenidas. El estudio se realizó a través de transacciones, corresponden a muestras investigadas y son aplicables a una gran parte del sector, por la similitud de sus características topográficas y de cercanía a la vía principal.
- 14.3. Uso por norma y uso actual. El uso indicado por la norma coincide con el uso encontrado en el predio el día de la visita.
- 14.4. Orden Público. En el momento de la visita, no se observó indicación alguna de problemas en la tranquilidad del sector por orden público.
- 14.5. Factores de Valorización. Los propios de la rentabilidad de la actividad, comercial y de la cercanía a la vía principal.
- 14.6. Factores de Incidencia en el valor. La cercanía a la vía Principal y la construcción del Proyecto Vial Pacifico Tres.

## 15. RESULTADO DE AVALUO

### 15.1. DAÑO EMERGENTE

- 15.1.1. Correspondiente a terreno.

AVALUO COMERCIAL				
FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN - FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES				
DESCRIPCION	CANT.	UN	VR. UNIT.	VALOR TOTAL
Terreno comercial	2,0191	ha	52.000.000	104.993.200,00
Ronda de río	0,3232	ha	16.200.000	5.235.840,00
<b>VALOR TOTAL</b>				<b>110.229.040,00</b>

Nota: Las áreas se tomaron de la Ficha Predial CP3-UF5-CMSCN-022, suministrada por la Concesión Pacifico Tres.

# LONJAYCO

## 15.1.2. Correspondiente a Construcciones Principales

AVALUO COMERCIAL				
MEJORATARIO: EFRAIN ANTONIO BUSTAMANTE				
DESCRIPCION	CANT.	UN	VR. UNIT.	VALOR TOTAL
<p>C1:CONSTRUCCION VIVIENDA PRINCIPAL Y CASA MAYORDOMO. Explanacion y lleno; con cimentación en concreto reforzado, mampostería en adobe cocido 9x18x36 cms, viga de amarre sobre muros en concreto, viga superior en techos en concreto, piso de áreas de circulación en gres 20cmX20cm; los muros exteriores cuentan con boca puertas en zapan, mediacaña en cemento, zócalo en piedra, lámparas de 1,30x,10m vaciadas sobre mampostería, revoque y pintura general; contiene 4 puertas antiguas en madera incluido marco, con técnica de restauración de 2,30 mts X 1,20 mts y 1 de una hoja de la las mismas medidas, 5 ventanas tipo antiguas en madera incluido marco de cedro con barrotes en varilla lisa 3/8 de 1,20x1m; techo a cuatro aguas a doble altura con estructura en madera fina, caballete y limatesas en madera nogal 10x20 cms, alfardas en nogal 8x12 cms cada 45 cms, con tablón perimetral de 4 X18 cm, tablilla en zapan, teja de barro colonial antigua amarradas una a una soportada sobre 16 postes de nogal rollizo h=2,40 m, diámetro 25 cms.,sobre pedestal en concreto de h=50 cms con incrustación zócalo en piedra;. Alcoba principal con piso en tablonces 4cm madera zapan; con puerta corrediza doble nave en madera cedro y vidrio de 3 X 2,30 M y bastidores 17x7 cms; baño con 3 servicios en semisótano, con enchape pizarra piedra, mueble del lavamanos doble en madera de cedro, mesón en mármol verde ubatuba, baño turco con ducha abovedada en cristanac con división en vidrio templado; mesón con 11 tablonces madera cedro de 2,50x,09x25 sobre baño; ventanal de 1,20X 1,70 M en cedro bastidores 10x20 cms . Cocina integral piso en pizarra de piedra, mueble superior e inferior 3,95 m en madera de 14 mm con cajones en formaleta, enchape pared en cerámica, mesón en marmol verde ubatuba, mesón auxiliar 2,40 m de las mismas características. Casa mayordomo con piso en gres 20x20 cms y baldosa en cerámica 30x30 cm con boca puertas en zapan, baño principal con pisos en tableta cerámica y muros parcialmente enchapado cuenta con los tres servicios; cocina con mesón en concreto enchapado, paredes parcialmente enchapadas en cerámica y cajones inferiores en formaleta. La casa cuenta en total con 4 habitaciones, 3 baños, 2 cocinas. (Ver planos anexos al expediente).</p>	306,82	m <sup>2</sup>	952.400,00	292.215.368,00
<b>VALOR TOTAL</b>				<b>292.215.368,00</b>

Nota: Las áreas se tomaron de la Ficha Predial CP3-UF5-CMSCN-022, suministrada por la Concesión Pacífico Tres.



CONTAMOS CON AVALUADORES  
CERTIFICADOS POR EL RNA

PREDIO CP3-UF5-CMSCN-022

Página 30 de 51

Carrera 54 106 18 O f: 612 Telf: (1) 3099547 Bogotá  
Calle 12 22 15 Telf.: 8-6349228 - 315-3166073 Yopal - Casanare.  
lonjavaluatoria@gmail.com, lonjavaluatoria@hotmail.com

# LONJAYCO

## 15.1.3. Correspondiente a Construcciones Anexas.

AVALUO COMERCIAL				
MEJORATARIO: EFRAIN ANTONIO BUSTAMANTE				
DESCRIPCION	CANT.	UN	VR. UNIT.	VALOR TOTAL
CA-1 PERGOLA exterior; Explanacion y lleno con cuatro columnas en adobe macizo 50x50x2,80 mts, con zócalo revocado y pintado e incrustación en piedra, alfarjia en concreto pulido a la vista, listones de cedro 10x8x3,60 cada 50 cms, piso en piedra. (Ver planos anexos al expediente)	15,44	m <sup>2</sup>	311.900,00	4.815.736,00
CA-2 CONSTRUCCION . Explanacion y lleno con cimentaciones en concreto reforzado, mampostería en adobe cocido 9x18x36 cms, viga de amarre sobre muros, estructura techo a cuatro aguas en madera nogal 12x8 cms, alfardas en nogal 10x6 cms cada 45 cms, tablilla techo en zapan, teja de barro colonial antigua amarradas una a una, zócalo inferior con revoque tipo español, piso enchapado en cerámica 40x40 cms, baño con ducha enchapada, lavamanos, sanitario y orinal, lavadero en concreto enchapado cubierto con teja en policarbonato, con puerta y marcos metalicos. (Ver planos anexos al expediente)	29,85	m <sup>2</sup>	869.300,00	25.948.605,00
CA-3 BARANDA . Metálica con tubo superior en 2", 2 tubos inferiores en 1" y platinas 1/16 en sanduche cada 1,80 m.	129,01	m	30.900,00	3.986.409,00
CA-4 PORTADA. 2 columnas 0,83x0,83x2,45m en adobe macizo con zócalo revocado y pintado e incrustación en piedra, alfajia en concreto pulido a la vista , con 2 puertas batientes de 2M sobre bastidor metálico 100x40 mm con tablilla zapan 9 cms y e=1,5 cms atornillada, cárcamo en concreto 0,20x0,25x4,0m, con reja en Angulo metálico de 1" y varilla de 3/4".	1,00	un	3.637.400,00	3.637.400,00
CA-5 MUROS DE ACCESO. Doble muro de 43 cms revocado y pintado; letrero 82x2,33 enmarcado en franja de piedra 13 cms., con centro en cerámica blanca y nombre de la finca.	3,70	m	300.900,00	1.113.330,00
CA-6 MURO EXTERIOR con terminado curvo en parte supeior con adobe macizo, zócalo con detalle en piedra, alfajia en concreto a la vista pulido. Cañuela de desagüe H=0,25m con rejilla metálica en ángulos de 1" y varillas de 3/4".	15,59	m	204.700,00	3.191.273,00
CA-7 Obra Hidráulica; con 1 aleta en concreto de 4,50x2,60 mt y espesor de 24 cms; otra aleta de 2,60x3,50 mt y espesor 20 cms; cuenta con 4 mt de tubería de Ø=90 cms y otra de 8 mt de Ø=60 cms; con un desagüe sobre cañuela de 0,30x0,15x0,15x 8 m.	1,00	un	6.249.300,00	6.249.300,00
CA-8 CAÑUELA BORDILLO sobre vía de 15x15 cm en concreto.	176,03	m	38.700,00	6.812.361,00
CA-9 MATERAS circulares con Ø= 1,63 mt y profundidad =1,50 mt; con muro vaciado en concreto reforzado en malla varilla 3/8 cada 20 cms en ambas direcciones y e=14 cms; con revoque y pintura a 50 cms.	5,00	un	192.500,00	962.500,00

# LONJAYCO

CA-10 MURO DE CONTENCIÓN con cimentación en 4 casos de Ø=1,20 mts cada 4,81 mts; compuesto 12 varillas No. 6 y flejes circulares cada 1 2 cm, con una viga de amarre de 0,40X 0,22 mts con 3 varillas No. 6 y 3 No. 4; vigas en concreto inferior, intermedia, superior y de coronación de 20x20 cms separadas a una distancia 0,82 mts cada una con cuatro varilla No. 4 ; mampostería en bloque estructural de concreto de 20 cms con un lleno tipo grouting; 16 columnas de 25x50 cms con 6 varilla No. 4 y flejes No.3 cada 12 cm; Hpromedio=3,78 m; 4 pantallas estructurales para frenos de 20x100x150 cm con 6 varillas verticales y horizontales No. 4 cada 20 cm; 7 vigas para frenos de ,20x,20x4,0 mts compuesta por cuatro varillaNo 4 y flejes No.3 cada 20 cm. (Ver planos anexos al expediente)	37,25	m	763.300,00	28.432.925,00
CA-11 Pozo Septico de 2,35x1,20x0,9 mts de 300 litros marca rotoplas; rodeado por paredes en concreto.	1,00	un	2.331.000,00	2.331.000,00
CA-12 LAGO. Estructura en malla en varilla 3/8 cada 20 cms en ambas direcciones, profundidad 1m. (Ver planos anexos al expediente)	100,15	m <sup>2</sup>	57.600,00	5.768.640,00
CA-13 Anden perimetral en piedra con forma irregular sobre lago.	62,63	m <sup>2</sup>	46.400,00	2.906.032,00
CA-14 VIA 1. Explanacion y lleno con pavimento hidráulico e 0,15m de 3000 PSI, con refuerzo de doble parrilla en acero de 3/8", con capa de base en afirmado e= 0,10m, con piedra en el centro de ancho = 40 cms . (Ver planos anexos al expediente)	90,09	m <sup>2</sup>	64.900,00	5.846.841,00
CA-15 VIA 2. Explanacion y lleno con pavimento hidráulico e 0,15m de 3000 PSI de resistencia con refuerzo de doble parrilla en acero de 3/8", con capa de base en afirmado e= 0,10m para vehiculos, con piedra en el centro con un ancho de 60 cms . (Ver planos anexos al expediente)	120,23	m <sup>2</sup>	65.800,00	7.911.134,00
CA-16 AREA DE ACCESO Explanacion y lleno para parqueadero con base en afirmado e=0,10m y rodadura con gravilla e=0,15m.	463,05	m <sup>2</sup>	15.400,00	7.130.970,00
CA-17 MURO PESEBRERA con 4 columnas de 0,49x0,12x2,36 mts con vigas conectoras entre columnas de 0,12x0,49x4,39 mts en concreto pulido a la vista, adicional a una viga de coronación sobre toda la longitud del muro; tiene adaptado 2 comederos, 2 bebederos de dimensiones = 2,40x,52x,60cms, 4 metros lineales de barandas en tubulares metalicos y una adaptacion de teja de fibrocemento soportada en perfilera rectangular metalica para cubrir un area 1,20 M X 10 M.	15,43	m	316.500,00	4.883.595,00
CA-18 ESTANQUE LAGO. De 2X2 M Losa en concreto 10 cms reforzado 3000 psi con hierro 3/8 cada 20 cms en ambas direcciones con muro perimetral en adobe estructural de H= 2M.	1,00	un	1.696.600,00	1.696.600,00
CA-19 JARDINERAS con muros laterales en bloque de 10 cms revocados y pintados de H=50 cms.	10,37	m	40.500,00	419.985,00

# LONJAYCO

CA-20 COLUMNAS en concreto estructural vaciado diámetro 80 cms; con 12 varillas No.6 y fleje circular 3/8 cada 12 cm . H=4,50 m sobre la quebrada.	2,00	un	1.799.800,00	3.599.600,00
CA-21 GAVION de 1x2m cubierto en concreto e=8cms con malla electrosoldada , de 3 pisos.	60,34	m	401.900,00	24.250.646,00
CA-22 PLACA en bloque aligerado de concreto, con un ancho promedio de 1,85 y una longitud aproximada de 37 mtrs.	61,24	m <sup>2</sup>	123.900,00	7.587.636,00
CA-23 HUELLAS en concreto de 3000 PSI, prefabricado en sitio, usadas como caminos internos para conectar las dependencias de la casa con medidas promedio de 1 X,40 M.	48,00	un	40.400,00	1.939.200,00
CA-24 CINTA EN PIEDRA de 35cms de ancho, e=25 cms con revoque.	46,18	m	23.900,00	1.103.702,00
CA-25 ESCULTURA en columna de concreto estructural vaciado de 84x84 cms, con zapata de 1,20x1,20x,60 con H=2,84 M y con incrustación de viga canal en concreto reforzado pulido a la vista, con enchape en pizarra de piedra y bordes en granito pulido L= 2,24 M.	1,00	un	1.453.900,00	1.453.900,00
CA-26 PORTADA RIO en 2 hojas de madera cedro de 2x2,30 M con estructura en perfiles metálicos.	1,00	un	1.261.000,00	1.261.000,00
CA-27 CAMINO AL RIO en losa de concreto reforzado 3.000 psi con malla electrosoldada con un ancho promedio de 1,6 M y altura entre escalones de 0,15 M	9,30	m	171.700,00	1.596.810,00
CA-28 BASES EN CONCRETO DE 30x20x40 cms para reflectores y salidas agua.	5,00	un	19.900,00	99.500,00
CA-29 CAJA AGUAS LLUVIAS de 80x80x100b cm con regilla matlica en parte superior en zona acceso.	1,00	un	331.400,00	331.400,00
CA-30 CAJA DE PASO de 60X60X60 cm en concreto de espesor= 0,15 M y tapas en concreto reforzado	1,00	un	369.500,00	369.500,00
CA-31 ZONA DURA en concreto y piedra pegada de e=0,10m sobre estructura en material de sub- base e=0,10m	78,49	m <sup>2</sup>	116.900,00	9.175.481,00
CA-32 TALUD REVESTIMIENTO en losa en concreto reforzado 3000 psi con malla electrosoldada.	69,66	m <sup>2</sup>	111.100,00	7.739.226,00
CA-33 ESCALERA EN CONCRETO PARA TERRAZA INFERIOR de ancho=1,3 M con barandas en tubulares metálicos; la altura de cada escalon de 0,20 M.	3,31	m <sup>2</sup>	48.100,00	159.211,00
CA-34 CAMINO EN PIEDRA EN POTRERO y concreto de espesor =0,15 M y sub-base 0,05 M con bordillo a cada lado en concreto de H= 0,30 M y espesor de 0,10 M y un ancho = 1,50 M.	107,23	m	89.000,00	9.543.470,00
CA-35 CERCA de 4 hilos en alambre de puas, con postes en madera de H=1,80 M puestos cada 3 M.	276,99	m	12.100,00	3.351.579,00
CA-36 BROCHE con 5 hilos de alambre de puas dodtenidos sobre 6 estacanes puestos cada metro.	2,00	un	61.300,00	122.600,00
CA-37 ESTAQUE PORTADA con placa en concreto 3000 PSI de profundidad= 0,10 M y malla electrosoldada	16,27	m <sup>2</sup>	52.900,00	860.683,00
<b>VALOR TOTAL</b>				<b>198.589.780</b>

Nota: Las áreas se tomaron de la Ficha Predial CP3-UF5-CMSCN-022, suministrada por la Concesión Pacifico Tres.



CONTAMOS CON AVALUADORES  
CERTIFICADOS POR EL RNA

PREDIO CP3-UF5-CMSCN-022

Página 33 de 51

Carrera 54 106 18 O F: 612 Telf: (1) 3099547 Bogotá  
Calle 12 22 15 Telf.: 8-6349228 - 315-3166073 Yopal - Casanare.  
lonjavaluatoria@gmail.com, lonjavaluatoria@hotmail.com

# LONJAYCO

## 15.1.4. Correspondiente a Cosechas y especies.

AVALUO COMERCIAL				
MEJORATARIO: EFRAIN ANTONIO BUSTAMANTE				
DESCRIPCION	CANT.	UN	VR. UNIT.	VALOR TOTAL
ACACIO Ø20<40 cms h=5 mt aprox	5	un	50.000,00	250.000,00
AVE DEL PARAISO Ø<20 cms h=0,80 cm aprox	1242	un	500,00	621.000,00
BALAZO Ø<20 cms h= 2 mt aprox	7	un	20.000,00	140.000,00
BONSAI Ø<20 cms h= 0,50 cm aprox	18	un	20.000,00	360.000,00
BORE Ø<20 cms h= 2,50 mt aprox	99	un	20.000,00	1.980.000,00
BROMELIA Ø<20 cms h= 0,40 cm aprox	160	un	20.000,00	3.200.000,00
BUCHONAS Ø<20 cms h= 0,40cm aprox	527	un	500,00	263.500,00
GEDRO Ø40<60 cms h= 7 mt aprox	13	un	80.000,00	1.040.000,00
GUARDAPARQUE CINTAS BLANCAS Ø<20 cms h= 0,50 cm aprox	835	un	1.000,00	835.000,00
GUARDAPARQUE MARGARITAS Ø<20 cms h= 0,50 cm aprox	335	un	1.000,00	335.000,00
GUARDAPARQUE ROJO Ø<20 cms h= 0,50 cm aprox	28	un	1.000,00	28.000,00
GUAYACAN Ø40<60 cms h= 8 mt aprox	9	un	80.000,00	720.000,00
MANGO Ø40<60 cms h= 7 mt aprox	4	un	250.000,00	1.000.000,00
MATARRATON Ø<20 cms h= 3,00 mt aprox	120	un	20.000,00	2.400.000,00
NOGAL Ø20<40 cms h=5 mt aprox	32	un	50.000,00	1.600.000,00
OLIVON Ø<20 cms h= 3,00 mt aprox	3	un	20.000,00	60.000,00
OREJA DE BURRO Ø<20 cms h= 0,50 cm aprox	15	un	20.000,00	300.000,00
PALMA ARECA Ø<20 cms h= 4,00 mt aprox	23	un	20.000,00	460.000,00
PALMA DE COCO Ø20<40 cms h=5 mt aprox	30	un	100.000,00	3.000.000,00
PALMA MANILA Ø<20 cms h= 3 mt aprox	5	un	100.000,00	500.000,00
PALMA REAL Ø40<60 cms h= 7 mt aprox	2	un	100.000,00	200.000,00
PALMA TUNUDA Ø<20 cms h= 3 mt aprox	5	un	100.000,00	500.000,00
PAPIRO Ø<20 cms h= 2 mt aprox	37	un	20.000,00	740.000,00
PENCA CINTA BLANCA Ø<20 cms h= 0,5 cm aprox	490	un	500,00	245.000,00
PENCA LENGUA SUEGRA Ø<20 cms h= 0,5 cm aprox	1587	un	500,00	793.500,00
PENCA REPOLLA Ø<20 cms h= 0,3 cm aprox	2071	un	500,00	1.035.500,00
PIÑON DE OREJA Ø1<1,2 mt h=12 mt aprox	2	un	370.000,00	740.000,00
PLATANILLA CHAQUIRAS Ø<20 cms h= 0,5 cm aprox	26	un	20.000,00	520.000,00
PLATANO Ø<20 cms h= 2 mt aprox	68	un	25.000,00	1.700.000,00
PRINGAMOSA Ø<20 cms h= 2 mt aprox	5	un	20.000,00	100.000,00
RESBALA MONO Ø20<40 cms h=7 mt aprox	5	un	50.000,00	250.000,00
SIETECUEROS Ø<20 cms h= 2 mt aprox	3	un	20.000,00	60.000,00
SURRUMBO Ø20<40 cms h=7 mt aprox	22	un	50.000,00	1.100.000,00
SURIVIO Ø<20 cms h= 4 mt aprox	1	un	20.000,00	20.000,00
TABAQUILLO Ø<20 cms h= 6 mt aprox	2	un	20.000,00	40.000,00
UVITO Ø20<40 cms h=7 mt aprox	15	un	50.000,00	750.000,00
VETIVER Ø<20 cms h= 1 mt aprox	400	un	500,00	200.000,00
BISMARQUIA PLATEADA PALMA Ø20<40 cms h=4 mt aprox	1	un	100.000,00	100.000,00
YARUMO Ø20<40 cms h=7 mt aprox	49	un	50.000,00	2.450.000,00
YEMA DE HUEVO Ø<20 cms h= 4 mt aprox	6	un	20.000,00	120.000,00
CHUMBIMBO Ø40<60 cms h= 5 mt aprox	4	un	110.000,00	440.000,00
CLAVO PASADO Ø<20 cms h= 3 mt aprox	11	un	20.000,00	220.000,00
COPA DE ORO Ø<20 cms h= 2 mt aprox	10	un	20.000,00	200.000,00
CORAL Ø<20 cms h= 0,7 cm aprox	200	un	20.000,00	4.000.000,00
CUCARACHITA Ø<20 cms h= 1,5 mt aprox	70	un	20.000,00	1.400.000,00
DONCEL Ø20<40 cms h= 4 mt aprox	3	un	50.000,00	150.000,00
FILOENDRO Ø<20 cms h= 2,00 mt aprox	42	un	20.000,00	840.000,00
GUADUA Ø<20 cms h= 8,0 mt aprox	102	un	7.500,00	765.000,00

# LONJAYCO

GUARDAPARQUE CINTA VERDE Ø<20 cms h= 0,50 cm aprox	38	un	1.000,00	38.000,00
Swingla 7 matas por metro lineal	236,95	m	35.000,00	8.293.250,00
Gramma	1420,03	m <sup>2</sup>	3.500,00	4.970.105,00
Pasto Mejorado	13780,97	m <sup>2</sup>	200,00	2.756.194,00
<b>VALOR TOTAL</b>				<b>54.829.049,00</b>

## 15.1.5. Valor del avalúo

### 15.1.5.1. Propietario.

<b>AVALUO COMERCIAL</b>	
<b>PROPIETARIO</b>	
<b>DESCRIPCION</b>	<b>VALOR TOTAL</b>
Valor terreno	110.229.040,00
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>110.229.040,00</b>

### 15.1.5.2. Mejoratario.

<b>AVALUO COMERCIAL</b>	
<b>MEJORATARIO: EFRAIN BUSTAMANTE</b>	
<b>DESCRIPCION</b>	<b>VALOR TOTAL</b>
Valor Construcciones	292.215.368,00
Valor Construcciones Anexas	198.589.780,00
Valor especies	54.829.049,00
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>545.634.197,00</b>



# LONJAYCO

## 16. REGISTRO FOTOGRÁFICO



C-1 CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL



C-1 CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL



C-1 CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL



C-1 CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL



C-1 CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL



C-1 CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL



C-1 CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL



C-1 CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL

# LONJAYCO



CA-1 PERGOLA



CA-2 CONSTRUCCIÓN



CA-3 BARANDA



CA-4 PORTADA 2



CA-5 MUROS DE ACCESO



CA-6 MURO EXTERIOR



ESPECIES - CHIMBIMBO



CERCA EN SWINGLA



CONTAMOS CON AVALUADORES  
CERTIFICADOS POR EL RNA

PREDIO CP3-UF5-CMSCN-022

Página 37 de 51

Carrera 54 106 18 O f: 612 Telf: (1) 3099547 Bogotá  
Calle 12 22 15 Telf.: 8-6349228 - 315-3166073 Yopal - Casanare.  
lonjavaluatoria@gmail.com, lonjavaluatoria@hotmail.com

# LONJAYCO



CA-9 MATERAS



CA-10 MURO DE CONTENCIÓN



CA-11 POZO SÉPTICO



CA-12 LAGO



CA-13 ANDEN PERIMETRAL



CA-14 VÍA 1



CA-15 VÍA 2



CA-16 ÁREA DE ACCESO

# LONJAYCO



CA-17 MURO PESEBRERA



CA-18 ESTANQUE LAGO



CA-19 JARDINERAS



CA-20 COLUMNAS



CA-21 GAVION



CA-22 PLACA



CA-23 HUELLAS



CA-24 CINTA EN PIEDRA

# LONJAYCO



CA-25 ESCULTURA



CA-26 PORTADA RÍO



CA-27 CAMINO AL RÍO



CA-28 BASES EN CONCRETO



ESPECIES - PLATANO



ESPECIES - PALMA



CA-31 ZONA DURA



CA-32 TALUD REVESTIMIENTO

# LONJAYCO



CA-33 ESCALERAS EN CONCRETO PARA TERRAZA INFERIOR



CA-34 CAMINO EN PIEDRA EN POTRERO



ESPECIES - YARUMO



ESPECIES - MANGO



ESPECIES - ROBLE



ESPECIES - GUAYACÁN



ESPECIES - RESBALADERA DE MONO



ESPECIES - NOGAL

# LONJAYCO

## 17. RESULTADO DEL AVALUO

FECHA: 13 DE SEPTIEMBRE DE 2019

VALOR: SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 655.863.237,00)

## 18. DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

RESOLUCIÓN 898 Y 1044 DE 2014 DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE				
ITEM	DESCRIPCIÓN	Aplica	No Aplica	Anexos
<b>Artículo 17 - Daño Emergente</b>				
1	Notariado y Registro	X		
2	Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles		X	
3	Desconexión de servicios públicos		X	
4	Arrendamientos y/o almacenamiento provisional		X	
5	Impuesto predial		X	
6	Adecuación de áreas remanentes		X	
7	Perjuicios derivados de la terminación de contratos		X	
<b>Artículo 17 - Lucro Cesante</b>				
1	Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición		X	
2	Pérdida de utilidad por otras actividades económicas		X	

18.1. Notariado y Registro: Los gastos notariales serán cancelados por el comprador.

TARIFAS AUTORIZADAS POR LA RESOLUCION 0858 DEL 31/01/2018 Y 2854 DEL 16/03/2018			
ACTO	FACTOR	CUANTIA O	VALOR
<b>COMPRAVENTA</b>			
DERECHO NOTARIAL		165.100	19.600
DERECHO NOTARIAL RESTANTE	0,003	110.063.940	330.200
ORIGINAL DE ESCRITURA (1*40)	40	3.600	144.000
COPIAS DE ESCRITURA (3*40)	120	3.600	432.000
SUBTOTAL			925.800
VALOR CON IVA			1.101.700
APORTE FONDO			13.300
APORTE SNR			13.300
DERECHO DE REGISTRO	0,0030600	110.229.040	337.300
MATRICULA NUEVA			10.400
IMPUESTO DE REGISTRO BOLETA FISCAL	0,500%	110.229.040	551.100
CERTIFICADO DE LIBERTAD			16.300
VALOR TOTAL			2.043.400

18.2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles: No aplica.

18.3. Desconexión de servicios públicos: No aplica.

18.4. Arrendamientos y/o almacenamiento provisional: No aplica.

18.5. Impuesto predial: No aplica por realizarse el informe en el cuarto trimestre.

18.6. Adecuación Áreas Remanentes: No aplica.



CONTAMOS CON AVALUADORES  
CERTIFICADOS POR EL RNA

PREDIO CP3-UF5-CMSCN-022

Página 42 de 51

Carrera 54 106 18 O f: 612 Telf: (1) 3099547 Bogotá  
Calle 12 22 15 Telf.: 8-6349228 - 315-3166073 Yopal - Casanare.  
lonjavaluatoria@gmail.com, lonjavaluatoria@hotmail.com

# LONJAYCO

- 18.7. Perjuicio Derivados de la Terminación de Contratos: No aplica.
- 18.8. Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición: No aplica.
- 18.9. Perdida de utilidad por otras por otras actividades económicas: No aplica.
- 18.10. Perdida de utilidad por otras actividades económicas. No aplica.

VALORACION DE INDEMNIZACIONES	
RESOLUCIÓN 898 Y 1044 DE 2014 DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI	
DESCRIPCION	VALOR TOTAL
Notariado y Registro	2.043.400
Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	0
Desconexión de servicios públicos	0
Arrendamientos y/o almacenamiento provisional	0
Impuesto predial	0
Adecuación de áreas remanentes	0
Perjuicios derivados de la terminación de contratos	0
Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	0
Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	0
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>2.043.400</b>

## 19. RESULTADO DE LA INDEMNIZACIÓN

**FECHA: 13 DE SEPTIEMBRE DE 2019**

**VALOR: DOS MILLONES CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS PESOS  
MONEDA CORRIENTE (\$ 2.043.400,00)**

ING. MIGUEL FERNANDEZ  
AVALUADOR  
RAA -AVAL -1.030.579.803

ING. EDGAR PEREZ BECERRA  
AVALUADOR ASIGNADO  
RAA-AVAL-9518620

**AUGUSTO G ALVAREZ A  
REPRESENTANTE LEGAL  
LONJAYCO**

**MARCO BAYONA  
Presidente del comité técnico  
RAA- AVAL-19129868.**



CONTAMOS CON AVALUADORES  
CERTIFICADOS POR EL RNA

PREDIO CP3-UF5-CMSCN-022

Página 43 de 51

Carrera 54 106 18 O f: 612 Telf: (1) 3099547 Bogotá  
Calle 12 22 15 Telf.: 8-6349228 - 315-3166073 Yopal - Casanare.  
lonjavaluatoria@gmail.com, lonjavaluatoria@hotmail.com

# LONJAYCO

## ACTA DE APROBACIÓN DE AVALÚO

En la ciudad de Bogotá, a los trece días del mes de septiembre de 2019, se reunieron los señores, Augusto Álvarez como representante legal, el Ingeniero Edgar Pérez Becerra, como evaluador asignado, en CONCESION PACIFICO 3, el Ingeniero Marco Bayona como Director de Comité de Aprobación de Avalúos, Alfonso Rodríguez Rodríguez como asistente.

La presente acta se modificada el día 04 de agosto del 2020, teniendo en cuenta el nuevo cambio de insumos realizado por la Concesión Pacífico Tres realizado el mismo día de la presente, así como el cambio de insumos realizado el 25 de marzo del 2020 en los cuales se realiza modificaciones en la titularidad del inmueble; es preciso indicar que las mismas no cambian la vigencia del presente informe de avalúo.

Después de analizar los valores de terreno, presentados en el Estudio de Valores de Referencia, las transacciones de predios cercanos de similares características, los análisis unitarios de las mejoras, certificación de uso de suelo, verificación de fotografías de las mejoras, verificación de la aplicación de la normatividad exigida para este tipo de avalúos; se aprueba el avalúo con los siguientes resultados.

FECHA	CIP	PROPIETARIO	D/PTO	MUNICIPIO	VEREDA	MATRICULA INMOBILIARIA	VALOR COMERCIAL
13/09/2019	CP3-UF5-CMSCN-022	FISCALÍA GENERAL DE LA NACION - FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACION DE BIENES	CALDAS	MARMATO	CAMACHO	115-7682	\$ 655.863.237,00

AVALUO COMERCIAL PROPIETARIO	
DESCRIPCION	VALOR TOTAL
Valor terreno	110.229.040,00
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>110.229.040,00</b>

AVALUO COMERCIAL MEJORATARIO: EFRAIN BUSTAMANTE	
DESCRIPCION	VALOR TOTAL
Valor Construcciones	292.215.368,00
Valor Construcciones Anexas	198.589.780,00
Valor especies	54.829.049,00
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>545.634.197,00</b>

VALORACION DE INDEMNIZACIONES RESOLUCIÓN 898 Y 1044 DE 2014 DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI	
DESCRIPCION	VALOR TOTAL
Notariado y Registro	2.043.400
Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	0
Desconexión de servicios públicos	0
Arrendamientos y/o almacenamiento provisional	0
Impuesto predial	0
Adecuación de áreas remanentes	0
Perjuicios derivados de la terminación de contratos	0
Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	0
Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	0
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>2.043.400</b>



CONTAMOS CON AVALUADORES  
CERTIFICADOS POR EL RNA

PREDIO CP3-UF5-CMSCN-022  
Página 44 de 51  
Carrera 54 106 18 O F: 612 Telf: (1) 3099547 Bogotá  
Calle 12 22 15 Telf.: 8-6349228 - 315-3166073 Yopal - Casanare.  
lonjavaluatoria@gmail.com, lonjavaluatoria@hotmail.com

# LONJAYCO

NOMBRE	VALOR TERRENO	VALOR CONSTRUCCIONES	VALOR CONSTRUCCIONES ANEXAS	VALOR CULTIVOS Y ESPECIES	VALOR TOTAL AVALÚO	DAÑO EMERGENTE
FISCALIA GENERAL DE LA NACION	\$ 110.229.040	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 110.229.040	\$ 2.043.400
EFRAIN BUSTAMANTE	\$ -	\$ 292.215.368	\$ 198.589.780	\$ 54.829.049	\$ 545.634.197	\$ -
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>\$ 110.229.040</b>	<b>\$ 292.215.368</b>	<b>\$ 198.589.780</b>	<b>\$ 54.829.049</b>	<b>\$ 655.863.237</b>	<b>\$ 2.043.400</b>

Se firma esta acta por los que a ella asistieron.

ING. MIGUEL FERNANDEZ  
AVALUADOR  
RAA -AVAL -1.030.579.803

**AUGUSTO G ALVAREZ A**  
**REPRESENTANTE LEGAL**  
**LONJAYCO**

**MARCO BAYONA**  
**Presidente del comité técnico**  
**RAA- AVAL-19129868.**

**ING. EDGAR PEREZ BECERRA**  
**AVALUADOR ASIGNADO**  
**RAA-AVAL-9518620**

**ALFONSO RODRIGUEZ RODRIGUEZ**  
**ASISTENTE COMITÉ TECNICO**



CONTAMOS CON AVALUADORES  
CERTIFICADOS POR EL RNA

PREDIO CP3-UF5-CMSCN-022

Página 45 de 51

Carrera 54 106 18 O f: 612 Telf: (1) 3099547 Bogotá  
Calle 12 22 15 Telf.: 8-6349228 - 315-3166073 Yopal - Casanare.  
lonjavaluatoria@gmail.com, lonjavaluatoria@hotmail.com

# LONJAYCO



PIN de Validación: 19807960



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



**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**

**NIT: 900796614-2**

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

El señor(a) **EDGAR PEREZ BECERRA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 9518620, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Noviembre de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador **AVAL-9518620**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **EDGAR PEREZ BECERRA** se encuentra **Activo** / se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Obras de Infraestructura
- Inmuebles Especiales. Restringido a (Avances de obras).
- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

**NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA**

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: **BOGOTÁ, BOGOTÁ DC**  
Dirección: **CRA 54 106-18 OF 612**  
Teléfono: **3153166073**  
Correo Electrónico: **dinco1980@gmail.com**

**Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
**Ingeniero Civil - Universidad Santo Tomás**

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **EDGAR PEREZ BECERRA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 9518620.

El(la) señor(a) **EDGAR PEREZ BECERRA** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así

Página 1 de 2



CONTAMOS CON AVALUADORES  
CERTIFICADOS POR EL RNA

# LONJAYCO



PIN de Validación: b8dc0b00



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



como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

b8dc0b00

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Septiembre del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

Página 2 de 2



CONTAMOS CON AVALUADORES  
CERTIFICADOS POR EL RNA

PREDIO CP3-UF5-CMSCN-022

Página 47 de 51

Carrera 54 106 18 O f: 612 Telf: (1) 3099547 Bogotá  
Calle 12 22 15 Telf.: 8-6349228 - 315-3166073 Yopal - Casanare.  
[lonjavaluatoria@gmail.com](mailto:lonjavaluatoria@gmail.com), [lonjavaluatoria@hotmail.com](mailto:lonjavaluatoria@hotmail.com)

# LONJAYCO



PIN de Validación: a0030a0a



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) MARCO TULIO BAYONA PULIDO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19129668, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-19129668.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARCO TULIO BAYONA PULIDO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Inmuebles Especiales
- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 30 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales vigente hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil vigente hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

**NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA**

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CLL 138 NO. 58 D - 01 BLQ 11 APTO 605

Teléfono: 3003175866

Correo Electrónico: inventariosyavaluos@bayoaval.com

Página 1 de 2



CONTAMOS CON AVALUADORES  
CERTIFICADOS POR EL RNA

PREDIO CP3-UF5-CMSCN-022

Página 48 de 51

Carrera 54 106 18 O.F. 612 Telf: (1) 3099547 Bogotá  
Calle 12 22 15 Telf.: 8-6349228 - 315-3166073 Yopal - Casanare.  
[lonjavaluatoria@gmail.com](mailto:lonjavaluatoria@gmail.com), [lonjavaluatoria@hotmail.com](mailto:lonjavaluatoria@hotmail.com)

# LONJAYCO



PIN de Validación: a0630a0a



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



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARCO TULIO BAYONA PULIDO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19129868.

El(la) señor(a) MARCO TULIO BAYONA PULIDO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

a0630a0a

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los tres (03) días del mes de Septiembre del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

Página 2 de 2



CONTAMOS CON AVALUADORES  
CERTIFICADOS POR EL RNA

PREDIO CP3-UF5-CMSCN-022

Página 49 de 51

Carrera 54 106 18 O f: 612 Telf: (1) 3099547 Bogotá  
Calle 12 22 15 Telf.: 8-6349228 - 315-3166073 Yopal - Casanare.  
[lonjavaluatoria@gmail.com](mailto:lonjavaluatoria@gmail.com), [lonjavaluatoria@hotmail.com](mailto:lonjavaluatoria@hotmail.com)

# LONJAYCO



PIN de Validación: a1f4D99e



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

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

El señor(a) **LUIS MIGUEL FERNANDEZ RICARDO**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1030579803, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de May de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador **AVAL-1030579803**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **LUIS MIGUEL FERNANDEZ RICARDO** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Recursos Naturales y Suelos de Protección
- Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos
- Inmuebles Especiales
- Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
- Intangibles Especiales

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013  
**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: **BOGOTÁ, CUNDINAMARCA**  
Dirección: **CALLE 78 A # 101-79 INT 110**  
Teléfono: **3102551671**  
Correo Electrónico: **lmfernandezr@unal.edu.co**

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Ingeniero Catastral y Geodesta- Universidad Distrital Francisco Jose Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **LUIS MIGUEL FERNANDEZ RICARDO**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1030579803.

El(la) señor(a) **LUIS MIGUEL FERNANDEZ RICARDO** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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

Página 1 de 2



CONTAMOS CON AVALUADORES  
CERTIFICADOS POR EL RNA

PREDIO CP3-UF5-CMSCN-022  
Página 50 de 51  
Carrera 54 106 18 O f: 612 Telf: (1) 3099547 Bogotá  
Calle 12 22 15 Telf.: 8-6349228 - 315-3166073 Yopal - Casanare.  
[lonjavaluatoria@gmail.com](mailto:lonjavaluatoria@gmail.com), [lonjavaluatoria@hotmail.com](mailto:lonjavaluatoria@hotmail.com)

# LONJAYCO



PIN de Validación: a1f4099e



**PIN DE VALIDACIÓN**

**a1f4099e**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los tres (03) días del mes de Abril del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



CONTAMOS CON AVALUADORES  
CERTIFICADOS POR EL RNA

**TRANSCRIPCIÓN DE LAS NORMAS QUE REGULAN LA ENAJENACIÓN VOLUNTARIA Y LA EXPROPIACIÓN:**

En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, se procede a la transcripción de las normas que regulan la adquisición por enajenación voluntaria y la expropiación:

**CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE COLOMBIA DE 1991**

**ARTÍCULO 58.** Modificado por el art. 1, Acto Legislativo No. 01 de 1999. el nuevo texto es el siguiente: Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultare en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica.

El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad.

Por motivos de utilidad pública o interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Este se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa-administrativa, incluso respecto del precio.

**LEY 388 DE 1997, CAPÍTULO VII "Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial"**

**Artículo 61º.**- Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria.

Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9 de 1989:

El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-Ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica.

La forma de pago del precio de adquisición podrá ser en dinero o en especie, en títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, derechos de participación en el proyecto a desarrollar o permuta.

Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago del precio podrán provenir de su participación.

La comunicación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra se hará con sujeción a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en vía gubernativa.

Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa.

No obstante lo anterior, durante el proceso de expropiación y siempre y cuando no se haya dictado sentencia definitiva, será posible que el propietario y la administración lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso.

Los inmuebles adquiridos podrán ser desarrollados directamente por la entidad adquirente o por un tercero, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.

**Parágrafo 1º.**- Al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le descontará el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización; según sea del caso.

**Parágrafo 2º.**- Para todos los efectos de que trata la presente Ley el Gobierno Nacional expedirá un reglamento donde se precisarán los parámetros y criterios que deberán observarse para la determinación de los valores comerciales basándose en factores tales como la destinación económica de los inmuebles en la zona geoeconómica homogénea, localización, características y usos del inmueble, factibilidad de prestación de servicios públicos, vialidad y transporte.

**Artículo 62º.**- Procedimiento para la expropiación. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento para la expropiación previsto en la Ley 9 de 1989 y en el Código de Procedimiento Civil:

1. La resolución de expropiación se notificará en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.
2. Contra la resolución que ordene la expropiación sólo procede el recurso de reposición. Transcurridos quince (15) días sin que se hubiere resuelto el recurso se entenderá negado.
3. La entidad demandante tendrá derecho a solicitar al juez que en el auto admisorio de la demanda se ordene la entrega anticipada del inmueble cuya expropiación se demanda, siempre y cuando se acredite haber consignado a órdenes del respectivo juzgado una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) del avalúo practicado para los efectos de la enajenación voluntaria.

4. Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago de la indemnización podrán provenir de su participación.
5. Contra el auto admisorio de la demanda y las demás providencias que dicte el juez dentro del proceso de expropiación, excepto la sentencia y el auto de que trata el último inciso del artículo 458 del Código de Procedimiento Civil, sólo procederá el recurso de reposición.
6. La indemnización que decretare el juez comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor del inmueble expropiado, para el cual el juez tendrá en cuenta el avalúo comercial elaborado de conformidad con lo aquí previsto.
7. El proceso de expropiación terminará si el demandado se aviniere a la venta del inmueble por el precio fijado mediante avalúo actualizado según el índice de costos de la construcción de vivienda de ingresos medios que elabora el Departamento Nacional de Estadística y otorgare escritura pública de compraventa del mismo a favor del demandante.
8. Las expropiaciones a las cuales se refiere la Ley 160 de 1994, la Ley 99 de 1993 y normas que las adicionen o reformen continuarán rigiéndose por las disposiciones especiales sobre el particular.
9. Los terrenos expropiados podrán ser desarrollados directamente por la entidad expropiante o por terceros, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.

**LEY 1682 DE 2013, "Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias".**

**GESTIÓN Y ADQUISICIÓN PEDIALES, GESTIÓN AMBIENTAL, ACTIVOS Y REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS, DE TIC Y DE LA INDUSTRIA DEL PETRÓLEO, ENTRE OTROS Y PERMISOS MINEROS Y SERVIDUMBRES**

**Artículo 19.** Definir como un motivo de utilidad pública e interés social la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte a los que se refiere esta ley, así como el desarrollo de las actividades relacionadas con su construcción, mantenimiento, rehabilitación o mejora, quedando autorizada la expropiación administrativa o judicial de los bienes e inmuebles urbanos y rurales que se requieran para tal fin, de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política.

**Artículo 20.** Modificado por el artículo 3 de la Ley 1742 de 2014. La adquisición predial es responsabilidad del Estado y para ello la entidad pública responsable del proyecto podrá adelantar la expropiación administrativa con fundamento en el motivo definido en el artículo anterior, siguiendo para el efecto los procedimientos previstos en las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997, o la expropiación judicial con fundamento en el mismo motivo, de conformidad con lo previsto en las Leyes 9ª de 1989, 388 de 1997 y 1564 de 2012.

En todos los casos de expropiación, incluyendo los procesos de adquisición predial en curso, deben aplicarse las reglas especiales previstas en la presente ley.

Parágrafo 1°. La adquisición de predios de propiedad privada o pública necesarios para establecer puertos, se adelantará conforme a lo señalado en las reglas especiales de la Ley 10 de 1991 o aquellas que la complementen, modifiquen o sustituyan de manera expresa.

Parágrafo 2°. Debe garantizarse el debido proceso en la adquisición de predios necesarios para el desarrollo o ejecución de los proyectos de infraestructura de transporte, en consecuencia, las entidades públicas o los particulares que actúen como sus representantes, deberán ceñirse a los procedimientos establecidos en la ley, respetando en todos los casos el derecho de contradicción.

**Ley 1742 de 2014, "Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte, agua potable y saneamiento básico, y los demás sectores que requieran expropiación en proyectos de inversión que adelante el Estado y se dictan otras disposiciones.**

**Artículo 4.** El artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

**"Artículo 25. Notificación de la oferta.** La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito de conformidad con las leyes vigentes.

La oferta será remitida por el representante legal de la entidad pública competente para realizar la adquisición del inmueble o su delegado; para su notificación se cursará oficio al propietario o poseedor inscrito, el cual contendrá como mínimo:

1. Indicación de la necesidad de adquirir el inmueble por motivo de utilidad pública.
2. Alcance de conformidad con los estudios de viabilidad técnica.
3. Identificación precisa del inmueble.
4. Valor como precio de adquisición acorde con lo previsto en el artículo 37 de la presente ley.
5. Información completa sobre los posibles procesos que se pueden presentar como son: enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial.

Se deberán explicar los plazos, y la metodología para cuantificar el valor que se cancelará a cada propietario o poseedor según el caso.

La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de adquisición o al respectivo poseedor regular inscrito, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Una vez notificada la oferta se entenderá iniciada la etapa de negociación directa, en la cual el propietario o poseedor inscrito tendrán un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.

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

Se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación cuando:

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

Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.

Notificada la oferta de compra de los inmuebles sobre los que recaiga la declaratoria de utilidad pública o de interés social, e inscrita dicha oferta en el respectivo Certificado de Libertad y Tradición, los mismos no podrán ser objeto de ninguna limitación al dominio. El Registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos".

**Artículo 5.** El artículo [28](#) de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

**"Artículo 28. Entrega anticipada por orden judicial.** Los jueces deberán ordenar la entrega de los bienes inmuebles declarados de utilidad pública para proyectos de infraestructura de transporte, en un término perentorio e improrrogable de diez (10) días hábiles, contados a partir de la solicitud de la entidad demandante, en los términos del artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso o la norma que lo modifique o sustituya.

Si los bienes hubieren sido objeto de embargo, gravamen hipotecario o demandas registradas, para efectos de ordenar la entrega anticipada, no serán oponible estas limitaciones. En todo caso, se respetarán los derechos de terceros dentro del proceso judicial.

Los numerales [4](#) y [11](#) de artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso, en relación con la entrega anticipada del bien a solicitud de la entidad demandante, entrarán a regir a partir de la promulgación de esta ley y aplicarán para los procesos en curso, de conformidad con las precisiones que se disponen en la presente ley".

**Artículo 6.** El artículo [37](#) o de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

**Artículo 37.** El precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), los catastros descentralizados o por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones, de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica y, de ser procedente, la indemnización que comprenderá el daño emergente y el lucro cesante.

El daño emergente incluirá el valor del inmueble. El lucro cesante se calculará según los rendimientos reales del inmueble al momento de la adquisición y hasta por un término de seis (6) meses.

En la cuantificación del daño emergente solo se tendrá en cuenta el daño cierto y consolidado.

En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado de forma previa teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial o administrativa.

El valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar para el proyecto que corresponda. Con el fin de evitar la especulación de valores en los proyectos de infraestructura a través de la figura del autoavalúo catastral, la entidad responsable del proyecto o quien haga sus veces, informará al IGAC o a los catastros descentralizados el área de influencia para que proceda a suspender los trámites de autoavalúo catastral en curso o se abstenga de recibir nuevas solicitudes.

Para el cumplimiento de este artículo se deberá tener en cuenta lo preceptuado por la Ley [1673](#) de 2013.

**RESOLUCIÓN No. 2684 del 06 de agosto de 2015**

*“Por medio de la cual se indican los elementos de daño emergente y lucro cesante que deben ser objeto de avalúo en los procesos de adquisición de predios para proyectos de infraestructura de transporte, contenidos en la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014, para las entidades adscritas al Ministerio de Transporte”.*

ART. 1º—**Objeto.** Indicar los elementos de daño emergente y lucro cesante que deben ser objeto de avalúo en los procesos de adquisición de predios por parte de las entidades adscritas al Ministerio de Transporte, en el marco del proceso de adquisición predial de los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014.

(...)

ART. 3º—**Definiciones.** Para la interpretación de la presente resolución se deberá tener en cuenta las siguientes definiciones:

**Avalúo comercial:** Es aquel que incorpora el valor comercial del inmueble (terreno, construcciones y/o cultivos) y/o de ser procedente, la indemnización que comprenderá daño emergente y lucro cesante.

**Indemnización:** Es el reconocimiento económico que se pagará al beneficiario, en caso de ser procedente, por el proceso de adquisición predial,

**Daño emergente:** Pérdida económica asociada al proceso de adquisición predial que contemplará solamente el daño cierto y consolidado.

**Lucro cesante:** Ganancia o provecho demostrable dejado de percibir, por el término de seis (6) meses como máximo, por los rendimientos reales del inmueble requerido para la ejecución de obras de infraestructura de transporte.

## CAPÍTULO II

### Daño emergente y lucro cesante

ART. 4º—**Componentes y procedencia de la indemnización.** De conformidad con lo previsto por el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 6º de la Ley 1742 de 2014, la indemnización está compuesta por el daño emergente cierto y consolidado, y el lucro cesante que se causen en el marco del proceso de adquisición de predios para proyectos de infraestructura de transporte.

ART. 5º—**Daño emergente.** Corresponde al valor del inmueble (terreno, construcciones y/o cultivos) y a los siguientes conceptos, que pueden generarse en el marco del proceso de adquisición predial para proyectos de infraestructura de las entidades adscritas al Ministerio de Transporte:

#### I. Notariado y registro:

Corresponde a los derechos notariales y de registro, exceptuando el impuesto de retención en la fuente, derivados de la legalización de la escritura pública de compraventa a favor de la entidad adquirente.

#### II. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles (trasteo) en industrias:

Se refiere a los costos en que incurrirán los beneficiarios para efectos de trasladar los muebles que conforman la unidad industrial de su propiedad, ubicados en el inmueble objeto de adquisición, a otro lugar dentro del mismo municipio, o la reubicación de los mismos en el área remanente cuando la adquisición es parcial, a fin de continuar con la actividad industrial debidamente reconocida y autorizada.

ART. 6º—**Lucro cesante.** A continuación se presentan los conceptos que pueden ser objeto de reconocimiento en el marco del proceso de adquisición predial:

#### I. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición:

Este concepto corresponde a las utilidades dejadas de percibir por los beneficiarios, derivados de contratos, tales como el de arrendamiento o aparcería, sobre parte o la totalidad del inmueble.

Se establecerá el ingreso derivado del contrato, tomando en consideración la información contenida en el respectivo contrato y la información tributaria y/o contable aportada por el beneficiario de la indemnización.

Dicho contrato deberá haber sido suscrito mínimo 6 meses antes de la fecha de elaboración del avalúo.

#### II. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas:

Este concepto tendrá lugar en los casos en que el beneficiario realice en el inmueble una actividad económica diferente a las enunciadas en el numeral

anterior y se establecerá el ingreso tomando en consideración la información tributaria y contable aportada por el beneficiario de la indemnización.

PAR. 1º—En caso que el beneficiario no esté obligado a presentar declaraciones tributarias, se tendrá en cuenta la información contable.

PAR. 2º—De conformidad con lo dispuesto por el artículo 6º de la Ley 1742 de 2014, el lucro cesante se reconocerá hasta por un término de seis (6) meses.

### CAPÍTULO III

#### Disposiciones finales

ART. 7º—**Entrega oportuna de documentación.** La carga de la prueba documental soporte del reconocimiento de los elementos de daño emergente y lucro cesante antes expuestos, estarán a cargo del beneficiario de la indemnización y deben ser entregados en la etapa de identificación del inmueble, entendida esta, como el momento de la elaboración de la correspondiente ficha predial.

Esta documentación deberá entregarse a las entidades adscritas al Ministerio de Transporte que tengan a cargo la gestión predial o su delegado, en un tiempo máximo de 10 días calendario después de recibir la comunicación de solicitud documental. Esto delimita el encargo valuatorio del inmueble y aspectos a valorar del daño emergente o lucro cesante.

PAR. 1º—Los soportes remitidos de manera extemporánea por parte del propietario no serán contemplados dentro del encargo valuatorio y solo podrán ser reclamados en la etapa de expropiación.