



Bogotá D.C.

11 MAR. 2025

ATMM-25-00629

Al contestar favor citar número de esta comunicación

NOTIFICACIÓN POR AVISO – FICHA PREDIAL AMM-3-193C

Como es de conocimiento general, mediante el Decreto 4165 del 03 de noviembre de 2011, se cambió la naturaleza jurídica del Instituto Nacional de Concesiones – INCO, de Establecimiento Público a Agencia Nacional Estatal de Naturaleza Especial del sector descentralizado de la Rama Ejecutiva del Orden Nacional, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, financiera y técnica, pasando a denominarse **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, adscrita al Ministerio de Transporte; quien, en cumplimiento de los objetivos y fines señalados por la ley a esta entidad, y como uno de los proyectos prioritarios dentro de las obras viales de la actual Administración, suscribió con sociedad **AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.**, el Contrato de Concesión bajo esquema de APP 002 de 2022 del 16 de junio de 2022, el cual tiene por objeto la financiación, elaboración de estudios y diseños definitivos, gestión ambiental, gestión predial, gestión social, construcción, rehabilitación, mejoramiento, y la operación y mantenimiento del corredor **"PUERTO SALGAR – BARRANCABERMEJA"**, como parte de la modernización de la Red Vial Nacional y en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, el literal e) del artículo 58 de la Ley 386 de 1997 y el artículo 19 de la Ley 1682 de 2013.

En consecuencia, **AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.** ha sido facultada por la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** para que actúe en su nombre y representación en todo el proceso de la Gestión Predial de los inmuebles requeridos por el Proyecto, para llevar a cabo el procedimiento de enajenación voluntaria conforme a los preceptos legales, en la modalidad de delegación de funciones, de acuerdo con lo dispuesto en las Secciones 7.1 (a) de la Parte General y 3.1 (q) del Apéndice Técnico 7, del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP 002 de 2022 del 16 de junio de 2022, conforme a lo establecido en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, atendiendo en un todo la distribución de obligaciones y responsabilidades establecidas en el Contrato de Concesión, de conformidad con las disposiciones legales vigentes en la materia.

En virtud de lo anterior, y con el objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo), el Representante Legal de **AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.**

HACE SABER

Que, por ser requerido para la ejecución del Proyecto, mediante el oficio **ATMM-25-00086** de fecha **28 de enero de 2025**, se formuló Oficio por el cual se dispone la adquisición de un Predio Rural, denominado **"PREDIO RURAL # LOTE"**(Según FMI) **"LOTE VDA EL AGUILA"** (Según último título), **"LO VDA EL AGUILA"** (Según IGAC), ubicado en la Vereda Cimitarra (Según FMI) El Águila (IGAC-PBOT), municipio de Cimitarra, Departamento de Santander, identificado con la Cédula Catastral No. **681900002000000010382000000000** y Matricula Inmobiliaria número **324-64696**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez, Antioquia.

Que en cumplimiento de la obligación contenida en las Secciones 7.1 (a) de la Parte General y 3.1 (r) del Apéndice Técnico 7, del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 002 del 16 de junio de 2022 se elaboró Estudio de títulos de fecha 11 de septiembre de 2024, identificando como titular inscrito al señor **LUIS EDUARDO BLANDON MORENO**, quien se identifica con la cédula de ciudadanía número **16.203.552**.

Página 1 de 11



ATMM-25-00085 de fecha 28 de enero de 2025, emitido por la Concesionaria AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S., frente al cual no procede recurso.

Una vez notificada la oferta se entenderá iniciada la etapa de negociación directa, en la cual el propietario o poseedor inscrito tendrá un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola de conformidad al artículo 25 de la Ley 1682 de 2013.

Que, en consecuencia, la presente notificación por aviso se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Que, en cumplimiento de la Ley Estatutaria 1581 de 2012 de Protección de Datos y sus normas reglamentarias, se hace saber que:

- AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S. efectúa el Tratamiento de sus Datos Personales para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP 002 de 2022 del 16 de junio de 2022; específicamente, para adelantar la adquisición en favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, de los Predios requeridos para la construcción del Proyecto vial Puerto Salgar - Barrancabermeja.
- Según lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 1581 de 2012, no se requiere autorización previa, expresa e informada para el uso de sus Datos Personales, toda vez que se trata de información requerida por una entidad pública o administrativa en ejercicio de sus funciones legales.
- Podrá ejercer los derechos de conocer, actualizar, rectificar y suprimir la información personal, cuando sea procedente, observando la Política de Tratamiento de Datos Personales disponible en www.autopistamagdalenamedio.com.co, a través de los números de contacto: 01 8000 931043 y 317-4298906 o mediante escrito dirigido a los correos: a_cuadros@autopistamagdalenamedio.com.co correspondencia@autopistamagdalenamedio.com.co o radicarlo en la oficina ubicada en la Carrera 2 No. 51-132, Piso 2, Barrio Centro del municipio de Puerto Berrío – Antioquia.
- AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S. garantiza la confidencialidad, libertad, seguridad, veracidad, transparencia, acceso y circulación restringida a los datos y se reserva el derecho de modificar su Política de Tratamiento de Datos Personales en cualquier momento. Cualquier cambio será informado y publicado oportunamente.

En virtud de lo anterior y de conformidad con el artículo 69 del C.P.A.C.A, el Gerente General de la SOCIEDAD CONCESIONARIA AUTOPISTA MAGDALENA S.A.S.

Que el día 28 de enero de 2025, se libró oficio de Oferta Formal de Compra No. **ATMM-25-00085 de fecha 28 de enero de 2025**, para la adquisición de un inmueble requerido para el Proyecto Vial "AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO" corredor "PUERTO SALGAR – BARRANCABERMEJA", cuyo contenido es el siguiente:



Bogotá D.C., 28 ENE. 2025

ATMM-25-00085

Al contactar favor citar número de esta comunicación

Señor

LUIS EDUARDO BLANDON MORENO (Propietario)

Predio denominado "PREDIO RURAL , # LOTE" (Según FMI) LOTE VDA EL AGUILA (Según Último Título) LO VDA EL AGUILA (Según IGAC)

Vereda Cimarrá (Según FMI) El Águila (IGAC - PBOT)

Municipio Cimarrá

Departamento de Santander

Referencia: Contrato de Concesión Bajo el Esquema de APP No. 002 DE 2022, Proyecto Vial "AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO" corredor "PUERTO SALGAR - BARRANCABERMEJA".

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición parcial y se formula Oferta Formal de Compra del Predio denominado "PREDIO RURAL , # LOTE" (Según FMI) LOTE VDA EL AGUILA (Según Último Título) LO VDA EL AGUILA (Según IGAC), identificado con la matrícula inmobiliaria número 324-64886 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez y (Ficha predial No. AMM-3-193C).

Cordial saludo,

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

Es importante aclarar que el Contrato de Concesión bajo esquema de APP No. 002 del 16 de junio de 2022, se derivó de la terminación anticipada y liquidación según Laudo Arbitral del 6 de agosto de 2019 proferido por la Cámara de Comercio de Bogotá del Contrato de Concesión No. 001 de 2010 suscrito entre el INCO (hoy ANI) y la Concesionaria Ruta del Sol S.A.S., para la cual por delegación contractual de la Agencia, tuvo a cargo el proceso de gestión y adquisición de las áreas prediales requeridas para la ejecución del Proyecto Ruta del Sol Sector 2. Celebrado bajo el esquema de Asociación Público Privada conforme lo dispuesto en la Ley 1508 de 2012, reglamentada por el Decreto 1467 de 2012, este último modificado por el Decreto 2043 de 2014, en

Página 1 de 8

Autopista Magdalena Medio S.A.S.
NIT: 901.602.085-8
Calle 80b # 19-21 piso 5
Bogotá D.C.





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

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

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

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

Que dentro de los estudios y diseños del Corredor Vial se identificó que el inmueble de la referencia se debe adquirir en forma parcial, un área de OCHENTA Y TRES COMA SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (83,64 m²), todo debidamente delimitado y alidado entre la Abscisa Inicial K 61+116,94 y la Abscisa Final K 61+121,15, del mencionado trayecto, conforme a la afectación establecida en la Ficha Predial AMM-3-193C, de fecha 7 de marzo de 2024, cuya copia se anexa.

Que el presente oficio por el cual se dispone la adquisición PARCIAL y a su vez se formula Oferta Formal de Compra del predio denominado "PREDIO RURAL - # LOTE" (Según FMI) LOTE VDA EL AGUILA (Según Último Título) LO VDA EL AGUILA (Según IGAC), ubicado en la Vereda Cimitarra (Según FMI) El Águila (IGAC - PBO) del Municipio de Cimitarra, Departamento de Santander, se dirige a la titular del derecho real de dominio inscrito, el señor LUIS EDUARDO BLANDON MORENO, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.203.562, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria número 324-64696, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez y cédula catastral No. 681900002000000010382000000000.

Página 2 de 8

Autorista Magdalena Medio S.A.S.
Nº 901.002.005-8
Calle 93b # 19-21 piso 5
Bogotá D.C.

SuperTransporte ANI

SuperTransporte ANI

OP-F-006-V1-20090202

Nº 901.002.005-8
Calle 93b # 19-21 piso 5
Bogotá



Que el valor establecido en la presente Oferta Formal de Compra es la suma **SESENTA Y SIETE MILLONES NOVENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE, (\$67.099.832)** conforme a lo establecido en el Informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo de fecha 08 de octubre de 2024, aprobado por la Interventoría del Proyecto mediante el comunicado C.1563/SB2324/24/5.6 del 31 de diciembre de 2024, elaborado por la **Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**, conforme a lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, el citado valor corresponde:

La suma de **SEIS MILLONES TRESCIENTOS VEINTINUEVE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 6.329.457,00)**, por concepto del área requerida, construcciones, construcciones anexas, cultivos y/o especies, **el anterior valor será el único tenido en cuenta para el pago de gastos de Notariado y Registro de la escritura pública de compraventa a favor de la ANI.**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m ²	83,64	\$ 64.875,00	\$ 5.426.145,00
TOTAL TERRENO				\$ 5.426.145,00
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA1	m ²	83,64	\$ 10.800,00	\$ 903.312,00
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 903.312,00
TOTAL AVALÚO				\$ 6.329.457,00
TOTAL AVALÚO ADOPTADO				\$ 6.329.457,00

Fuente: Avalúo de la Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C. de fecha de 8 de octubre de 2024.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y el capítulo 3 del título 2 del Decreto 1170 del 28 de mayo de 2015, (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998), se anexa el avalúo elaborado por la Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C según **Informe de Avalúo Comercial Predio AMM-3-193C, de la Unidad Funcional 03**, de fecha 08 de octubre de 2024, en su parte pertinente, el cual fue elaborado teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente y la destinación económica del inmueble objeto de la presente oferta, siguiendo las directrices dadas en las normas en mención, así como los procedimientos establecidos en las Resoluciones 620 de 2008, 0898 de 2014 y 1044 de 2014, todas proferidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Nos permitimos comunicarle, que en caso de que se adelante la adquisición por la vía de enajenación voluntaria, lo correspondiente a los derechos notariales y de registro, contemplados en el artículo 5 de la Resolución 2684 del 6 agosto de 2015, expedida por el Ministerio de Transporte, serán asumidos por la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, y pagados directamente a las entidades correspondientes a través del concesionario, tales como gastos notariales y los inherentes al registro de la escritura pública ante la Oficinas de Registros de Instrumentos Públicos competente; como parte de la indemnización por daño emergente que se reconoce dentro del trámite del proceso de adquisición predial, en caso de ser procedente, está con la finalidad de dar agilidad a los procesos de adquisición de predios y preservar los recursos públicos. Adicionalmente el ingreso derivado no constituye para fines tributarios, renta gravable, ni ganancia ocasional, de conformidad con lo

Página 3 de 8

Autopista Magdalena Medio S.A.S.
Nº 901 803 095-6
Calle 93b # 19-21 piso 5
Bogotá D.C.





preceptado en el inciso 4 del artículo 15 de la Ley 9 de 1989, concordante con el parágrafo 2 del artículo 67 de la Ley 388 de 1997.

Que mediante la ley 1682 de 2013 "Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias" a través de los artículos 23 y 37, se estableció la procedencia de indemnizaciones o compensaciones para afectar el patrimonio de los particulares, indicando que el valor comercial del predio debe hacerse de manera íntegra, debiéndose incluir en esto el lucro cesante y el daño emergente, cuando haya lugar a su reconocimiento.

Según el estudio de títulos de fecha 11 de septiembre de 2024 el propietario del predio que se requiere es el señor LUIS EDUARDO BLANDON MORENO, identificado con la cédula de ciudadanía 16.203.552.

Que sobre el inmueble objeto de adquisición parcial no existen medidas cautelares y/o gravámenes y limitaciones al dominio, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 324-64696 del Circuito de Vélez.

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

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 1682 de 2013, de manera atenta se solicita que de forma libre y espontánea, con el ánimo de colaborar con la ejecución del Proyecto, otorguen a la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** un **Permiso de Intervención Voluntario** sobre el área de terreno objeto de la presente oferta, de tal forma que ésta, a través del Concesionario, pueda iniciar las actividades del Proyecto, constituyéndose en entrega anticipada que se hace efectiva con la firma del correspondiente Acuerdo y la entrega material del Predio. Lo anterior, sin perjuicio de los eventuales derechos que puedan tener terceros sobre el inmueble, los cuales no surtirán afectación o detrimento alguno con el permiso aquí solicitado.

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

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

Página 4 de 8

Autopista Magdalena Medio S.A.S.
Nit:901.602.065-8
Calle 93b # 19-21 piso 5
Bogotá D.C.





Por otra parte, se entenderá que 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 legislación vigente, por causas a ustedes imputables.

Asimismo, se informa que 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.

En caso de no llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria durante el término establecido, la entidad iniciará el proceso de expropiación por vía judicial, conforme a los procedimientos y disposiciones establecidos en las Leyes 9 de 1985, 388 de 1997, 1682 de 2013 y 1564 de 2012, Código General del Proceso, en aquellas que las adicionen, modifiquen o sustituyan y en las demás que sean aplicables. Igualmente, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, el pago del predio será cancelado de forma previa teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial o administrativa. El valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar para el Proyecto.

Adicionalmente se indica que el parágrafo primero del artículo 10 de la Ley 1682 del 15 de enero de 2016, el cual modificó el artículo 25 de la ley 1682 de 2013, faculta a la entidad adquirente a preferir resolución de expropiación en cualquier momento, aunque se haya proferido oferta de compra si en el devenir de la negociación concurren los siguientes eventos:

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

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

Página 8 de 8



existe entre terceros sobre el inmueble, los cuales se resolverán a través de las diferentes formas de resolución de conflictos.

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, inciso 4 de la Ley 388 de 1997 y 76 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

La enajenación voluntaria y la expropiación se encuentran reglamentadas dentro del Capítulo III de la Ley 9 de 1989, el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997, el Capítulo 1 del Título IV de la Ley 1552 de 2012 modificada por la Ley 1742 de 2014 y la Ley 1882 de 2018, y en el capítulo 1 del Título III de la Ley 1564 de 2012, Código General del Proceso y Ley 1437 de 2011, en aquellas que las adicionen, modifiquen o sustituyan y en las demás que sean aplicables.

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

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

Agradezco la atención que le brinden a la presente.

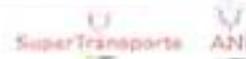
Cordialmente,

ING. MENZEL ARIN AVENDAÑO
Representante Legal
AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.
Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI

E. D.S.H. - Atención predial
R. M.M.R. - Coordinador Jurídico predial
A. A.K.C. - Directoría Predial
Copia ARCHIVO

Página 4 de 6

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



Página 10 de 11

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



GP-F-008-V1-27/03/2024



Que de no ser posible la entrega del presente aviso y teniendo en cuenta que se hace necesario la notificación de la Oferta Formal de Compra al titular del derecho real del dominio o a su apoderado, el presente se publicará en un lugar visible de las oficinas de AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S., ubicadas en la Carrera 2 No. 51 – 132 Piso 2, Barrio Centro Puerto Berrío - Antioquia; por el término de cinco (5) días hábiles, entendiéndose que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso, y en la página web de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA www.ani.gov.co y de la **CONCESION AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.**, autopistamagdalenamedio.com.co a fin de que el titular del derecho real del dominio **LUIS EDUARDO BLANDON MORENO**, reciba la notificación de la oferta formal de compra contenida en el oficio número **ATMM-25-00085** de fecha 28 de enero de 2025.

AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.

FIJADO EL 12 MAR. 2025 A LAS 7:00 A.M.

DESIJADO EL 18 MAR. 2025 A LAS 5:30 P.M.

ING. SALOMON NIÑO ORTIZ

Gerente general

AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI.

E: OFGO- Abogado Predial

R: MWR - Coordinador Predial

A: AKCA - Directora Predial

Copia: ARCHIVO



Bogotá D.C., 28 ENE. 2025

ATMM-25-00085

Al contestar favor citar número de esta comunicación

Señor

LUIS EDUARDO BLANDON MORENO (Propietario).

Predio denominado "PREDIO RURAL . # LOTE" (Según FMI) LOTE VDA EL AGUILA (Según Último Título) LO VDA EL AGUILA (Según IGAC).

Vereda Cimitarra (Según FMI) El Águila (IGAC - PBOT)

Municipio Cimitarra.

Departamento de Santander.

Referencia: Contrato de Concesión Bajo el Esquema de APP No. 002 DE 2022, Proyecto Vial "AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO" corredor "PUERTO SALGAR – BARRANCABERMEJA".

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición parcial y se formula Oferta Formal de Compra del Predio denominado "PREDIO RURAL . # LOTE" (Según FMI) LOTE VDA EL AGUILA (Según Último Título) LO VDA EL AGUILA (Según IGAC), identificado con la matrícula inmobiliaria número 324-64696 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez y (Ficha predial No. AMM-3-193C).

Cordial saludo,

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

Es importante aclarar que el Contrato de Concesión bajo esquema de APP No. 002 del 16 de junio de 2022, se derivó de la terminación anticipada y liquidación según Laudo Arbitral del 6 de agosto de 2019 proferido por la Cámara de Comercio de Bogotá del Contrato de Concesión No. 001 de 2010 suscrito entre el INCO (hoy ANI) y la Concesionaria Ruta del Sol S.A.S., para la cual por delegación contractual de la Agencia, tuvo a cargo el proceso de gestión y adquisición de las áreas prediales requeridas para la ejecución del Proyecto Ruta del Sol Sector 2. Celebrado bajo el esquema de Asociación Público Privada conforme lo dispuesto en la Ley 1508 de 2012, reglamentada por el Decreto 1467 de 2012, este último modificado por el Decreto 2043 de 2014, en

Página 1 de 6



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

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

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

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

Que dentro de los estudios y diseños del Corredor Vial se identificó que el inmueble de la referencia se debe adquirir en forma parcial, un área de **OCHENTA Y TRES COMA SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (83,64 m²)**, todo debidamente delimitado y alínderado entre la Abscisa Inicial K 61+110,94 y la Abscisa Final K 61+121,15, del mencionado trayecto, conforme a la afectación establecida en la Ficha Predial **AMM-3-193C**, de fecha 7 de marzo de 2024, cuya copia se anexa.

Que el presente oficio por el cual se dispone la adquisición **PARCIAL** y a su vez se formula Oferta Formal de Compra del predio denominado "PREDIO RURAL . # LOTE" (Según FMI) LOTE VDA EL AGUILA (Según Último Título) LO VDA EL AGUILA (Según IGAC), ubicado en la Vereda Cimitarra (Según FMI) El Águila (IGAC - PBOT) del Municipio de Cimitarra, Departamento de Santander, se dirige a la titular del derecho real de dominio inscrito, el señor **LUIS EDUARDO BLANDON MORENO**, identificado con cédula de ciudadanía No. **16.203.552**, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria número **324-64696**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez y cédula catastral No. **681900002000000010382000000000**.



Que el valor establecido en la presente Oferta Formal de Compra es la suma **SESENTA Y SIETE MILLONES NOVENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE, (\$67.099.832)** conforme a lo establecido en el Informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo de fecha 08 de octubre de 2024, aprobado por la Interventoría del Proyecto mediante el comunicado C.1563/SB2324/24/5.6 del 31 de diciembre de 2024, elaborado por la **Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**, conforme a lo establecido en el párrafo 2 del artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, el citado valor corresponde:

La suma de **SEIS MILLONES TRESCIENTOS VEINTINUEVE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 6.329.457,00)**, por concepto del área requerida, construcciones, construcciones anexas, cultivos y/o especies, el anterior valor será el único tenido en cuenta para el pago de gastos de Notariado y Registro de la escritura pública de compraventa a favor de la ANI.

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m ²	83,64	\$ 64.875,00	\$ 5.426.145,00
TOTAL TERRENO				\$ 5.426.145,00
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA1	m ²	83,64	\$ 10.800,00	\$ 903.312,00
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 903.312,00
TOTAL AVALÚO				\$ 6.329.457,00
TOTAL AVALÚO ADOPTADO				\$ 6.329.457,00

Fuente: Avalúo de la Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C. de fecha de 8 de octubre de 2024.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y el capítulo 3 del título 2 del Decreto 1170 del 28 de mayo de 2015, (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998), se anexa el avalúo elaborado por la Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C según **Informe de Avalúo Comercial Predio AMM-3-193C**, de la **Unidad Funcional 03**, de fecha 08 de octubre de 2024, en su parte pertinente, el cual fue elaborado teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente y la destinación económica del inmueble objeto de la presente oferta, siguiendo las directrices dadas en las normas en mención, así como los procedimientos establecidos en las Resoluciones 620 de 2008, 0898 de 2014 y 1044 de 2014, todas proferidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Nos permitimos comunicarle, que en caso de que se adelante la adquisición por la vía de enajenación voluntaria, lo correspondiente a los derechos notariales y de registro, contemplados en el artículo 5 de la Resolución 2684 del 6 agosto de 2015, expedida por el Ministerio de Transporte, serán asumidos por la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, y pagados directamente a las entidades correspondientes a través del concesionario, tales como gastos notariales y los inherentes al registro de la escritura pública ante la Oficinas de Registros de Instrumentos Públicos competente; como parte de la indemnización por daño emergente que se reconoce dentro del trámite del proceso de adquisición predial, en caso de ser procedente, esto con la finalidad de dar agilidad a los procesos de adquisición de predios y preservar los recursos públicos. Adicionalmente el ingreso derivado no constituye para fines tributarios, renta gravable, ni ganancia ocasional, de conformidad con lo

Página 3 de 6





preceptuado en el inciso 4 del artículo 15 de la Ley 9 de 1989, concordante con el parágrafo 2 del artículo 67 de la Ley 388 de 1997.

Que mediante la ley 1682 de 2013 "Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias" a través de los artículos 23 y 37, se estableció la procedencia de indemnizaciones o compensaciones para afectar el patrimonio de los particulares, indicando que el valor comercial del predio debe hacerse de manera íntegra, debiéndose incluir en este el lucro cesante y el daño emergente, cuando haya lugar a su reconocimiento.

Según el estudio de títulos de fecha 11 de septiembre de 2024 el propietario del predio que se requiere es el señor LUIS EDUARDO BLANDON MORENO, identificado con la cédula de ciudadanía 16.203.552.

Que sobre el inmueble objeto de adquisición parcial no existen medidas cautelares y/o gravámenes y limitaciones al dominio, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 324-64696 del Círculo de Vélez.

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

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 1682 de 2013, de manera atenta se solicita que de forma libre y espontánea, con el ánimo de colaborar con la ejecución del Proyecto, otorguen a la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** un **Permiso de Intervención Voluntario** sobre el área de terreno objeto de la presente oferta, de tal forma que ésta, a través del Concesionario, pueda iniciar las actividades del Proyecto, constituyéndose en entrega anticipada que se hace efectiva con la firma del correspondiente Acuerdo y la entrega material del Predio. Lo anterior, sin perjuicio de los eventuales derechos que puedan tener terceros sobre el inmueble, los cuales no surtirán afectación o detrimento alguno con el permiso aquí solicitado.

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

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



Por otra parte, se entenderá que 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 legislación vigente, por causas a ustedes imputables.

Asimismo, se informa que 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.

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

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

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

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



existir entre terceros sobre el inmueble, los cuales se resolverán a través de las diferentes formas de resolución de conflictos.

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

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

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

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

Agradezco la atención que le brinden a la presente,

Cordialmente,

ING. MENZEL AMIN AVENDAÑO

Representante Legal

AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI

E: G.B.H – Abogada predial

R: M.M.M.R – Coordinador Jurídico predial

A: A.K.C – Directora Predial

Copia: ARCHIVO



CERTIFICADO DE USO DE SUELO SUBURBANO

EL SECRETARIO DE PLANEACION MUNICIPAL Cimitarra - Santander

CERTIFICA:

Que el **PREDIO SUBURBANO** denominado **LOTE** identificado con código catastral **No 68190-00-02-0001-0382-000** y con matrícula inmobiliaria **No 324-64696** ubicado en el **CORREGIMIENTO DE PUERTO ARAUJO – VEREDA EL AGUILA** del municipio de Cimitarra, según el **PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PBOT)** aprobado mediante acuerdo 018 de diciembre 15 de 2001 y la base catastral suministrada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), es un área con el siguiente uso de suelo reglamentado:

✓ **TRATAMIENTO EN SECTORES DE SUELO SUBURBANO DE CORREDORES URBANOS INTERREGIONALES (C.U.I)**

Uso principal: Agrícolas y forestales, vivienda anexa al uso principal comercio tipo A, grupos 1, 2, 3,4, y 5 comercio tipo B grupos 1 y 2, institucionales grupos 2 a 5, servicios Municipales grupos 5 y 6.

Complementarios: Parcelación Suburbana Recreativa.

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

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

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

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

Dada en Cimitarra, a los **cinco (05)** días del mes de **abril** del año **dos mil veinticuatro (2024)**.

Elaboró: Fabianberg Diaz

ING. JOSÉ EDUARDO BARBOSA SÁNCHEZ
Secretario de Planeación Municipal



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALÚO COMERCIAL CON COMITÉ TÉCNICO

PREDIO AMM-3-193C

CLASE DE INMUEBLE: RURAL - LOTE DE TERRENO

DIRECCIÓN: LO VDA EL AGUILA

VEREDA: EL AGUILA

MUNICIPIO: CIMITARRA

DEPARTAMENTO: SANTANDER

SOLICITANTE: AUTOPISTA MEDIO S.A.S. MAGDALENA

BOGOTÁ D.C., OCTUBRE 2024





TABLA DE CONTENIDO

1. **INFORMACIÓN GENERAL**
 - 1.1. Solicitante
 - 1.2. Tipo de inmueble
 - 1.3. Tipo de avalúo
 - 1.4. Marco Normativo
 - 1.5. Departamento
 - 1.6. Municipio
 - 1.7. Vereda o Corregimiento
 - 1.8. Dirección del inmueble
 - 1.9. Abscisado de área Requerida
 - 1.10. Uso Actual Del Inmueble
 - 1.11. Uso Por Norma
 - 1.12. Información Catastral
 - 1.13. Fecha visita al predio
 - 1.14. Fecha del informe de avalúo
2. **DOCUMENTOS**
3. **INFORMACIÓN JURÍDICA**
 - 3.1. Propietario
 - 3.2. Título de adquisición
 - 3.3. Matrícula inmobiliaria
 - 3.4. Observaciones jurídicas
4. **DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**
 - 4.1. Delimitación del sector
 - 4.2. Actividad predominante
 - 4.3. Topografía
 - 4.4. Características climáticas
 - 4.5. Condiciones agrologicas
 - 4.6. Servicios públicos
 - 4.7. Servicios comunales
 - 4.8. Vías de acceso y transporte
5. **REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**
6. **DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO**
 - 6.1. Ubicación
 - 6.2. Área del terreno
 - 6.3. Línderos
 - 6.4. Vías de acceso al predio





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

7. MÉTODOS VALUATORIOS

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA
 - 9.1. Procesamiento Estadístico Encuestas

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO
 - 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
 - 10.2. Servidumbres
 - 10.3. Zonas de protección

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

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

13. CONSIDERACIONES GENERALES

14. RESULTADO DE AVALÚO

15. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

16. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA





1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. SOLICITANTE: Autopista Magdalena Medio S.A.S. (Fecha de encargo: 24 de septiembre de 2024)

1.2. TIPO DE INMUEBLE: Lote de terreno. (Avalúo comercial corporativo)

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

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

1.5. DEPARTAMENTO: Santander.

1.6. MUNICIPIO: Cimitarra.

1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO: El Águila.

1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: Lo Vda El Aguila.

1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA: Abscisa inicial K 61+110,94 l y abscisa final K 61+121,15 l.

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

1.11. USO POR NORMA: De acuerdo con el cruce cartográfico con el Acuerdo Municipal No 018 del 15 de diciembre de 2001 "Por el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cimitarra, se definen los usos del suelo para las diferentes zonas de los sectores rural y urbano, se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes y se plantean los planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del municipio", la clasificación del predio es RURAL, el cual tiene asignado el uso Distrito de conservación del suelo y restauración ecológica.

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula. Catastral actual	68-190-00-02-00-00-0001-0382-0-00-00-0000
Área de terreno	0 Ha 755,0 m ²
Área de construcción	0,0 m ²

APROBADO
INTERVENTORA
RESERVA Y URIBE S.A.S.
CALLE 100 No. 100-100



Avalúo Catastral Año 2024	\$ 140.000
----------------------------------	-------------------

Fuente: Certificado Catastral 2024.

- 1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO: 30 de septiembre de 2024.
- 1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO: 08 de octubre de 2024.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Ficha predial AMM-3-193C del 07 de marzo de 2024.
- Plano predial AMM-3-193C del 07 de marzo de 2024.
- Estudio de títulos del 11 de septiembre de 2024.
- Certificado uso del suelo del 05 de abril de 2024.
- Certificado catastral del 02 de julio de 2024.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

- LUIS EDUARDO BLANDON MORENO C.C. 16.203.552.

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Escritura pública No. 1674 de fecha 07 de junio de 2018 otorgada en la Notaría Cuarta de Medellín.

5

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 324-64696 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Vélez.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria. 324-64696 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Vélez, no registra ninguna medida cautelar, gravámenes, ni limitaciones dominio.

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



4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

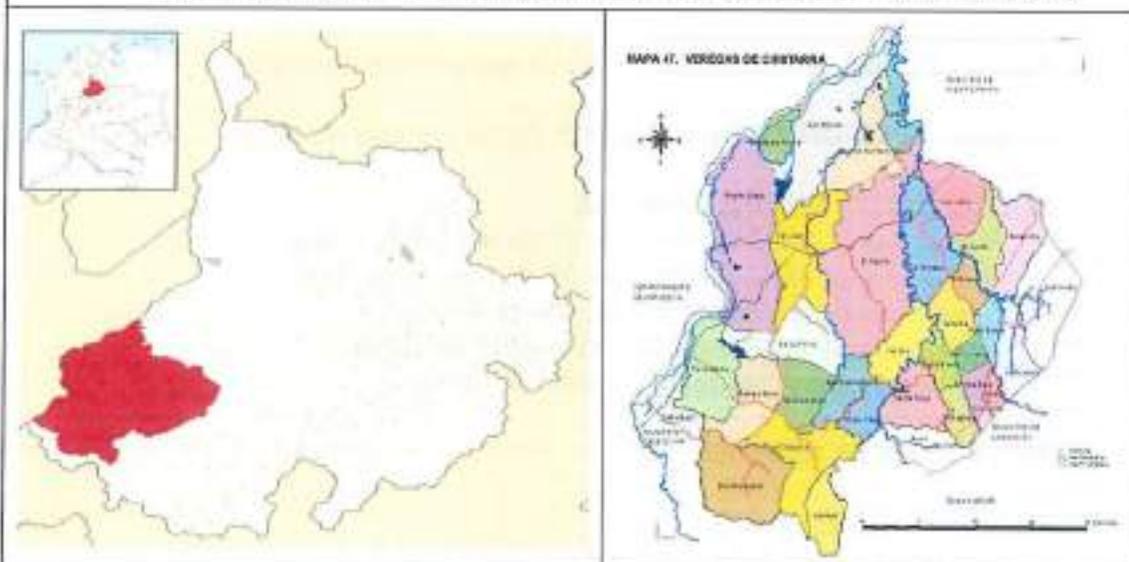
4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El predio se ubica en la vereda El Aguila, que se encuentra geográficamente al noroccidente del perímetro urbano de municipio de Cimitarra, que limita:

- Norte con las veredas "Riveras del San Juan" y "Carare"
- Oriente con la vereda "La Terraza"
- Sur con las veredas "San Juancito" y "Canime"
- Occidente con la vereda "San Juan" del municipio de Cimitarra.¹

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



LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE CIMITARRA – SANTANDER



Fuente: Google Maps. Consulta: 08 de octubre de 2024, <https://www.google.com/maps/place/CIMITARRA/@6.3305735,-73.905776,48643m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x8e4225d0c09242b5>

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

- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** En el municipio su desarrollo económico depende principalmente de la ganadería, los cultivos de caucho, cacao y el campo comercial de productos y servicios.²
- 4.3. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía plana con pendientes entre 0-7%.
- 4.4. **CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, se ubica en un piso térmico cálido húmedo. La temperatura promedio del municipio de Cimitarra es de 26 °C y una altura promedio de 190 m.s.n.m. ³
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica LVBd3, y cuenta con las siguientes características:

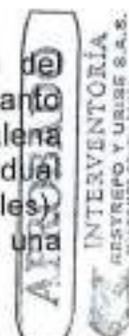
TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN	VALOR POTENCIAL
LVBd3	Cálido húmedo	Rocas sedimentarias mixtas	Oxic Dystrudepts, Typic Udorthents, Typic Eutrudepts	Suelos profundos, textura fina y media, fuertemente ácidos, buen drenaje, udicos y baja saturación	3	49

Fuente: Clasificación de las tierras por su capacidad de uso, Bogotá D.C. ,1994. IGAC – Subdirección de Agrología.

2 Página oficial del municipio, <https://www.cimitarra-santander.gov.co/>
3 *Ibid.*



- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica y gas domiciliario, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.
- 4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Cimitarra.
- 4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al noroccidente del perímetro urbano del municipio de Cimitarra, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, la vía principal del sector es la vía Troncal Magdalena 1, al predio se puede acceder en servicio particular, público individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas intermunicipales y veredales) a cualquier hora prestados desde el centro del municipio, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 30 minutos.



5. **REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

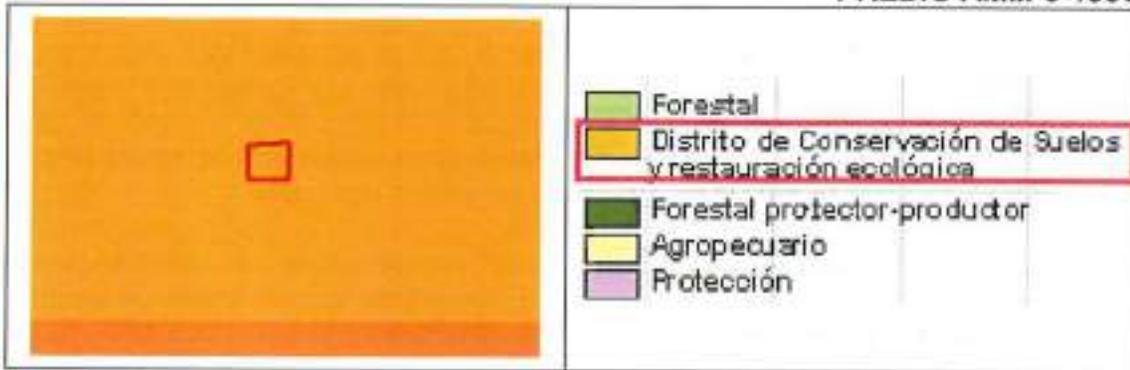
7

- 5.1. **NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** El certificado de uso del suelo expedido por la oficina de Planeación del municipio de Cimitarra, expone que el predio objeto de avalúo se encuentra clasificado como Tratamiento en sectores de suelo suburbano de corredores urbanos interregionales. Sin embargo, de conformidad con el Acuerdo Municipal No 018 del 15 de diciembre de 2001 "Por el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cimitarra", se definen los usos del suelo para las diferentes zonas de los sectores rural y urbano, se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes y se plantean los planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del municipio" el predio objeto de avalúo se encuentra clasificado como suelo Rural categorizado como Distrito de conservación del suelo y restauración ecológica. (Ver anexo 16.2 – Certificación uso del suelo).

Nota: De acuerdo a lo anterior en cumplimiento con lo establecido en el numeral 1.10 "Uso por Norma" y numeral 5 "Reglamentación Urbanística" del Instructivo Protocolo para Avalúos Rurales Proyectos 5G "GCSP-I-027", para efectos del presente avalúo comercial corporativo se toma a disposición la norma indicada en el Instrumento de Ordenamiento Territorial del municipio de Cimitarra.



PREDIO AMM-3-193C



APROBADO
INTERVENTORIA
RESERVADO Y ARIÑEZ S.A.S.
INMOBILIARIOS CONTADORES

USO DE SUELO	PRINCIPAL	COMPATIBLE	CONDICIONADO	PROHIBIDO
Distrito de conservación de suelos y restauración ecológica.	Conservación y restauración ecológica	Actividades Agrosilvopastoriles.	Agropecuarias, institucionales, recreación general, vías de comunicación e infraestructura de servicios	Quemas, talas, rocería, minería, industria y usos urbanos

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN: El predio se ubica en la vereda El Águila del municipio de Cimitarra, que se encuentra a 33,4 km del perímetro urbano del municipio de Cimitarra y 0,4 km del corregimiento de Puerto Araujo, al cual se accede por la vía Troncal Magdalena 1, la cual se encuentran en buen estado de conservación.



Fuente: Google Earth, Consulta: 08 de octubre de 2024.



PREDIO AMM-3-193C

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	755,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	83,64 m ²
ÁREA REMANENTE NO DESARROLLABLE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE	671,36 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	83,64 m ²

Fuente: Ficha predial AMM-3-193C.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	10,08 m	LUIS EDUARDO BLANDON MORENO - AREA SOBRANTE (Puntos 1 al 2)
SUR	10,00 m	VIA PUERTO SALGAR -PUERTO ARAUJO (Puntos 3 al 4)
ORIENTE	8,61 m	JHON JAIRO ISAZA OSORIO (Puntos 2 al 3)
OCCIDENTE	8,06 m	YOLANDA CALLE (Puntos 1 al 4)

Fuente: Ficha predial AMM-3-193C.



6.4. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por la vía troncal Magdalena 1 que comunica los municipios de Puerto Boyacá – Barrancabermeja, la cual se encuentra pavimentada y en buen estado de conservación.

9

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

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

UNIDAD FISIAGRÁFICA	ÁREA (m ²)	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA
1	83,64	Plana 0-7%	Lote	Distrito de conservación de suelos y restauración ecológica

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

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



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

CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
CA1. Piso afirmado en material mixto con un espesor de 0,10 m aproximado.	83,64	m ²	NA	NA	NA

Nota: El anexo constructivo CA1 no es objeto de depreciación.

6.10. CULTIVOS ESPECIES: La franja objeto de adquisición predial al momento de visita no presenta cultivos y/o especies.

7. MÉTODO DE AVALÚO

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

7.2. MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO

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

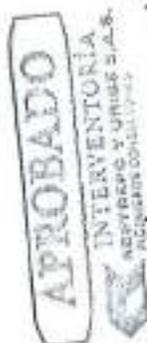
7.3. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

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

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

7.4. CONSULTA A EXPERTOS AVALUADORES O ENCUESTAS

Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que éstas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa. La encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe constatarse que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos. Si





PREDIO AMM-3-193C

existen limitantes legales, debe hacerse mención de ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la estimación del valor.

El perito evaluador debe informar con toda claridad sobre la normatividad urbanística del inmueble. En el caso de terrenos sin construir, en desarrollo o condición similar, se debe aportar al encuestado los cálculos previos realizados de la potencialidad urbanística y de desarrollo del predio. Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados. La encuesta debe hacerse con referencia a las unidades de área que usualmente se utilizan en la zona, (hectárea, fanegada, plaza, cuadra) y posteriormente hacer la conversión.

APROBADO
INTERVENTORIA
INSTRUMENTO Y VALOR S.A.S.
ASOCIADOS CONSULTORES

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

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

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:

Para la estimación del valor del terreno, se realizó una investigación directa realizada con profesionales Avaluadores y conocedores del mercado inmobiliario del sector; de lo cual se obtuvo lo siguiente.

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Unidad fisiográfica 1

MÉTODO DIRECTO-ENCUESTA				
NOMBRE	PROFESION	TELEFONO	R.A.A	VALOR TERRENO /m2
Jonathan Camilo Sanabria Garcia	INGENIERO	3187901356	1016063034	\$ 63.500,00
Lisandro Castañeda Salazar	ARQUITECTO	3103228882	79425497	\$ 62.000,00
Diego Alvaro Ariza	INGENIERO	3175386242	1019082134	\$ 68.000,00
Smith Yanine López Pabón	INGENIERA	3202467451	1024546304	\$ 68.000,00
PROMEDIO				\$ 64.875,00
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				2657,54
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				4,10%
LÍMITE SUPERIOR				\$ 67.532,54
LÍMITE INFERIOR				\$ 62.217,46
VALOR ADOPTADO UF1				\$ 64.875,00



NOTA: Se deja constancia bajo la gravedad del juramento que se ha utilizado la investigación directa, por encuestas efectuadas a peritos de amplia experiencia en la materia, considerando que, al momento de la investigación económica en terreno, no se encontraron ofertas representativas en cuanto al área del inmueble en el sector que permitieran la aplicación de la metodología comparativa de mercado.

El valor del terreno adoptado se ha determinado en función del área del predio, la cual es de considerar por lo establecido en el artículo 10 de la Resolución IGAC 620 del 2008, especialmente al estar destinado a dinámicas de vivienda rural campesina, además de considerar las demás variables físicas como la ubicación, accesos, topografía, etc., por lo cual se determina el siguiente valor de terreno.

APPROBADO
INTERVENTOR
REGISTRO Y ASESORIA
INMOBILIARIA

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD	VALOR
U.F.1	Metro cuadrado m2	\$ 64.875

10.2. SERVIDUMBRES

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

10.3. ZONAS DE PROTECCIÓN

El predio objeto de avalúo presenta zonas de protección en el área de terreno requerida.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 212.

Construcciones Principales

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

Anexos Constructivos

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



PREDIO AMM-3-193C

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ						
ANÁLISIS DE PREDIO ENTÉRNO - APU						
AMM-3-193C						
ÍTEM	Descripción del ítem	Fig.	unidad	valor unitario	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU
ANEXO CAS						
CAS Piso alfomado en material sintético con un espesor de 0,30 m aproximado.	Replanteo General	Plata 3	m ²	\$ 2.545,00	83,04	\$ 206.573,52
	Terminación Manual General	Plata 3	m ²	\$ 28.816,18	8,36	\$ 240.973,91
	Balancón exterior en albañilería	115	m ²	\$ 36.315,00	8,20	\$ 302.523,00
	Alcorno de albañilería	41	Un.	\$ 28.370,00	4,00	\$ 134.216,00
	Total APU					
	Total Construcciones (Áreas)					81,4
	Valor Adoptado (m ²)					\$ 10.806,48

Nota 1: El valor del repanteo general está basado en la metodología 212, por lo tanto, se adopta el valor establecido en la 212.

Nota 2: El valor de la construcción manual general está basado en la metodología 212, por lo tanto, se adopta dicho valor de la siguiente manera: Mano de obra AA+ 1% de la mano de obra BA.

Fuente: Elaboración propia – APU con base en la Revista Construdata 212.

APROBADO
INTERVENTORIA
DE LOS PREDIOS Y SU REGISTRO
INSTRUMENTOS CONSULTIVOS

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

Anexos Constructivos

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

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CA1	NA	NA	NA	NA	NA	\$ 10.806,48	NA	\$ 10.806,48	\$ 10.806,00

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

En el área a intervenir no se encuentran cultivos y/o especies objeto de avalúo.



13. CONSIDERACIONES GENERALES

- Conforme al Acuerdo Municipal No. 018 del 15 de diciembre de 2001 de Cimitarra, define los usos normativos del predio objeto de avalúo, sobre el cual rige Distrito de conservación de suelos y restauración ecológica.
- Para el predio objeto de avalúo se estableció una unidad fisiográfica para definir el valor por unidad de medida de terreno; la unidad fisiográfica uno corresponde a uso Distrito de conservación de suelos y restauración ecológica - protección para la cual se utilizaron cuatro puntos de investigación de mercado.
- Al predio objeto de avalúo se accede por la vía Troncal del Magdalena 1 que comunica los municipios de Puerto Araujo – Barrancabermeja, la cual se encuentra pavimentada, en buen estado de conservación y con una calzada en cada sentido.
- El predio está ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo agropecuario, el sector cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos básicos.

El predio presenta una topografía plana con pendientes entre 0-7%.

El inmueble objeto de avalúo se encuentra en zona de protección.

El inmueble objeto de avalúo no presenta servidumbres.

De acuerdo a lo establecido por los decretos 1170/2015 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaramos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.





14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m ²	83,64	\$ 64.875,00	\$ 5.426.145,00
TOTAL TERRENO				\$ 5.426.145,00
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA1	m ²	83,64	\$ 10.800,00	\$ 903.312,00
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 903.312,00
TOTAL AVALÚO				\$ 6.329.457,00
TOTAL AVALÚO ADOPTADO				\$ 6.329.457,00

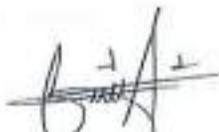
TOTAL AVALÚO: SEIS MILLONES TRESCIENTOS VEINTINUEVE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 6.329.457,00).

APR 2024
INTERVENTORIA
RESTREPO Y URBANE S.A.S.
www.restrepo.com.co

Bogotá, D.C., 08 de octubre de 2024.

Cordialmente,


DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
 Representante Legal
 RAA AVAL-17035154


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
 Perito Avaluador
 RAA: AVAL- 1014242133


JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
 Director de Comité Técnico de Avalúos
 RAA AVAL-60095537



15. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

I. CONSIDERACIONES

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

II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

APROBADO
 INTERVENCIÓN
 REGISTRO Y JURISDICCION
 NOTARIAL
 INTERVENCIÓN
 REGISTRO Y JURISDICCION
 NOTARIAL

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0,00	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0,00	
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 0,00	
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0,00	
5. Impuesto Predial	\$ 0,00	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$ 0,00	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0,00	
LUCRO CESANTE		
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0,00	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE	\$ 0,00	

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

Bogotá, D.C., 08 de octubre de 2024.

Cordialmente,


DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
 Representante Legal
 RAA AVAL-17035154


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
 Perito Avaluador
 RAA: AVAL- 1014242133


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



16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



CONSTRUCCIONES ANEXAS

CA1

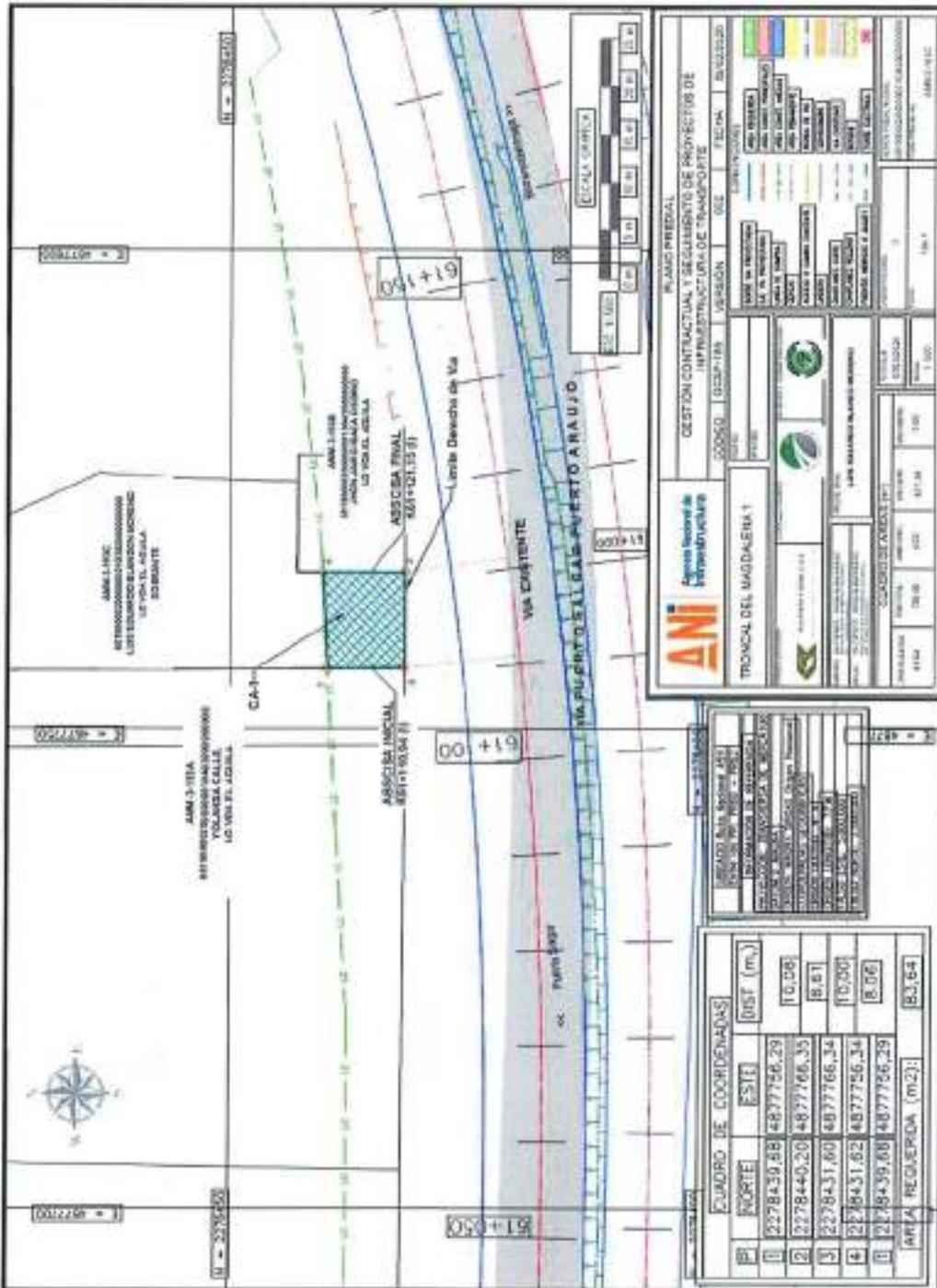


17



16.4. PLANO PREDIAL

APROBADO
INTERVENTORA
ABSTRIPPO Y URIBE S.A.S.
PROYECTOS CONSULTORES





ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES CORPORATIVOS
ACTA N° AMM-3-193C**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 08 de octubre de 2024, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato celebrado con AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S. y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

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

Actúo como presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodriguez.

Inmuebles objeto de estudio:

APROBADO
INTERVENTORIA
RESERVA Y UNIAS S.A.S.
ECONOMIA CONTADORES

Ítem	N° Avalúo	Total Avalúo	Total indemnizaciones económicas	Total avalúo más indemnizaciones económicas
1	AMM-3-193C	\$ 6.329.457,00	\$ 0,00	\$ 6.329.457,00

SOLICITANTE: AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S., EL 24 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

Se inició la sesión con la exposición del Comisionado, Sr. Diego Monroy Rodriguez, sobre las características generales y particulares de los inmuebles objeto de estudio en el Municipio de Cimitarra Sector RURAL, aportando la recopilación de toda la información relacionada con las especificaciones de los inmuebles, fundamentalmente ubicación en suelo rural o urbano, área de terreno y construcción, calidad de materiales utilizados en las construcciones, estado de conservación, normas e infraestructura urbanísticas, usos permitidos, alturas e índices de construcción permitidos, análisis económico para llegar al valor de avalúo asignado y demás factores propios aplicables a este tipo de inmuebles.

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-3-193C

ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES CORPORATIVOS
ACTA N° AMM-3-193C**



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA AVAL-1014242133

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

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

WILLIAM CASTAÑEDA
Miembro Comité
RAA AVAL-1023963942

22



PTI: 0134567890123456



www.raa.org.co



www.ana.org.co

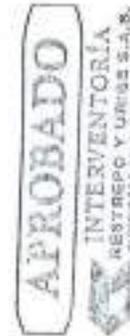
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20810 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

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

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



Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Regimen Academico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Regimen Academico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Regimen Academico



PRE-AMM-3-193C-1933193



TEL: 310 400 2111



TEL: 310 400 2111



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
26 Abr 2010

Regimen
Regimen Academico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2010

Regimen
Regimen Academico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2010

Regimen
Regimen Academico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2010

Regimen
Regimen Academico



PK: 8104-0000-0002200



1020-0000-0001200



1020-0000-0001200

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Regimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Regimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Regimen Académico



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 64 H # 81A - 12
Teléfono: 3142542801
Correo Electrónico: opinzonrodriguez10@gmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Catastral y Geodesta - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.
Especialista en Avalúos - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.



URL: <http://www.lonjas.com>



www.raa.gov.co



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arqueológica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
24 Ene 2017

Regimen
Regimen Academico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Ene 2017

Regimen
Regimen Academico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Ene 2017

Regimen
Regimen Academico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Sep 2017

Regimen
Regimen Academico





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-3-193C



00000000000000000000



Los datos de contacto del Avaluador son:

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

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.
Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

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

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

e2330b7c



29

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los un (01) días del mes de Octubre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Página 3 de 4

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-3-193C



URL: <http://www.ccm.com.co>



Alexandra Suarez
Representante Legal



30

Página 4 de 4

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

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



Web: www.raa.org.co



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

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

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

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



Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Regimen
Regimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Regimen
Regimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Regimen
Regimen Académico



PDF GENERATED BY



2022-07-01 09:17:21



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Regimen
Regimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Regimen
Regimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Regimen
Regimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Regimen
Regimen Académico

APROBADO
INTERVENTORIA
RESOLUCIÓN Y LIBRO 2 S-A-8-
RAMONOS CONSULTORES



PDF de la inscripción 11022201



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
 Dirección: BOGOTÁ CALLE 29 SUR # 3-26
 Teléfono: 3103436205
 Correo Electrónico: castaneda.p.william@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
 Ingeniero Catastral y Geodesta: Universidad Distrital Francisco José de Caldas

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



PIN DE VALIDACIÓN: b18d9aa5



Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) WILLIAM ANDRES CASTAÑEDA PALACIOS, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1023963942

El(la) señor(a) WILLIAM ANDRES CASTAÑEDA PALACIOS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

b18d9aa5

34

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los un (01) días del mes de Octubre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: Alexandra Suarez
Representante Legal



REGISTRO PÚBLICO



REGISTRO PÚBLICO



Corporación Colombiana Autoreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

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

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

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



35

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Ene 2019

Regimen
Regimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Ene 2019

Regimen
Regimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Oct 2021

Regimen
Regimen Académico

Página 1 de 5



PH: 11 261 4100 ext. 4001



PH: 11 261 4100 ext. 4001



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Ene 2019

Regimen
Regimen Academico

- Puentes, túneles.

Fecha de inscripción
28 Oct 2021

Regimen
Regimen Academico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Ene 2019

Regimen
Regimen Academico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

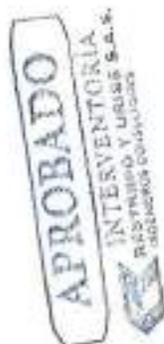
Fecha de inscripción
03 Ene 2019

Regimen
Regimen Academico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeroplanos, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del





File: 2019-01-01 17:02:44



11/01/2019 10:48:13



CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE FIDEICOMISOS

automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
03 Ene 2019

Regimen
Regimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Ene 2019

Regimen
Regimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Ene 2019

Regimen
Regimen Académico

- Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
20 Oct 2021

Regimen
Regimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Fondo de comercio, prima comercial, otros similares.

Fecha de inscripción
03 Ene 2019

Regimen
Regimen Académico

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

Fecha de inscripción
20 Oct 2021

Regimen
Regimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-3-193C



Miembro de la Cámara de Fideicomisos



www.raa.gov.co



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 nueve (09) días del mes de Septiembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

39

Página 5 de 5

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



INFORME DE VALORACIÓN DE COBERTURA VEGETAL

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

Elaborado por:

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.



Bogotá D.C., agosto de 2024

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

Colombia

Telefax: 6123378

Avenida (Carrera No. 119-43 Of. 507

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C.



1. VALORACIÓN CULTIVOS.

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

1.1. COSTOS DIRECTOS

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

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

1.2. COSTOS INDIRECTOS: incluye administración y asistencia técnica.

Metodología empleada:

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

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

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

1.3. CLASIFICACIÓN DE LOS CULTIVOS

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

1.3.2 CULTIVOS PERMANENTES O PERENNES: Son aquellos que tienen una duración de más de una temporada, es decir, se siembran o plantan una vez, y se pueden cosechar





durante varias temporadas. Las plantas en los primeros años de desarrollo son improductivas; luego producen cosechas durante muchos años y a bajo costo de mantenimiento; se incluyen los cultivos arbóreos y arbustivos, como: café, plátano, caña de azúcar, cacao, palma de aceite, coco, teka, entre otros.

1.4. COSTOS DE CULTIVOS

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

COSTOS DE CULTIVOS CICLO CORTO POR PLANTA

2. VALORACION CULTIVOS SEMESTRALES									
CASA	Estructura/Ingeniería	Cobertura (m ²)	Cobertura (m ²)	REPORTE		PRODUCCION		Zona de Cultivo (Hectáreas)	Valores (Miles de pesos)
				Producción (kg/ha/año)	Producción (kg/ha/año)	Mt/ha	Mt/ha		
MAR	3	4.905.000	30	3500	4800	2.000	2.200	40.000	81
PACA	2	1.616.400	12	12000	12500	2.000	2.200	30.000	501
AL	2	11.434.180	8	3000	3000	3.000	5.000	25.000	531
AGUJÓN	2	6.818.750	6	600	700	11.400	12.000	40.000	36

Tabla No.1: Costos cultivos ciclo corto.

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

COSTOS DE CULTIVOS PERMANENTES POR PLANTA

1. VALORACION CULTIVOS PERMANENTES															
CASA	Estructura/Ingeniería	Cobertura (m ²)													
Guadalupe	3	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
San Mateo	2	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
Maria Clara	2	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
Prado	2	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
Palma Real	2	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
Agua Viva	2	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
Trinidad	2	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
María	2	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000

Tabla No.2: Costos cultivos permanentes.

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

En el anexo No 1 se adjuntan se encuentran las fuentes de consulta y soportes para cada cultivo, también se pueden observar en el Excel denominado "INFORME DE VALORACIÓN ESPECIES 2024" donde en este último se hace proyección de valor con mayor nivel de detalle para cada especie según su ciclo productivo.





2. VALORACIÓN ESPECIES MADERABLES

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

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

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

Aceituno vitex, Zaragoza cañaguate, roble, roble morado, orejero, carito, camajaru, camajon, camajar, caobo de Senegal, olla de mono, quebracho, guayacan morado, almendra, almendro, polvillo, laurel, pui, orejero, ceiba tolua, almendro, teca, teca, piñon, guayacan chicala, bollo limpio, trebol, melina, roble amarillo, corioto, cedro, orejero, aceituno simarouba, caminito, vitex, guayacan morado, icotea, mapurito, caracol, Vara de humo. Importante aclarar que muchas de estas especies también tienen usos como plantas ornamentales y de conservación de bosques secos.

4

En el anexo No 1 se identifican las especies mencionadas anteriormente y en el Excel denominado "INFORME DE VALORACIÓN ESPECIES 2024" se hace la proyección de valor.

MADERA DE SEGUNDA: Pieza que presenta uno o más nudos de tamaño muy pequeño y algún defecto más pero casi imperceptible. A continuación, se citan las especies contenidas en la clasificación de maderas de segunda:

Baranoa, Bonga, Ceiba, Ceiba Bonga, Ceiba Blanca, Bajagua, Caraqueño, Campano, Níspero, Níspero macho, Níspero de monte, Guamo, Guamito, Guacamayo, Uvero, Canalete, Resbala mono, Sapo, zapote, Majagua, Majagua colorá, Majagúito, Mamón, Mamoncillo, Matarraton extranjero, Eucalipto, Acacia, Acacia roja, Guayacan de bola, Caranganito, Caimancillo, Caimito, Vainillo, Volador, Chirlobirlo, Cereza, Cerezo, Pivijay, Piñique, Piñiquí, Moringa, Chivato, Huevo vegetal, Quebra acha, Ceiba blanca, Cajón, Cañandonga, Guacharaco, Senna sp, Jagua, Cordia sp., Pino, Peroni, Olivo, Olivo macho, Caucho, Lluvia de oro, Dinde, pintacanillo, Cantagallo, Ceiba Colorada. Importante aclarar que muchas de estas especies también tienen usos como plantas ornamentales y de conservación de bosques secos.

En el anexo No 1 se identifican las especies mencionadas anteriormente y en el Excel denominado "INFORME DE VALORACIÓN ESPECIES 2024" se hace la proyección de valor.

Telefax: 6123378

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

Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C.





MADERA DE TERCERA: Presenta muchos defectos visibles en una sola pieza como nudos, bolsas de resina, rajaduras, pandeos y mancha azul. A continuación, se citan las especies contenidas en la clasificación de maderas de tercera:

Azahar de la India, Matarratón, Mancamula, Canelillo, Cabalonga, Uvito, Aromo, Chicho, Coco, Cocotero, Ciruela, Ciruelo, Corazón fino, Icacó, Guasimo, Guacimo, Calabazo, Totúmo, Mora, Neem, Nim, Mango, Guayaba agria, Guanabana, Naranja, Naranjito, Olivo santo, Trupillo, Trupí, Guarumo, Jobo, NN CAPARIS, Arará, Lonchocarpus, Floron, Botón de oro, Palma botella, Cojon de toro, Huevo de burro, Tamarindo, Torombolo, Muñeco, Singla, Arepito, Marañón, Uva, Uva mora, Guamacho, Palma plata, Bocachico, Poligonaceae sp. 2 – Coccoloba, Grosella, Sangregao, Uva, coccoloba, Astromelia, Guayaba, Palma iraca, Palma real, Palma fúnebre, Palma aceite, Pera, Anon, Pata de vaca, Anon, Higueron, Anon liso, Papaya, Palmiche, Purgación, Chicharrón, Pintao, Fabaceae, Dividivi, Senna sp., Capparaceae, Fruta de pava, Sauce, Tulipán africano, Uvita de playa, Noni, Trinitaria, Carbonero, Limon, Latiguillo, Flor de jamaica, Palma de vino, Roystonea sp., Palo de agua, Corosito, Coca, Palma abanico, Carasucia, Chirimoya, Chirimolla, Yuca, Palma coquito, Leucaena, Palma africana, Maíz tostado, Guyabita del Perú, caña fistula, naranjuelo, Viva seca, Santa cruz, Suan, Copey.



En el anexo No 1 se identifican las especies mencionadas anteriormente y en el Excel denominado "INFORME DE VALORACIÓN ESPECIES 2024" se hace la proyección de valor.

5

METODOLOGÍA VALUATORIA:

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

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

4.1 VOLUMEN DE ÁRBOLES EN PIE



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

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

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

Donde:

DAP: Diámetro a la Altura del Pecho.

h_T o h_C: Altura Total o Altura Comercial.

f: Factor de Forma.

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

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

Observaciones de metodología empleada en la identificación

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

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

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

3.1 ESPECIES ORNAMENTALES

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

APROBADO
INTERVENTORIA
REGISTRADO Y VALUADOR S.A.S.
BOGOTÁ, COLOMBIA, 2012



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

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

En el anexo No 1 se identifican las especies mencionadas anteriormente y en el Excel denominado "INFORME DE VALORACIÓN ESPECIES 2024" se hace la proyección de valor.



3.2 BOSQUE NATURAL

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

BOSQUE NATURAL

TOTAL COSTO ESTABLECIMIENTO AÑO 1	\$ 4.620.650
TOTAL MANTENIMIENTO AÑO 2-3	\$ 3.361.950
TOTAL COSTOS DE ESTABLECIMIENTO Y SOSTENIMIENTO POR HA	\$ 7.982.600
TOTAL COSTOS DE ESTABLECIMIENTO Y SOSTENIMIENTO POR m ²	\$ 798

Tabla No.3: Costos bosque natural

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



4. VALORACIÓN DE PASTOS MEJORADOS.

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

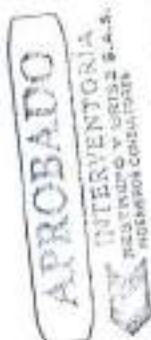
CONCEPTO	COSTO DE INSTALACION	UNIDAD	VALOR UNITARIO
Pastos mejorados	\$ 4.659.900	m ²	466
Pasto Natural	\$ 2.539.850	m ²	254
Pasto de Corte	\$ 7.140.400	m ²	714

Tabla No.4: Presupuesto para pasturas.

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

ANEXOS

Anexo 1: INFORME DE VALORACIÓN ESPECIES 2024



Fuentes de consulta:

1. Presupuestos cultivos y pastos. Estos se obtuvieron de cifras nacionales del Ministerio de Agricultura, proyectos de investigación y cadenas gremiales.
2. Especies ornamentales, forestales maderables y de conservación. Las cifras se obtuvieron de viveros consultados en la zona de influencia donde se obtuvo la muestra objeto de estudio. También se realizó consultoría con un profesional especializado: el ingeniero forestal Sebastian Rodriguez, teléfono 310-8591015.
3. Catalogo virtual de flora del valle de aburra
<https://catalogofloravalleaburra.eia.edu.co/>
4. Catálogo de árboles urbanos en Colombia
<https://catalogoarbolesurbanos.eia.edu.co/>



5. Nombres comunes de plantas de Colombia. Universidad Nacional.
<http://www.biovirtual.unal.edu.co/nombrescomunes/es/>
6. Presupuestos cultivos y pastos. Estos se obtuvieron de cifras nacionales del Ministerio de Agricultura, proyectos de investigación y cadenas gremiales; cada cultivo tiene su respectiva fuente en una carpeta independiente.





CUADRO DE COORDENADAS			
P	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	2278439,68	4877756,29	10,08
2	2278440,20	4877766,35	
3	2278431,60	4877766,34	8,61
4	2278431,62	4877756,34	10,00
1	2278439,68	4877756,29	8,06
AREA REQUERIDA (m2):			83,64

UBICADO Ruta Nacional 4511
Entre las P.R. PR80 - PR92

INFORMACION DE REFERENCIA
PROYECCION: TRANSVERSA DE MERCATOR
DATUM: MAGNA

ORIGEN: MAGNA SIRGAS Origen Nacional
COORDENADAS GEOGRAFICAS
ORIGEN LATITUD: 4° N
ORIGEN LONGITUD: 73° W
FALSO ESTE: 5.000.000
FALSO NORTE: 2.000.000

TRONCAL DEL MAGDALENA 1

INTERVENIDORA: INTERVENIDORA

CONCESIONARIO: CONCESIONARIO

ORIGEN Y REGISTRO: ORIGEN Y REGISTRO

CLIENTE: AUTOPISTA MAGDALENA 1
OPERA: AUTOPISTA MAGDALENA 1

PLANO PREDIAL

GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

CÓDIGO	OCESP-185	VERSION	DO2	FECHA	06/02/2020																				
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <th colspan="2">CONVENCIONES</th> </tr> <tr> <td>ORDE DE PROYECTOS</td> <td>AREA REQUERIDA</td> </tr> <tr> <td>CZ DE PROYECTOS</td> <td>AREA CONST. PROYECTOS</td> </tr> <tr> <td>LINEA DE DIFERENCIA</td> <td>AREA CONST. ANEXOS</td> </tr> <tr> <td>CERCOS</td> <td>AREA REMANENTE</td> </tr> <tr> <td>ACCESO O CAMPO EXISTENTE</td> <td>RDGA DE RD</td> </tr> <tr> <td>UNICOD</td> <td>STACIONES</td> </tr> <tr> <td>CHAPLANZ CORRE</td> <td>VIA EXISTENTE</td> </tr> <tr> <td>CHAPLANZ RIEGO</td> <td>BOQUE</td> </tr> <tr> <td>FIDUES HORCAS O JALDO</td> <td>TORRE ELECTRA</td> </tr> </table>						CONVENCIONES		ORDE DE PROYECTOS	AREA REQUERIDA	CZ DE PROYECTOS	AREA CONST. PROYECTOS	LINEA DE DIFERENCIA	AREA CONST. ANEXOS	CERCOS	AREA REMANENTE	ACCESO O CAMPO EXISTENTE	RDGA DE RD	UNICOD	STACIONES	CHAPLANZ CORRE	VIA EXISTENTE	CHAPLANZ RIEGO	BOQUE	FIDUES HORCAS O JALDO	TORRE ELECTRA
CONVENCIONES																									
ORDE DE PROYECTOS	AREA REQUERIDA																								
CZ DE PROYECTOS	AREA CONST. PROYECTOS																								
LINEA DE DIFERENCIA	AREA CONST. ANEXOS																								
CERCOS	AREA REMANENTE																								
ACCESO O CAMPO EXISTENTE	RDGA DE RD																								
UNICOD	STACIONES																								
CHAPLANZ CORRE	VIA EXISTENTE																								
CHAPLANZ RIEGO	BOQUE																								
FIDUES HORCAS O JALDO	TORRE ELECTRA																								

CUADRO DE AREAS (m²)					FECHA:	UNIDAD:	USO:
AREA REQUERIDA	AREA TOTAL	AREA CONST.	AREA CONST.	AREA REMAN.	07/01/2024	3	USO PREDIAL: 10000
83,64	795,02	0,00	571,36	0,00	ESCALA:	1:500	PROYECTO: AMM-3-193C