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

**ATMM-26-00775**

Al contestar favor citar número de esta comunicación

Señora:

**ANA AGUIRRE POSADA ó ANA AGUIRRE DE PEREZ Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**

Predio denominado: El Clavellino

Corregimiento de Puerto Araujo (último título), Vereda El Águila (Norma de Uso de Suelo, Certificado Catastral) Cimitarra (según FMI)

Municipio de Cimitarra

Departamento de Santander


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

**Asunto:** Publicación Notificación por Aviso de la Oferta Formal de Compra ATMM-25-04195 del 18 de diciembre de 2025. Ficha Predial: AMM-3-234.

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

### HACE SABER

Que el 18 de diciembre de 2025, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** a través de la Concesión **AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S. (ATMM)**, expidió la Oferta Formal de Compra ATMM-25-04195 - "*Oficio por el cual se dispone la adquisición parcial y se formula Oferta formal de Compra del predio denominado El Clavellino, ubicado en el Corregimiento de Puerto Araujo (último título), Vereda El Águila (Norma de Uso de Suelo, Certificado Catastral) Cimitarra (según FMI) del Municipio de Cimitarra, Departamento de Santander, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria número 324-4355, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez. - Ficha Predial AMM-3-234.*" cuyo contenido se adjunta a continuación:

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



Bogotá D.C.,

18 DIC. 2025

ATMM-25-04195

*Al contestar favor citar número de esta comunicación*

Señores

**ANA AGUIRRE POSADA ó ANA AGUIRRE DE PEREZ**  
**y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS (Propietaria)**  
**ANGEL DE DIOS PEREZ y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS (Propietario)**  
**BUENAVENTURA RUA CARDENAS (Falso Tradente)**  
**ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A. E.S.P. (Falso Tradente)**  
 Predio denominado: El Clavellino  
 Corregimiento de Puerto Araujo (Mimo Italo), Vereda El Águila (Ponona de Uzo de Santa, Corregido Calambá) Cimitarra (región FM)  
 Municipio de Cimitarra  
 Departamento de Santander

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

**Asunto:** Oficio por el cual se dispone la adquisición parcial y se formula Oferta Formal de Compra de una zona de terreno perteneciente a un Predio de mayor extensión denominado El Clavellino ubicado en el Corregimiento de Puerto Araujo (Mimo Italo), Vereda El Águila (Ponona de Uzo de Santa, Corregido Calambá) Cimitarra (región FM) del Municipio de Cimitarra, Departamento de Santander, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria número 324-4355, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez. - Ficha Predial AMM-3-234.

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 concordancia

Página 1 de 7

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




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

Página 2 de 11

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



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

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



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 en el inmueble de la referencia se debe adquirir un área de **VEINTICUATRO MIL CIENTO NOVENTA Y DOS COMA SETENTA Y TRES METROS CUADRADOS (24.192,73 m²)**, todo debidamente delimitado y alinderado entre la Abscisa Inicial **K 61+858,06 (D)** y la Abscisa Final **K 62+506,91 (D)**, del mencionado trayecto, conforme a la afectación establecida en la Ficha Predial **ANM-3-234 de fecha 16 de mayo de 2025**, de la unidad funcional 3, 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 a segregar del predio denominado El Clavellino ubicado en el Corregimiento de Puerto Araujo (sitio 1160), Vereda El Águila (Norma de Uso de Suelo, Certificado Catastral) Cimitarra (según FM) del Municipio de Cimitarra, Departamento de Santander, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria número **324-4355**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez y cédula catastral No. 6819000020000001000800000000, se dirige a los titulares del derecho real de dominio y Falsos Tradentes inscritos, así:

- A La señora **ANA AGUIRRE POSADA**, quien se identificó con cédula de ciudadanía 21.293.532 y se encuentra fallecida conforme el Registro Civil de Defunción con indicativo serial 0004219087 de la Notaría 9 de Medellín, por lo que se dirige la presente Oferta a los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**; de igual manera, se deja constancia que según la escritura pública 9 del 18 de enero de 1980 de la Notaría Única de Puerto Berrio inscrita en la anotación 3 se registró en la matrícula 324-4355, el nombre de **ANA AGUIRRE DE PEREZ**.

Página 2 de 7

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




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

Página 3 de 11

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



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

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



- Al señor **ANGEL DE DIOS PEREZ** identificado con cédula de ciudadanía 704.706 (Estado Vigente), se presume fallecido según lo manifestado en la escritura pública número 162 del 17 de marzo de 1967 de la Notaría Única de Puerto Berio inscrita en la anotación 4 de la matrícula 324-4355, por lo que se dirige la presente Oferta a los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**.
- Al señor **BUENAVENTURA RUA CARDENAS** identificado con cédula de ciudadanía 730.044 expedida en San Roque, es **Falso Tradente** conforme la compraventa de derechos herenciales de ANGEL DE DIOS PEREZ, mediante escritura 2691 del 17 de diciembre de 2005 de la Notaría 10 de Bucaramanga inscrita en la anotación 8 de la matrícula 324-4355.
- A La **ELECTRICADORA DE SANTANDER S.A. E.S.P.**, identificada con NIT 5901.201.230 -1 como **Falso Tradente**, conforme la compraventa del 0,088% de los derechos herenciales de ANGEL DE DIOS PEREZ, mediante escritura 751 del 01 de noviembre de 2007 de la Notaría Única de Cimitarra inscrita en la anotación 9 de la matrícula 324-4355.

Que el valor establecido en la presente Oferta Formal de Compra es la suma **DOSCIENTOS TRES MILLONES TREINTA Y SIETE MIL CIENTO SESENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$203.037.167)**, por concepto del área requerida, construcciones anexas, cultivos y/o especies y daño Emergente, conforme a lo establecido en el Informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo **AMM-3-234** de fecha 7 de noviembre de 2025, elaborado por la Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C., conforme a lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, el citado valor corresponde a:

- a) La suma de **DOSCIENTOS DOS MILLONES NOVECIENTOS VEINTICUATRO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$202.924.935,00)**, por concepto del área requerida, construcciones anexas, cultivos y/o especies. **este valor será el único tenido en cuenta para el pago de gastos de Notariado y Registro de la escritura pública de compraventa a favor de la ANI.**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSION	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO UFF 1	Ha	2,419273	\$ 31.530.000,00	\$ 77.005.499,59
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 77.005.499,59</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
CA1	m2	346,18	\$ 4.800,00	\$ 1.648.008,00
CA2	m2	2,59	\$ 233.200,00	\$ 605.650,00
CA3	m	23,22	\$ 14.500,00	\$ 337.100,00
CA4	m	7,02	\$ 12.700,00	\$ 89.154,00
CA5	m	11,18	\$ 15.400,00	\$ 172.102,00
CA6	m	60,18	\$ 7.000,00	\$ 421.260,00
CA7	ms	1,50	\$ 208.000,00	\$ 312.000,00
CA8	m2	25,00	\$ 118.000,00	\$ 2.950.000,00
CA9	m	2,20	\$ 83.900,00	\$ 184.580,00
CA10	m	6,03	\$ 8.300,00	\$ 50.049,00
CA11	m	20,46	\$ 15.000,00	\$ 307.000,00
CA12	ms	21,00	\$ 26.400,00	\$ 554.400,00
CA14	m2	137,63	\$ 42.400,00	\$ 5.810.072,00
CA15	m	14,65	\$ 9.200,00	\$ 134.450,00
CA16	m	2,04	\$ 51.000,00	\$ 105.075,00
CA17	m	28,58	\$ 8.600,00	\$ 245.788,00
CA18	m2	77,36	\$ 47.300,00	\$ 3.659.128,00
CA20	m2	41,41	\$ 24.400,00	\$ 1.010.404,00
CA22	m	60,82	\$ 193.300,00	\$ 11.760.000,00
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 34.886.761,00</b>
<b>TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				<b>\$ 91.832.724,26</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 202.924.934,85</b>
<b>TOTAL AVALUO ADOPTADO</b>				<b>\$ 202.924.935,00</b>

Fuente: Avalúo de la Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C. de fecha de 07 de noviembre de 2025

Página 3 de 7

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



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


*[Handwritten signature]*

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



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

Página 4 de 11

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



b). La suma de **CIENTO DOCE MIL DOSCIENTOS VEINTIOCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 112.228,00)**, por concepto de Daño Emergente, **este valor NO será tenido en cuenta para el pago de gastos de Notariado y Registro de la escritura pública de compraventa a favor de la ANI.**

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	DETERMINACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0,00	
2. Daño emergente, embalsado, traslado y enajene de bienes inmuebles	\$ 112.228,00	
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 0,00	
4. Aseveramiento y/o aseveramiento provisional	\$ 0,00	
5. Impuesto Predial	\$ 0,00	
6. Adicional de impuestos	\$ 0,00	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0,00	
LUCRO CESANTE		
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependan del inmueble objeto de adquisición	\$ 0,00	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	
<b>VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE</b>	<b>\$ 112.228,00</b>	

Fuente: Avalúo de la Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C. de fecha de 07 de noviembre de 2025

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y el capítulo 3 del título 2 del Decreto 1170 del 28 de mayo de 2015, (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998), se anexa el avalúo elaborado por la Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C. según Informe de Avalúo Comercial Predio AMM-3-234 de la Unidad Funcional 3, de fecha 07 de noviembre de 2025 en su parte pertinente, el cual fue elaborado teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente y la destinación económica del inmueble objeto de la presente oferta, siguiendo las directrices dadas en las normas en mención, así como los procedimientos establecidos en las Resoluciones 620 de 2008, 0898 de 2014 y 1044 de 2014, todas proferidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

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

Que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante Resolución N° 898, reglamentó la ley 1682 de 2013, en lo que refiere a los parámetros que deben aplicarse en la realización de los avalúos requeridos, dentro del proceso de adquisición predial. De esta manera, estableció en el artículo 16 los parámetros a tener en cuenta al momento de realizar el avalúo comercial de los predios sujetos al proceso de adquisición predial.

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

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

Página 4 de 7

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




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

Página 5 de 11

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



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

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



entidades correspondientes.

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

Que sobre el inmueble objeto de requerimiento, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria. 324-4355 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Vélez, además de la Falsa Tradición antes descrita recae la siguiente limitación al dominio:

- **SERVIDUMBRE DE ENERGÍA ELÉCTRICA EXT: 3 HAS 9552 M2**, constituida a favor de **TERMOSANTANDER DE COLOMBIA S.C.A. E.S.P.**, mediante la Escritura Pública No. 1900 de fecha 01 de abril de 1998 otorgada en la Notaría Sexta (6) de Santafé de Bogotá, registrada en la anotación No. 7.

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

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

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

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

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

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


Por otra parte y conforme a lo establecido en el artículo 25 de la ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 10

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



GP-F-008-V1-03/06/2025



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



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

En caso de no llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria durante el término establecido, la entidad iniciará el proceso de expropiación por vía judicial, conforme a los procedimientos y directrices establecidos en las Leyes 9 de 1989, 388 de 1997, 1682 de 2013, 1882 de 2018 y 1564 de 2012, Código General del Proceso; en aquellas que las adiciónen, 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 éste, se determina que no es posible consolidar el derecho real de dominio a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, por existir circunstancias que lo impidan, como, por ejemplo, la transferencia imperfecta del dominio por el vendedor o la existencia de limitaciones, gravámenes, afectaciones o medidas cautelares que impidan el uso, goce y disposición plena del Predio para el Proyecto, la Entidad podrá recurrir a la figura del **Saneamiento Automático**, definida en el artículo 12 de la Ley 1682 de 2013 y regulada de conformidad con lo establecido en los artículos 21 y 22 de la Ley en comento, reglamentados en la Parte 4 del Título 2 del Decreto 1070 del 26 de mayo de 2015 (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 737 del 10 de abril de 2014), de tal forma que adquiera el pleno dominio de la propiedad del inmueble, quedando resueltas a su favor todas las disputas o litigios relativos a la propiedad. Lo anterior, sin perjuicio de los conflictos que puedan existir entre terceros sobre el inmueble, los cuales se resolverán a través de las diferentes formas de resolución de conflictos.

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


Igualmente, para dar cumplimiento al mismo artículo 13 de la ley 9ª de 1989, el presente oficio quedará inscrito en

Página 6 de 7

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



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

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



el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación.

La enajenación voluntaria y la expropiación se encuentran reglamentadas dentro del Capítulo III de la Ley 9 de 1989, el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997, el Capítulo 1 del Título IV de la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014 y la Ley 1882 de 2018, y en el capítulo I del Título III de la Ley 1664 de 2012, Código General del Proceso y Ley 1437 de 2011; en aquellas que las adicionen, modifiquen o sustituyan y en las demás que sean aplicables.

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



**MENZEL AMIN AVENDAÑO**  
Representante Legal  
AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.  
Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

Elaboró: D.F.C.D.  
Revisó: J.B.L.T.  
Aprobó: A.K.C.A. Directora Predial  
Copia: ARCHIVO

Página 7 de 7

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




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



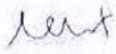
Página 8 de 11


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



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

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

 <b>PRUEBA DE ENTREGA</b> Inter Rapidísimo S.A NIT: 800261569-7		Fecha y hora de Admisión: 01/06/2025 Tiempo estimado de entrega: 2/2/2025 8:00:00 PM Guía de Transporte / Servicio: <b>NOTIFICACIONES</b>																			
NUMERO DE GUIA PARA SEGUIMIENTO: <b>700182771117</b>		Valor cobrado al destinatario al momento de entregar: <b>0</b>																			
<b>DESTINO</b> CIMITARRA / SANTANDER																					
<b>DESTINATARIO</b> <b>ANA AGUIRRE POSADA O ANA AGUIRRE DE PEREZ HEREDEROS DETERMINA</b> Dirección: // PREDIO DENOMINADO CORREQUINIENTO PUERTO ARAUJO VEREDA EL AGUILA EL CLAVELINIO Ciudad: - Tel: 3218752185 CC: 2024521527 Cód. postal: 050041		<b>REMITENTE</b> <b>AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO SAS</b> Dirección: KR 14 # 61-112 SPPA-0 Correo: facturacion@autopistamagdalena.com.co Tel: 3233276433 NIT: 9016092658 Ciudad: CIMITARRA / SANTANDER																			
País: 1    Día General: 05/06/2025 Número Postal: 4    Hora General: 09:00 Cód. Postal: 050000		País: 1    Día General: 05/06/2025 Hora General: 09:00    Hora de Inicio: 09:00 Hora de Fin: 09:00																			
<b>Valor Total</b> <b>11,000</b>																					
Observaciones de Admisión:																					
<b>CONTRATO</b> MENSAJERIA EXPRESSA (Ley 1369/09 y Res. 3038/11) Envíos hasta 3 Kilos - El Remitente y/o Destinatario o quien actúa en su nombre con el uso del servicio, ACEPTA las condiciones del contrato publicadas en www.interrapidissimo.com o punto de venta. DECLARA que el envío no contiene dinero efectivo, joyas, valores negociables u objetos prohibidos por ley. El valor comercial declarado es el que se asumirá en caso de siniestro. AUTORIZO notificaciones por medio de llamadas y/o mensajes de datos y el tratamiento de mis datos personales (Ley 1581) según política publicada en la página web. AUTORIZO recibir la prueba de admisión y de entrega por medio electrónico. / AUTORIZO a INTER RAPIDISIMO para consultar y/o reportar en centrales de riesgo mi comportamiento financiero (Ley 1266), por no realizar el pago del servicio ALCOBRIO (pago contra entrega) y costos asociados.																					
<b>GESTIÓN DE ENTREGA O DEVOLUCIÓN</b>		<table border="1"> <tr> <td>No Gestión</td> <td colspan="3">Fecha 1er Intento Gestión</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">05</td> <td style="text-align: center;">02</td> <td style="text-align: center;">2025</td> <td style="text-align: center;">12:18</td> </tr> <tr> <td>No Gestión</td> <td colspan="3">Fecha 2do Intento Gestión</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> </table>		No Gestión	Fecha 1er Intento Gestión			1	05	02	2025	12:18	No Gestión	Fecha 2do Intento Gestión			0	0	0	0	0
No Gestión	Fecha 1er Intento Gestión																				
1	05	02	2025	12:18																	
No Gestión	Fecha 2do Intento Gestión																				
0	0	0	0	0																	
<b>RECIBIDO POR:</b> No Identificación.: 22023003 MARGARITA CASAS		<b>Soporte adicional de entrega</b> 																			
X  <b>Mensajero</b> <b>GINNA VELASQUEZ</b>		<b>Observaciones:</b>																			
<small>www.interrapidissimo.com - PQR'S servicio@interrapidissimo.com - Casa Matriz Bogotá D.C. Carrera 10 # 7 - 45 / Centro Logístico Bogotá D.C. Calle 14 # 63A - 03 - PBA 5405000 Col. 221 2314435 09507000 1200-0470 ext. 395200003022</small>																					
No. 700182771117		Prueba de Entrega Digitalización Automática																			

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

Que mediante oficio de citación ATMM-25-04199 del 18 de diciembre de 2025, El Concesionario **AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.** (ATMM), convocó a la señora ANA AGUIRRE POSADA ó ANA AGUIRRE DE PEREZ Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS, a comparecer a notificarse de la Oferta Formal de Compra No. ATMM-25-04195 de fecha 18 de diciembre de 2025.

Que el oficio de citación ATMM-25-04199 del 18 de diciembre de 2026, fue remitido a la dirección del predio a través de la empresa de mensajería Inter rapidísimo mediante guía numero 700178941143 la cual fue entregada según constancia de fecha 24 de diciembre de 2025.


Que mediante oficio ATMM-26-00049, se publicó la Citación dirigida a la señora ANA AGUIRRE POSADA O ANA AGUIRRE DEEREZ HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS, dando aplicabilidad al inciso 2° del Artículo 68 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo), Citación fijada en las páginas web [www.ani.gov.co](http://www.ani.gov.co) y <https://autopistamagdalamedio.com.co/> fijada el 09 de enero de 2026 y desfijada el 16 de enero de 2026.

Que el oficio de notificación por aviso de la oferta formal de compra ATMM-26-00282 del 29 de enero de 2026, fue remitido a la dirección del predio a través de la empresa de mensajería Inter rapidísimo mediante guía numero 700182771117 la cual fue entregada según constancia de fecha 05 de febrero de 2026.

Que ante el desconocimiento de otra dirección de residencia de la señora ANA AGUIRRE POSADA O ANA AGUIRRE DEEREZ HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS, en cumplimiento del debido proceso, se procede a efectuar la NOTIFICACIÓN POR AVISO, dando aplicabilidad al inciso 2° del Artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

Considerando que la única información con que se cuenta de los destinatarios es la dirección del inmueble requerido, el aviso se publicará por el término de cinco (5) días en la cartelera de la Oficina de Gestión Predial de la Concesión AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S. (ATMM), ubicada en la Carrera 2 N° 51-132 Piso 2° en el Municipio de Puerto Berrio, Antioquia y en las páginas web [www.ani.gov.co](http://www.ani.gov.co) y <https://autopistamagdalamedio.com.co/>

La notificación por aviso se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro de este aviso, conforme al inciso segundo del artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

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

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

EL **03 MAR. 2026** A LAS 7:00 A.M.

DESFIJADO EL **09 MAR. 2026** A LAS 5.30 P.M.



ING. SALOMÓN NIÑO ORTIZ

Gerente General

AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

Elaboró: O.F.G.O

Revisó: S.P.P.R.

Aprobó: A.K.C.A Directora Predial ✎

Copia: Archivo





Bogotá D.C.,

18 DIC. 2025

ATMM-25-04195

Al contestar favor citar número de esta comunicación

Señores

**ANA AGUIRRE POSADA ó ANA AGUIRRE DE PEREZ**

y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS** (Propietaria)

**ANGEL DE DIOS PEREZ y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS** (Propietario)

**BUENAVENTURA RUA CARDENAS** (Falso Tradente)

**ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A. E.S.P.** (Falso Tradente)

Predio denominado: El Clavellino

Corregimiento de Puerto Araujo (último título), Vereda El Águila (Norma de Uso de Suelo, Certificado Catastral) Cimitarra (según FMI)

Municipio de Cimitarra

Departamento de Santander

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

**Asunto:** Oficio por el cual se dispone la adquisición parcial y se formula Oferta Formal de Compra de una zona de terreno perteneciente a un Predio de mayor extensión denominado El Clavellino ubicado en el Corregimiento de Puerto Araujo (último título), Vereda El Águila (Norma de Uso de Suelo, Certificado Catastral) Cimitarra (según FMI) del Municipio de Cimitarra, Departamento de Santander, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria número **324-4355**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez. - Ficha Predial **AMM-3-234**.

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 concordancia

Página 1 de 7

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



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



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 en el inmueble de la referencia se debe adquirir un área de **VEINTICUATRO MIL CIENTO NOVENTA Y DOS COMA SETENTA Y TRES METROS CUADRADOS (24.192,73 m<sup>2</sup>)**, todo debidamente delimitado y alinderado entre la Abscisa Inicial **K 61+858,06 (D)** y la Abscisa Final **K 62+506,91 (D)**, del mencionado trayecto, conforme a la afectación establecida en la Ficha Predial **AMM-3-234 de fecha 16 de mayo de 2025**, de la unidad funcional 3, 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 a segregar del predio denominado El Clavellino ubicado en el Corregimiento de Puerto Araujo (último título), Vereda El Águila (Norma de Uso de Suelo, Certificado Catastral) Cimitarra (según FMI) del Municipio de Cimitarra, Departamento de Santander, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria número **324-4355**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez y cédula catastral No. 681900002000000010008000000000, se dirige a los titulares del derecho real de dominio y Falsos Tradentes inscritos, así:

- A La señora **ANA AGUIRRE POSADA**, quien se identificó con cédula de ciudadanía 21.293.532 y se encuentra fallecida conforme el Registro Civil de Defunción con indicativo serial 0004219087 de la Notaría 9 de Medellín, por lo que se dirige la presente Oferta a los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**; de igual manera, se deja constancia que según la escritura pública 9 del 18 de enero de 1980 de la Notaría Única de Puerto Berrio inscrita en la anotación 3 se registró en la matrícula 324-4355, el nombre de **ANA AGUIRRE DE PEREZ**.



- Al señor **ANGEL DE DIOS PEREZ** identificado con cédula de ciudadanía 704.706 (Estado Vigente), se presume fallecido según lo manifestado en la escritura pública número 162 del 17 de marzo de 1987 de la Notaría Única de Puerto Berrio inscrita en la anotación 4 de la matrícula 324-4355, por lo que se dirige la presente Oferta a los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**.
- Al señor **BUENAVENTURA RUA CARDENAS** identificado con cédula de ciudadanía 730.044 expedida en San Roque, es **Falso Tradente** conforme la compraventa de derechos herenciales de ANGEL DE DIOS PEREZ, mediante escritura 2891 del 17 de diciembre de 2005 de la Notaría 10 de Bucaramanga inscrita en la anotación 8 de la matrícula 324-4355.
- A La **ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A. E.S.P.**, identificada con NIT 8901.201.230 -1 como **Falso Tradente**, conforme la compraventa del 0,088% de los derechos herenciales de ANGEL DE DIOS PEREZ, mediante escritura 751 del 01 de noviembre de 2007 de la Notaría Única de Cimitarra inscrita en la anotación 9 de la matrícula 324-4355.

Que el valor establecido en la presente Oferta Formal de Compra es la suma **DOSCIENTOS TRES MILLONES TREINTA Y SIETE MIL CIENTO SESENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$203.037.167)**, por concepto del área requerida, construcciones anexas, cultivos y/o especies y daño Emergente, conforme a lo establecido en el Informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo **AMM-3-234** de fecha 7 de noviembre de 2025, elaborado por la Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C., conforme a lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, el citado valor corresponde a:

- a) La suma de **DOSCIENTOS DOS MILLONES NOVECIENTOS VEINTICUATRO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$202.924.935,00)**, por concepto del área requerida, construcciones anexas, cultivos y/o especies. **este valor será el único tenido en cuenta para el pago de gastos de Notariado y Registro de la escritura pública de compraventa a favor de la ANI.**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	Ha	2,419273	\$ 31.830.000,00	\$ 77.005.459,59
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 77.005.459,59</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
CA1	m2	240,18	\$ 5.600,00	\$ 1.345.008,00
CA2	m2	2,58	\$ 333.200,00	\$ 859.656,00
CA3	m	53,22	\$ 14.500,00	\$ 771.690,00
CA4	m	7,02	\$ 12.700,00	\$ 89.154,00
CA5	m	11,48	\$ 15.400,00	\$ 176.792,00
CA6	m	90,78	\$ 7.000,00	\$ 635.460,00
CA7	un	1,00	\$ 238.000,00	\$ 238.000,00
CA8	m2	25,00	\$ 119.600,00	\$ 2.990.000,00
CA9	m	2,20	\$ 83.800,00	\$ 184.360,00
CA10	m	6,03	\$ 8.300,00	\$ 50.049,00
CA11	m	20,46	\$ 15.000,00	\$ 306.900,00
CA12	m	21,90	\$ 28.400,00	\$ 621.960,00
CA14	m2	137,03	\$ 42.400,00	\$ 5.810.072,00
CA15	m	14,08	\$ 8.200,00	\$ 115.456,00
CA16	m	2,04	\$ 51.900,00	\$ 105.876,00
CA17	m	28,58	\$ 8.600,00	\$ 245.788,00
CA18	m2	77,36	\$ 47.300,00	\$ 3.659.128,00
CA19	m2	41,41	\$ 24.400,00	\$ 1.010.404,00
CA20	m	80,82	\$ 193.900,00	\$ 15.670.998,00
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 34.886.751,00</b>
<b>TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				<b>\$ 91.032.724,26</b>
<b>TOTAL AVALÚO</b>				<b>\$ 202.924.934,85</b>
<b>TOTAL AVALÚO ADOPTADO</b>				<b>\$ 202.924.935,00</b>

Fuente: Avalúo de la Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C. de fecha de 07 de noviembre de 2025



b). La suma de **CIENTO DOCE MIL DOSCIENTOS VEINTIOCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 112.228,00)**, por concepto de Daño Emergente, **este valor NO será tenido en cuenta para el pago de gastos de Notariado y Registro de la escritura pública de compraventa a favor de la ANI.**

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0,00	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 112.228,45	
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	
<b>VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE</b>	<b>\$ 112.228,00</b>	

Fuente: Avalúo de la Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C. de fecha de 07 de noviembre de 2025

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y el capítulo 3 del título 2 del Decreto 1170 del 28 de mayo de 2015, (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998), se anexa el avalúo elaborado por la Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C. según **Informe de Avalúo Comercial Predio AMM-3-234** de la **Unidad Funcional 3**, de fecha 07 de noviembre de 2025 en su parte pertinente, el cual fue elaborado teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente y la destinación económica del inmueble objeto de la presente oferta, siguiendo las directrices dadas en las normas en mención, así como los procedimientos establecidos en las Resoluciones 620 de 2008, 0898 de 2014 y 1044 de 2014, todas proferidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

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

Que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante Resolución N° 898, reglamentó la ley 1682 de 2013, en lo que refiere a los parámetros que deben aplicarse en la realización de los avalúos requeridos, dentro del proceso de adquisición predial. De esta manera, estableció en el artículo 16 los parámetros a tener en cuenta al momento de realizar el avalúo comercial de los predios sujetos al proceso de adquisición predial.

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

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



entidades correspondientes.

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

Que sobre el inmueble objeto de requerimiento, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria. **324-4355** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Vélez, además de la Falsa Tradición antes descrita recae la siguiente limitación al dominio:

- **SERVIDUMBRE DE ENERGÍA ELÉCTRICA EXT: 3 HAS 9552 M2**, constituida a favor de **TERMOSANTANDER DE COLOMBIA S.C.A. E.S.P.**, mediante la Escritura Pública No. 1900 de fecha 01 de abril de 1998 otorgada en la Notaria Sexta (6) de Santafé de Bogotá, registrada en la anotación No. 7.

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

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

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

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

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

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

Por otra parte y conforme a lo establecido en el artículo 25 de la ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 10

Página 5 de 7



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

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

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

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

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

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

Igualmente, para dar cumplimiento al mismo artículo 13 de la ley 9ª de 1989, el presente oficio quedará inscrito en

Página 6 de 7



el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación.

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

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

**MENZEL AMIN AVENDAÑO**

Representante Legal

**AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.**

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

Elaboró: O.F.G.O

Revisó: J.B.L.T.

Aprobó: A.K.C.A Directora Predial

Copia: ARCHIVO



## \*CERTIFICADO DE USO DE SUELO RURAL\*

### EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL Cimitarra - Santander

#### CERTIFICA:

Que el **PREDIO RURAL** denominado **EL CLAVELLINO** identificado con el Código Catastral N°68190-00-02-0001-0008-000 y con matrícula inmobiliaria No 324-4355, ubicado en la vereda **EL AGUILA** del Municipio de Cimitarra, según **PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (P.B.O.T)**, aprobado mediante acuerdo 018 de diciembre 15 de 2001 y por información obtenida de la página del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, es un área con los siguientes usos de suelo reglamentados:

✓ **USO AGROPECUARIO:**

**Uso principal:** Agropecuario tradicional a semi – mecanizado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 15% del predio para uso forestal protector – productor.

**Uso compatible:** Infraestructura para distritos de adecuación de tierras, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas o cunículas y vivienda el propietario.

**Uso condicionado:** Granjas porcinas, Minería, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios y parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los autorizados por el municipio para tal fin.

**Uso prohibido:** Usos urbanos y sub – urbanos, industriales y loteo con fines de construcción de vivienda.

✓ **DISTRITO DE CONSERVACIÓN DE SUELOS Y RESTAURACIÓN ECOLÓGICA:**

**Uso principal:** Conservación y restauración ecológica.

**Uso compatible:** Actividades Agrosilvopastoriles.

**Uso condicionado:** Agropecuarios, institucionales, recreación general, vías de comunicación e infraestructura de servicios.

**Uso prohibido:** Quemadas, talas, rocería, minería, industria y usos urbanos.

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





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

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

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

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

Elaboró: Folkenberg Díaz

**ING. JOSÉ EDUARDO BARBOSA SÁNCHEZ**  
Secretario de Planeación Municipal













PROYECTO  
TRONCAL DEL MAGDALENA 1

FICHA PREDIAL ID  
CÓDIGO: GP-F-19  
VERSION: 1  
FECHA: 14/03/2025

ANEXO FICHA PREDIAL: ÁREAS Y LINDEROS 1/1

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

ÁREA REQUERIDA 1 (IZQUIERDA) 21.955,85 m <sup>2</sup>	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
		NORTE:	ANA AGUIRRE POSADA Y ANGEL DE DIOS PEREZ HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS (AREA SOBRANTE 1) (puntos 1 al 16)
ABSCISA INICIAL K61+858,06 ABSCISA FINAL K62+506,91	SUR:	VÍA EXISTENTE PUERTO SALGAR A PUERTO ARAUJO (Puntos 18 al 42)	650,36 m
	ORIENTE:	JOSÉ LUIS RUA CASAS Y OTRO (Puntos 16 al 18)	52,27 m
	OCCIDENTE:	ROSA MARIA BARBOSA (Puntos 42 al 1)	24,18 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

ÁREA REQUERIDA 2 (DERECHA) 1.819,04 m <sup>2</sup>	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
		NORTE:	VÍA EXISTENTE PUERTO SALGAR A PUERTO ARAUJO (Puntos 43 al 49)
ABSCISA INICIAL K61+752,58 ABSCISA FINAL K62+075,49	SUR:	ANA AGUIRRE POSADA Y ANGEL DE DIOS PEREZ HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS (AREA SOBRANTE 2) (Puntos 49 al 61)	333,77 m
	ORIENTE:	ANA AGUIRRE POSADA Y ANGEL DE DIOS PEREZ HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS (AREA SOBRANTE 2) (Puntos 49)	0,00 m
	OCCIDENTE:	LA NACION-MINISTERIO DE DEFENSA (puntos 61 al 43)	14,09 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

ÁREA REQUERIDA 3 (DERECHA) 417,84 m <sup>2</sup>	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
		NORTE:	VÍA EXISTENTE PUERTO SALGAR A PUERTO ARAUJO (Puntos 64 al 72)
ABSCISA INICIAL K62+177,18 ABSCISA FINAL K62+377,38	SUR:	ANA AGUIRRE POSADA Y ANGEL DE DIOS PEREZ HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS (AREA SOBRANTE 2)- (puntos 73 al 81)	188,56 m
	ORIENTE:	JOSÉ LUIS RUA CASAS Y OTRO (Puntos 72 al 73)	2,04 m
	OCCIDENTE:	ANA AGUIRRE POSADA Y ANGEL DE DIOS PEREZ HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS (AREA SOBRANTE 2) (puntos 81 al 64)	12,10 m

REVISÓ Y APROBÓ

ELABORÓ  
Elaboró:

OBSERVACIONES

*Adrian Andres Portillo Nuñez*  
AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO  
ADRIAN ANDRES PORTILLO NUÑEZ  
M.P. 121037-0586107 NTS.

FECHA:

FECHA DE ELABORACIÓN: 16-may-2025



AMM-3-234  
 ANA AGUIRRE POSADA Y ANGEL DE DIOS PEREZ  
 HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS  
 681900002000000010008000000000  
 EL CLAVELLINO-VDA EL AGUILA  
 324-4355  
 AREA SOBRANTE 1

E = 4878400

E = 4878500

N = 2278900

N = 2278800

INICIO UNIDAD FUNCIONAL 3  
 FIN UNIDAD FUNCIONAL 3

PASTO

AREA REQUERIDA 1

AMM-3-234  
 ANA AGUIRRE POSADA Y ANGEL DE DIOS PEREZ  
 HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS  
 681900002000000010008000000000  
 EL CLAVELLINO-VDA EL AGUILA  
 324-4355  
 AREA SOBRANTE 2

AMM-3-229  
 ROSA MARIA BARBOSA  
 LOTE N 4B  
 324-46634

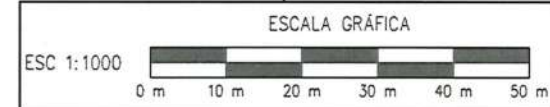
APPROBADO  
 INTERVENTORIA  
 RESTREPO Y URIBE S.A.S.  
 INGENIEROS CONSULTORES

Abscisa Inicial  
 +856.061

Abscisa Inicial  
 K61+752.58 D

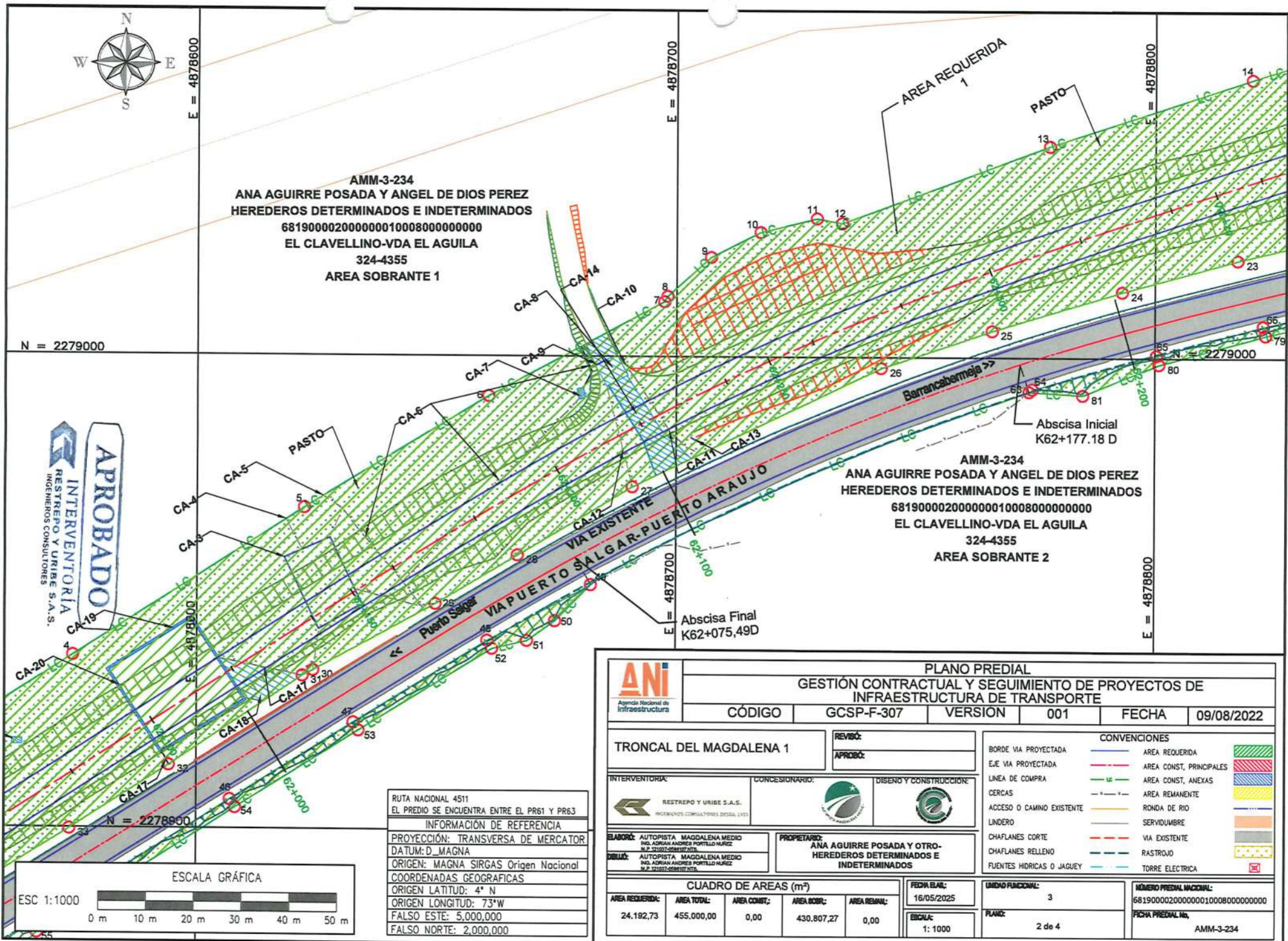
RUTA NACIONAL 4511 EL PREDIO SE ENCUENTRA ENTRE EL PR61 Y PR63	
INFORMACION DE REFERENCIA	
PROYECCION:	TRANSVERSA DE MERCATOR
DATUM:	D_MAGNA
ORIGEN:	MAGNA SIRGAS Origen Nacional
COORDENADAS GEOGRAFICAS	
ORIGEN LATITUD:	4° N
ORIGEN LONGITUD:	73° W
FALSO ESTE:	5,000,000
FALSO NORTE:	2,000,000

AMM-3-225  
 LA NACION-MINISTERIO DE DEFENSA  
 681900002000000010016000000000  
 LOTE (CUARTO POLICIA)  
 324-42458 CA-15



 Agencia Nacional de Infraestructura	<b>PLANO PREDIAL</b>													
	GESTION CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE													
CÓDIGO	GCSP-F-307	VERSION	001	FECHA	09/08/2022									
<b>TRONCAL DEL MAGDALENA 1</b> REVISÓ: APROBO:		CONVENIONES BORDE VIA PROYECTADA EJE VIA PROYECTADA LINEA DE COMPRA CERCAS ACCESO O CAMINO EXISTENTE LINDERO CHAFLANES CORTE CHAFLANES RELLENO FUENTES HIDRICAS O JAGUEY												
INTERVENTORIA:  RESTREPO Y URIBE S.A.S. INGENIEROS CONSULTORES DESD L155	CONCESIONARIO:  ANA AGUIRRE POSADA Y OTRO-HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS	DISEÑO Y CONSTRUCCION:  RESTREPO Y URIBE S.A.S.												
ELABORÓ: AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO ING. ADRIAN ANDRES PORTILLO NUÑEZ M.P. 92197-058937-078	PROPIETARIO: ANA AGUIRRE POSADA Y OTRO-HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS													
DIBUJÓ: AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO ING. ADRIAN ANDRES PORTILLO NUÑEZ M.P. 92197-058937-078	CUADRO DE AREAS (m²) <table border="1"> <tr> <th>AREA REQUERIDA:</th> <th>AREA TOTAL:</th> <th>AREA CONST.:</th> <th>AREA BOBR.:</th> <th>AREA REMAN.:</th> </tr> <tr> <td>24.192,73</td> <td>455.000,00</td> <td>0,00</td> <td>430.807,27</td> <td>0,00</td> </tr> </table>			AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST.:	AREA BOBR.:	AREA REMAN.:	24.192,73	455.000,00	0,00	430.807,27	0,00	FECHA ELAB.: 16/05/2025 ESCALA: 1:1000
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST.:	AREA BOBR.:	AREA REMAN.:										
24.192,73	455.000,00	0,00	430.807,27	0,00										
UNIDAD FUNCIONAL: 3 PLANO: 1 de 4		NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 681900002000000010008000000000 FICHA PREDIAL No. AMM-3-234												

2



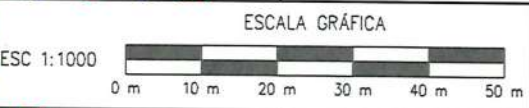
AMM-3-234  
 ANA AGUIRRE POSADA Y ANGEL DE DIOS PEREZ  
 HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS  
 681900002000000010008000000000  
 EL CLAVELLINO-VDA EL AGUILA  
 324-4355  
 AREA SOBRANTE 1

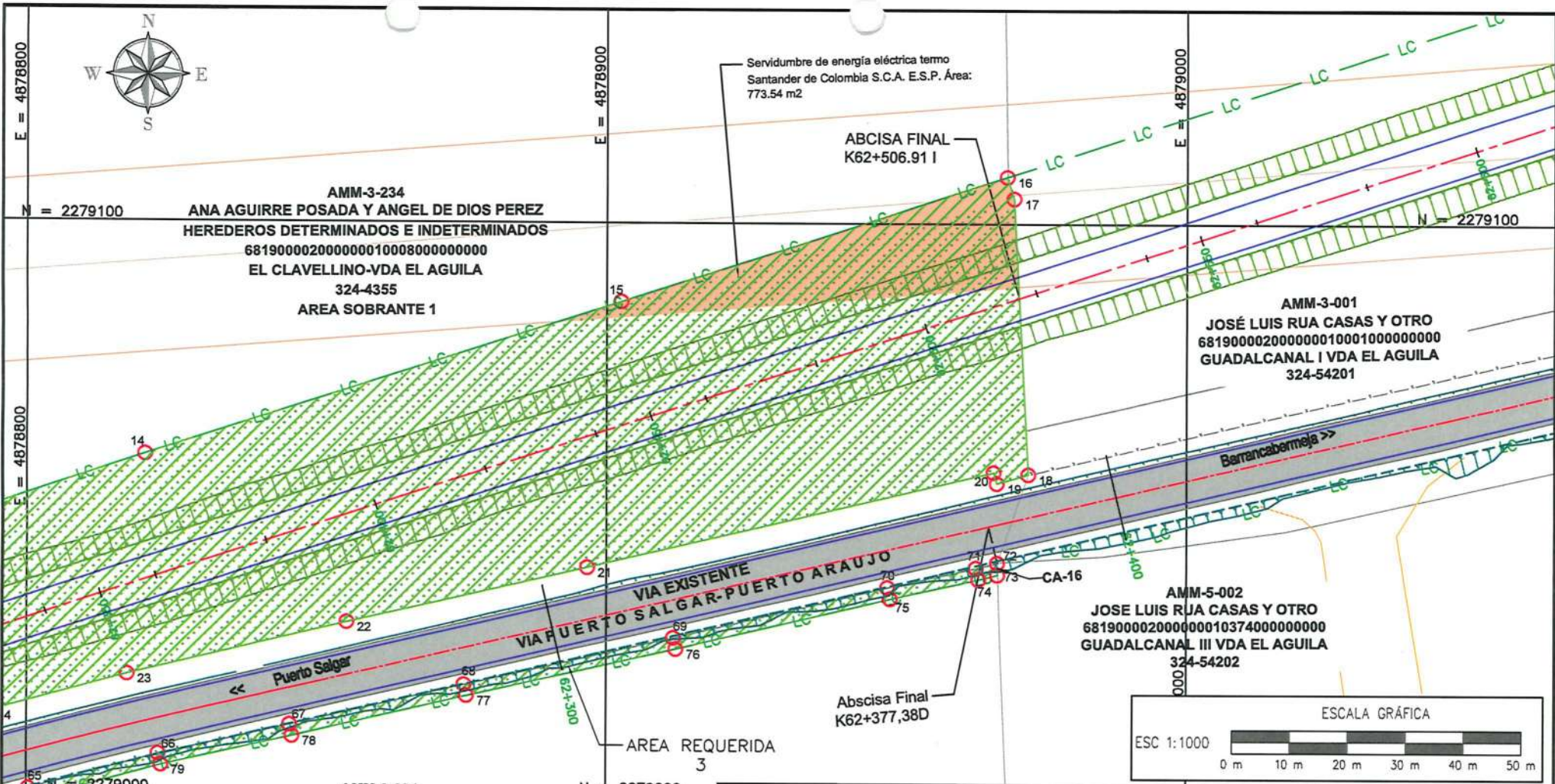
AMM-3-234  
 ANA AGUIRRE POSADA Y ANGEL DE DIOS PEREZ  
 HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS  
 681900002000000010008000000000  
 EL CLAVELLINO-VDA EL AGUILA  
 324-4355  
 AREA SOBRANTE 2

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

RUTA NACIONAL 4511  
 EL PREDIO SE ENCUENTRA ENTRE EL PR61 Y PR63  
 INFORMACION DE REFERENCIA  
 PROYECCION: TRANSVERSA DE MERCATOR  
 DATUM: D\_MAGNA  
 ORIGEN: MAGNA SIRGAS Origen Nacional  
 COORDENADAS GEOGRAFICAS  
 ORIGEN LATITUD: 4° N  
 ORIGEN LONGITUD: 73° W  
 FALSO ESTE: 5.000.000  
 FALSO NORTE: 2.000.000

PLANO PREDIAL				
GESTION CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE				
CODIGO	GCSP-F-307	VERSION	001	FECHA
				09/08/2022
TRONCAL DEL MAGDALENA 1		REVISO:	CONVENCIONES	
INTERVENTORIA:		APROBO:	BORDE VIA PROYECTADA	
CONCESIONARIO:		AREA REQUERIDA		
DISEÑO Y CONSTRUCCION:		AREA CONST. PRINCIPALES		
ELABORO:		AREA CONST. ANEXAS		
DIBUJO:		AREA REMANENTE		
PROPIETARIO:		RONDA DE RIO		
ANA AGUIRRE POSADA Y OTRO-HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS		SERVIDUMBRE		
CUADRO DE AREAS (m <sup>2</sup> )		VIA EXISTENTE		
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST.:	AREA SOBR.:	AREA REMAN.:
24.192,73	455.000,00	0,00	430.807,27	0,00
FECHA EMI:		UNIDAD FUNCIONAL:		
16/05/2025		3		
ESCALA:		PLANO:		
1:1000		2 de 4		
NUMERO PREDIAL NACIONAL:		PESHA PREDIAL No.:		
681900002000000010008000000000		AMM-3-234		



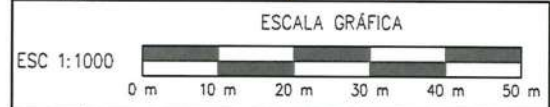


AMM-3-234  
**ANA AGUIRRE POSADA Y ANGEL DE DIOS PEREZ**  
**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**  
 681900002000000010008000000000  
**EL CLAVELLINO-VDA EL AGUILA**  
 324-4355  
**AREA SOBRANTE 1**

AMM-3-001  
**JOSÉ LUIS RUA CASAS Y OTRO**  
 681900002000000010001000000000  
**GUADALCANAL I VDA EL AGUILA**  
 324-54201

AMM-5-002  
**JOSE LUIS RUA CASAS Y OTRO**  
 681900002000000010374000000000  
**GUADALCANAL III VDA EL AGUILA**  
 324-54202

AMM-3-234  
**ANA AGUIRRE POSADA Y ANGEL DE DIOS PEREZ**  
**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**  
 681900002000000010008000000000  
**VDA EL AGUILA**  
 324-4355  
**AREA SOBRANTE 2**



RUTA NACIONAL 451  
 EL PREDIO SE ENCUENTRA ENTRE EL PR61 Y PR63

INFORMACIÓN DE REFERENCIA

PROYECCIÓN: TRANSVERSA DE MERCATOR
DATUM: D_MAGNA
ORIGEN: MAGNA SIRGAS Origen Nacional
COORDENADAS GEOGRAFICAS
ORIGEN LATITUD: 4° N
ORIGEN LONGITUD: 73° W
FALSO ESTE: 5,000,000
FALSO NORTE: 2,000,000

 Agencia Nacional de Infraestructura	<b>PLANO PREDIAL</b>				
	<b>GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE</b>				
CÓDIGO	GCSP-F-307	VERSION	001	FECHA	09/08/2022
<b>TRONCAL DEL MAGDALENA 1</b>		REVISÓ:			
		APROBÓ:			
INTERVENTORIA:	CONCESIONARIO:	DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN:			
	RESTREPO Y URIBE S.A.S. INGENIEROS CONSULTORES DESDE 1953				
LABORÓ:	PROPIETARIO:				
AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO ING. ADRIAN ANDRES PORTILLO NUÑEZ N.P. 12083-5086197574	<b>ANA AGUIRRE POSADA Y OTRO-HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS</b>				
DESEÑÓ:					
AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO ING. ADRIAN ANDRES PORTILLO NUÑEZ N.P. 12083-5086197574					
CUADRO DE AREAS (m <sup>2</sup> )			FECHA ELAB:	UNIDAD FUNCIONAL:	
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST.:	16/05/2025	3	
24,192,73	455,000,00	0,00	ESCALA:	PLANO:	
			1: 1000	3 de 4	
				NÚMERO PREDIAL INICIAL:	
				681900002000000010008000000000	
				FECHA PREDIAL INICIAL:	
				AMM-3-234	

**APROBADO**  
 INTERVENTA  
 RESTREPO Y URIBE S.A.S.  
 INGENIEROS CONSULTORES

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

CUADRO DE COORDENADAS			
P	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	2278807.22	4878377.03	29.53
2	2278824.64	4878400.87	174.15
3	2278918.81	4878547.36	31.98
4	2278936.31	4878574.13	57.68
5	2278967.78	4878622.46	45.16
6	2278991.49	4878660.90	41.82
7	2279011.65	4878697.54	1.31
8	2279012.79	4878698.19	12.26
9	2279021.07	4878707.24	11.64
10	2279026.44	4878717.56	12.16
11	2279029.41	4878729.35	5.38
12	2279028.43	4878734.64	46.34
13	2279044.77	4878778.01	44.72
14	2279059.07	4878820.38	86.51
15	2279086.16	4878902.54	70.08
16	2279108.11	4878969.09	4.00
17	2279104.28	4878970.27	48.27
18	2279056.08	4878972.80	5.64
19	2279054.53	4878967.38	1.99
20	2279056.44	4878966.83	72.07
21	2279039.70	4878896.73	42.55
22	2279030.06	4878855.29	39.05
23	2279020.78	4878817.37	25.08
24	2279014.05	4878793.21	28.42
25	2279005.67	4878766.05	24.47
26	2278997.72	4878742.90	57.78
27	2278972.42	4878690.95	27.94
28	2278957.95	4878667.04	20.04
29	2278947.61	4878649.88	29.21
30	2278933.42	4878624.35	2.50
31	2278932.21	4878622.15	33.75
32	2278913.22	4878594.25	24.72
33	2278899.76	4878573.51	24.27
34	2278886.81	4878553.00	5.20
35	2278885.26	4878548.03	21.49
36	2278874.17	4878529.62	36.34
37	2278854.80	4878498.87	43.42
38	2278831.38	4878462.32	44.79
39	2278807.39	4878424.49	19.76
40	2278796.83	4878407.78	15.83
41	2278789.04	4878394.00	4.04
42	2278787.11	4878390.46	24.18
1	2278807.22	4878377.03	
AREA REQUERIDA 1 (m2):			21955.85

CUADRO DE COORDENADAS			
P	NORTE	ESTE	DIST (m.)
43	2278779.97	4878409.62	102.43
44	2278834.89	4878496.08	57.15
45	2278865.53	4878544.32	74.73
46	2278906.05	4878607.11	30.49
47	2278922.39	4878632.86	32.95
48	2278939.93	4878660.75	24.60
49	2278951.79	4878682.30	10.69
50	2278944.11	4878674.86	7.16
51	2278939.91	4878669.06	7.49
52	2278938.20	4878661.77	32.89
53	2278920.70	4878633.93	30.48
54	2278904.37	4878608.19	49.26
55	2278877.66	4878566.80	8.16
56	2278871.70	4878561.24	17.81
57	2278864.69	4878544.86	57.17
58	2278834.03	4878496.60	3.43
59	2278831.10	4878498.39	9.54
60	2278822.97	4878503.36	99.69
61	2278769.60	4878419.15	9.10
62	2278776.30	4878412.99	4.99
43	2278779.97	4878409.62	
AREA REQUERIDA 2 (m2):			1819.04

CUADRO DE COORDENADAS			
P	NORTE	ESTE	DIST (m.)
63	2278992.81	4878773.79	0.85
64	2278993.34	4878774.45	26.93
65	2279000.59	4878800.39	23.19
66	2279006.84	4878822.73	23.27
67	2279012.08	4878845.40	30.97
68	2279019.21	4878875.54	36.97
69	2279027.51	4878911.56	38.04
70	2279036.38	4878948.56	15.61
71	2279039.79	4878963.79	3.77
72	2279040.67	4878967.45	2.04
73	2279038.63	4878967.52	3.38
74	2279037.84	4878964.24	15.61
75	2279034.44	4878949.01	38.03
76	2279025.57	4878912.02	36.97
77	2279017.27	4878875.99	30.97
78	2279010.13	4878845.85	23.23
79	2279004.90	4878823.22	23.15
80	2278998.67	4878800.93	17.22
81	2278992.10	4878785.01	11.25
63	2278992.81	4878773.79	
AREA REQUERIDA 3 (m2):			417.84

CUADRO DE COORDENADAS			
P	NORTE	ESTE	DIST (m.)
82	2278830.19	4878409.50	26.45
83	2278844.50	4878431.75	0.61
84	2278843.92	4878431.95	1.15
85	2278843.31	4878430.97	2.86
86	2278840.52	4878431.58	4.54
87	2278835.99	4878431.98	4.77
88	2278831.30	4878431.18	5.01
89	2278827.29	4878428.18	6.62
90	2278824.47	4878422.19	5.00
91	2278824.54	4878417.19	3.80
92	2278825.85	4878413.62	5.99
82	2278830.19	4878409.50	
AREA REQUERIDA CA-1 (m2):			240.18

PLANO PREDIAL				
GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE				
CÓDIGO	GCSP-F-307	VERSION	001	FECHA 09/08/2022
TRONCAL DEL MAGDALENA 1		REVISÓ:		
		APROBÓ:		
INTERVENTORIA:	CONCESIONARIO:	DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN:		
RESTREPO Y URIBE S.A.S. INGENIEROS CONSULTORES DSDS 1703				
ELABORÓ: AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO ING. ANDRÉS PORTILLO HERNÁNDEZ N.P. 170327-00000000000000000000	PROPIETARIO: ANA AGUIRRE POSADA Y OTRO- HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS			
DEBUIÓ: AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO ING. ANDRÉS PORTILLO HERNÁNDEZ N.P. 170327-00000000000000000000				
CUADRO DE AREAS (m²)				
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST.:	AREA BOIR.:	AREA REMAN.:
24.192,73	455.000,00	0,00	430.807,27	0,00
FECHA EAB: 16/05/2025		UNIDAD FUNCIONAL: 3		
Escala: N/A		PLANO: 4 de 4		
		NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 681900002000000010008000000000		
		FECHA PREDIAL No. AMM-3-234		

2



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



## AVALÚO COMERCIAL CON COMITÉ TÉCNICO

**PREDIO AMM-3-234**

**CLASE DE INMUEBLE: RURAL - LOTE DE TERRENO**

**DIRECCIÓN: EL CLAVELLINO – VDA EL AGUILA**

**VEREDA: EL AGUILA**

**MUNICIPIO: CIMITARRA**

**DEPARTAMENTO: SANTANDER**

**SOLICITANTE: AUTOPISTA MEDIO S.A.S. MAGDALENA**



**BOGOTÁ D.C., SEPTIEMBRE 2025.**



**TABLA DE CONTENIDO**

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





- 6.5. Servicios públicos
- 6.6. Unidades fisiográficas
- 6.7. Áreas construidas
- 6.8. Características constructivas
- 6.9. Anexos, otras construcciones
- 6.10. Cultivos y especies
  
7. **MÉTODOS VALUATORIOS**
  
8. **INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA**
  - 8.1. Relación de ofertas obtenidas
  - 8.2. Depuración del mercado
  
9. **INVESTIGACIÓN DIRECTA**
  - 9.1. Procesamiento estadístico encuestas
  
10. **CÁLCULOS VALOR TERRENO**
  - 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
  - 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente
  - 10.3. Georreferenciación de ofertas
  - 10.4. Servidumbres
  - 10.5. Zonas de protección
  
11. **CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS**
  - 11.1. Costos de reposición
  - 11.2. Depreciación (Fitto y Corvini)
  
12. **CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES**
  - 12.1. Soportes de valores de cultivos y especies
  
13. **CONSIDERACIONES GENERALES**
  
14. **RESULTADO DE AVALÚO**
  
15. **ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS**
  
16. **DOCUMENTOS ANEXOS**





**1. INFORMACIÓN GENERAL**

**1.1. SOLICITANTE:** AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S. (Fecha de encargo: 16 de junio de 2025).

**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:** El Clavellino – Vda El Aguila.

**1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K 61+858,06 D-I y abscisa final K 62+506,91 D-I.

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

**1.11. USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación Municipal de Cimitarra – Santander, la clasificación del predio es RURAL, el cual tiene asignado los usos Agropecuario y Distrito de Conservación de Suelos y Restauración Ecológica.

**1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

<b>Cedula. Catastral actual</b>	68-190-00-02-00-00-0001-0008-0-00-00-0000
<b>Área de terreno</b>	51 Ha 5600.00 m2
<b>Área de construcción</b>	0.00 m2
<b>Avalúo Catastral Año 2024</b>	\$212,193,000

Fuente: Certificado Catastral Nacional IGAC.

**1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 20 de junio de 2025.





**PREDIO AMM-3-234**

1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 07 de noviembre de 2025.

**2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS**

- Estudio de títulos del 20 de mayo de 2025.
- Ficha predial AMM-3-234 del 16 de mayo de 2025.
- Plano predial AMM-3-234 del 16 de mayo de 2025.
- Registro fotográfico del 16 de mayo de 2025.
- Certificado catastral del 06 de noviembre de 2024.
- Certificado de uso del suelo del 28 de junio de 2024.
- Informe de Apiques del 16 de mayo de 2025.
- Informe de confrontación 16 de mayo de 2025.
- Informe de Jagueyes del 16 de mayo de 2025.
- Informe de servidumbre del 12 de marzo de 2025.
- Certificado de tradición del 06 de noviembre de 2025.



**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

**3.1. PROPIETARIOS:**

- ANA AGUIRRE POSADA – HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS **C.C. 21.923.532**
- ANGEL DE DIOS PEREZ – HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS **C.C. 704.706**
- BUENAVENTURA RUA CARDENAS (Falsa Tradición) **C.C. 730044**
- ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A. E.S.P. (Falsa Tradición) **NIT. 890.201.230-1**

5

**3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:**

- Escritura Publica No. 9 del 18 de enero de 1980 otorgada en la Notaría Única de Puerto Berrio.

**3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 324-4355 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez.

**3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 324-4355 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez, se verificó que sobre el inmueble objeto de estudio, actualmente recae lo siguiente:





**PREDIO AMM-3-234**

- **SERVIDUMBRE DE ENERGÍA ELÉCTRICA** constituida por el señor TITO EDMUNDO RUEDA GUARIN, a favor de TERMOSANTANDER DE COLOMBIA S.C.A. E.S.P., mediante la Escritura Pública No. 1900 de fecha 01 de abril de 1998 otorgada en la Notaria Sexta (6) de Santafé de Bogotá, registrada en la anotación No. 7 del folio de matrícula inmobiliaria No. 324-4355 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez.

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

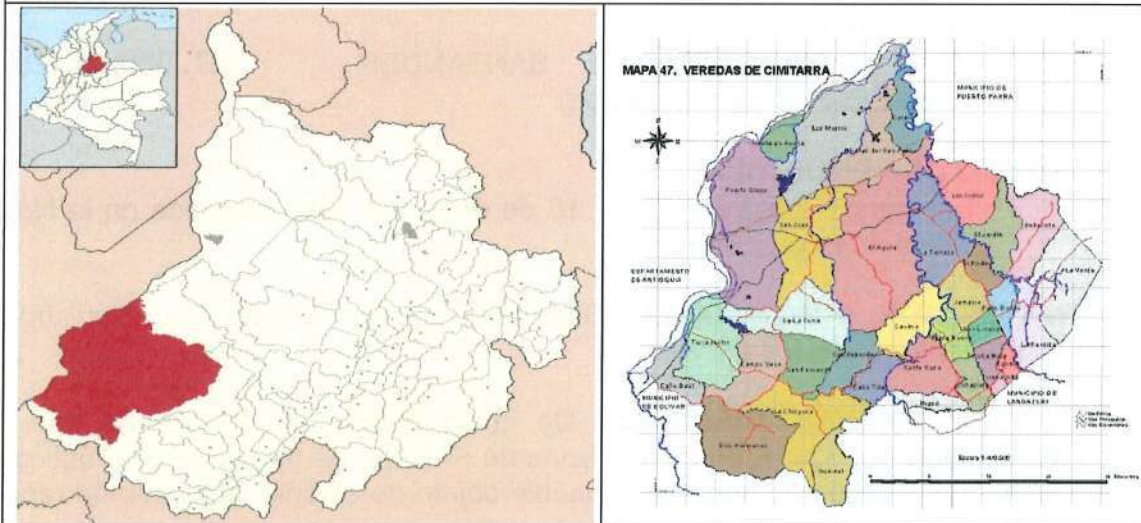
**Fuente:** Estudio de títulos.

**4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

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

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

**LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE CIMITARRA – SANTANDER**



Fuente: Google Maps, Consulta: 07 de noviembre de 2025  
<https://www.google.com/maps/place/CIMITARRA/@6.3305735,-73.905776,48643m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x8e4225dcc09242b5>





**PREDIO AMM-3-234**

- 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.<sup>1</sup>
- 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 28 °C y una altura promedio de 190 m.s.n.m.<sup>2</sup>
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica VVAa, y cuenta con las siguientes características:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLÓGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN	VALOR POTENCIAL
VVAa	Cálido húmedo	Depósitos aluviales mixtos	Typic Udifluvents, Fluvaquentic Eutrudepts	Profundidad superficial, textura media, fertilidad baja, alcalino y ácido, drenaje imperfecto y bueno, Údico, saturación alta.	No aplica	55

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

7

- 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 Troncal del Magdalena 1, al predio se puede acceder en servicio particular, publico individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas intermunicipales y veredales), a cualquier hora prestados desde el centro del municipio, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 10 minutos.

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

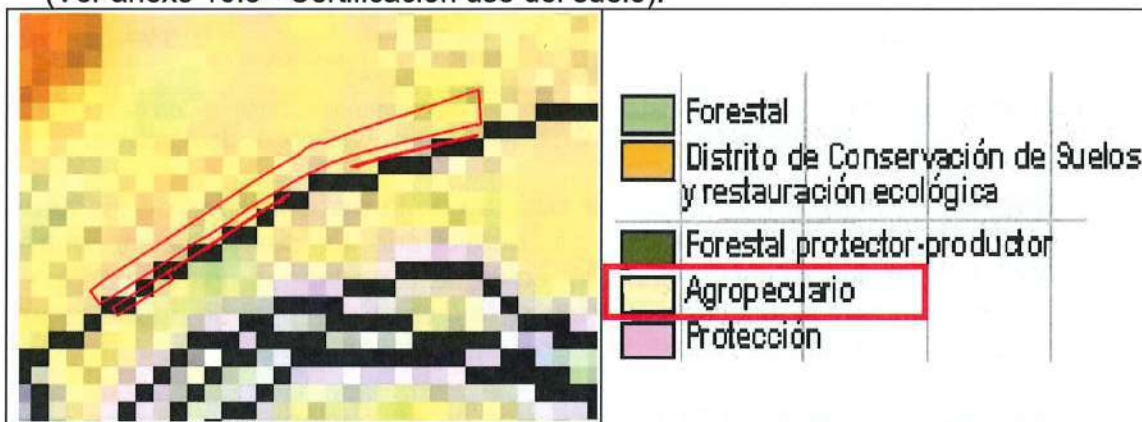
2 Ibíd.





**5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

**5.1. NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** De conformidad con el Acuerdo Municipal No 018 del 15 de diciembre de 2001 "Por el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cimitarra, se definen los usos del suelo para las diferentes zonas de los sectores rural y urbano, se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes y se plantean los planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del municipio" y teniendo en cuenta el certificado de uso del suelo expedido por la oficina de Planeación del municipio de Cimitarra, el predio en que se encuentra la franja requerida está clasificada como suelo rural y tiene asignado los siguientes usos normativos: Agro y Distrito de conservación de suelos y restauración ecológica. No obstante, atendiendo a lo establecido en el ítem 3, art. 6 de la Resolución IGAC 620 de 2008 al verificar el cruce cartográfico del PBOT vigente del municipio de Cimitarra, se evidencia que la franja requerida se encuentra en el uso normativo Agropecuario. siendo así, se adopta dicho uso de suelo para la elaboración del informe de avalúo. (Ver anexo 16.3 - Certificación uso del suelo).



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

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





**6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE**

**6.1. UBICACIÓN:** El predio está ubicado en la vereda El Águila, que se ubica geográficamente al noroccidente del perímetro urbano del municipio de Cimitarra, a una distancia de 33,2 km del mismo y se accede por la vía Troncal Magdalena 1, la cual se encuentra en buen estado de conservación.



Fuente: Google Earth, Consulta: 07 de noviembre de 2025.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	455.000,00 m2
ÁREA REQUERIDA:	24.192,73 m2
ÁREA REMANENTE NO DESARROLLABLE:	0,00 m2
ÁREA SOBRANTE	430.807,27 m2
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	24.192,73 m2

Fuente: Ficha predial AMM-3-234.

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





**PREDIO AMM-3-234**

**Área Requerida 1: 21.955,85 m<sup>2</sup>**

**Abscisa inicial: K61+858,06**

**Abscisa final: K62+506,91**

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	670,71 m	ANA AGUIRRE POSADA Y ANGEL DE DIOS PEREZ HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS (AREA SOBRANTE 1) (puntos 1 al 16)
SUR	650,36 m	VÍA EXISTENTE PUERTO SALGAR A PUERTO ARAUJO (Puntos 18 al 42)
ORIENTE	52,27 m	JOSÉ LUIS RUA CASAS Y OTRO (Puntos 16 al 18)
OCCIDENTE	24,18 m	ROSA MARIA BARBOSA (Puntos 42 al 1)

Fuente: Ficha predial AMM-3-234.

**Área Requerida 2: 1.819,04 m<sup>2</sup>**

**Abscisa inicial: K61+752,58**

**Abscisa final: K62+075,49**

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	322,35 m	VÍA EXISTENTE PUERTO SALGAR A PUERTO ARAUJO (Puntos 43 al 49)
SUR	333,77 m	ANA AGUIRRE POSADA Y ANGEL DE DIOS PEREZ HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS (AREA SOBRANTE 2) (Puntos 49 al 61)
ORIENTE	0,00 m	ANA AGUIRRE POSADA Y ANGEL DE DIOS PEREZ HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS (AREA SOBRANTE 2) (Puntos 49)
OCCIDENTE	14,09 m	LA NACION-MINISTERIO DE DEFENSA (puntos 61 al 43)

Fuente: Ficha predial AMM-3-234.

**Área Requerida 3: 417,84 m<sup>2</sup>**

**Abscisa inicial: K62+177,18**

**Abscisa final: K62+377,38**

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	198,75 m	VÍA EXISTENTE PUERTO SALGAR A PUERTO ARAUJO (Puntos 64 al 72)
SUR	188,56 m	ANA AGUIRRE POSADA Y ANGEL DE DIOS PEREZ HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS (AREA SOBRANTE 2)- (puntos 73 al 81)
ORIENTE	2,04 m	JOSÉ LUIS RUA CASAS Y OTRO (Puntos 72 al 73)
OCCIDENTE	12,10 m	ANA AGUIRRE POSADA Y ANGEL DE DIOS PEREZ HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS (AREA SOBRANTE 2) (puntos 81 al 64)

Fuente: Ficha predial AMM-3-234.

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





**PREDIO AMM-3-234**

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

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

UNIDAD FISIográfica	ÁREA (m <sup>2</sup> )	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA
1	24.192,73	Plana 0-7%	Agropecuario	Agropecuario

**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)
<b>CA1.</b> Jagüey con un área promedio de 240.18 m <sup>2</sup> y una profundidad de 1,86 m con un volumen promedio de 214,045 m <sup>3</sup> . (Ver Informe de jagüey)	240,18	m <sup>2</sup>	N/A	N/A	N/A
<b>CA2.</b> Bebedero de dimensiones de 1,0 m x 2,15 m de altura de 0,80 m y está construido en bloque pañetado, y tiene base placa en concreto rustico de 0,10 m de espesor.	2,58	m <sup>2</sup>	16	Bueno a Regular	70
<b>CA3.</b> Corral en madera con 45 postes de madera de 0,10 m x 0,10 m altura de 2,80 m, cuenta con 4 varetas laterales a lo largo del perímetro de 0,20 m de ancho y promedio largo de 2,00 m, perímetro de 53,22m, cuenta con 4 puertas de madera de 1,80 m x 1,80 m, 4 varetas de 0,10 m de ancho, 1,80 m de largo, grosor promedio de 0,05m.	53,22	m	16	Regular	30
<b>CA4.</b> Cerca de alambre de púas con 4 hilos soportada por 2 postes de madera de 0,10 m x 0,10 m altura de 2,10 m.	7,02	m	16	Bueno a Regular	30
<b>CA5.</b> Cerca de alambre de púas con 4 hilos soportada por 5 postes de madera de 0,10 m x 0,10 m altura de 2,10 m.	11,48	m	16	Bueno a Regular	30
<b>CA6.</b> Cerca de alambre de púas con 4 hilos soportada por 17 postes de madera de 0,10 m x 0,10 m altura de 2,10m.	90,78	m	16	Bueno a Regular	30
<b>CA7.</b> Saladero construido con dos postes de madera altura de 3,00m de 0,15 m x 0,15 m, cuenta con una lámina metálica	1	un	12	Bueno a Regular	30

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

**PREDIO AMM-3-234**

ondulada de grosor de 5,00 mm de dimensiones de 1,40 m x 2,20 m, área de saladero en madera dimensiones de 1,30 m x 0,50 m altura de 0,40 m.					
<b>CA8.</b> Quiebrapatras construido con 11 tubos de metálicos de 2" y largo de 5,00 m, 6 tubos de 4" y largo de 5,00 m, área del quiebrapatras 5,00 m x 5,00 m.	25	m <sup>2</sup>	10	Bueno a Regular	30
<b>CA9.</b> Portada en madera 1,80 m x 2,20m, cuenta con 4 varetas de 2,20 m de largo ancho de 0,10 m grosor de 0,05 m y dos postes de 0,15 m x 0,15 m altura de 1,80 m.	2,20	m	6	Bueno a Regular	30
<b>CA10.</b> Cerca en madera de 6,00 m de largo conformada por dos varetas de madera de 0,10 m ancho grosor de 0,05 m.	6,03	m	16	Bueno a Regular	30
<b>CA11.</b> Cerca de alambre de púas con 4 hilos y 3 varillas de 1/4" soportada por 8 postes de madera de 0,10 m x 0,10 m altura de 1,80 m.	20,46	m	16	Bueno a Regular	30
<b>CA12.</b> Cerca de alambre de púas con 4 hilos soportada por 20 postes de madera de 0,10 m x 0,10 m altura de 1,80 m.	21,90	m	16	Bueno a Regular	30
<b>CA13.</b> Aviso entrada en madera teca lacado, dimensiones de 1,80 m x 1,80 m, soportado por dos postes de madera de 0,10 m x 0,10 m, altura de 2,80 m.	1,80	m	N/A	N/A	N/A
<b>CA14.</b> Adecuación de vía de acceso, en afirmado de recebo espesor con espesor de 0,30 m. (ver informe de apiques).	137,03	m <sup>2</sup>	N/A	N/A	N/A
<b>CA15.</b> Cerca de alambre de púas con tres hilos tres postes de madera de 0,10 m x 0,10 m altura de 1,50 m.	14,08	m	16	Bueno a Regular	30
<b>CA16.</b> Cerca de alambre de púas con cuatro hilos tres postes de madera de 0,10 m x 0,10 m altura de 1,50 m.	2,04	m	16	Bueno a Regular	30
<b>CA17.</b> Cerca de alambre de púas con cuatro hilos y postes de madera de 0,10 m x 0,10 m y dos postes de concreto altura de 1,80 m dimensiones de 0.10 m x 0.10 m.	28,58	m	16	Bueno a Regular	40
<b>CA18.</b> Adecuación de acceso en placa huellas de 0,70 m de ancho y una longitud de 15,00m con un espesor promedio de concreto de 0,25 m, además cuenta con una viga de contención en concreto con espesor promedio de 0,62 m y una longitud de 15,00m. En el medio de las dos huellas tiene relleno en material particulado (gravilla) de espesor de 0,10m. (ver informe de apiques)	77,36	m <sup>2</sup>	12	Bueno a Regular	30
<b>CA19.</b> Zona dura en concreto rustico con un espesor de 0,10 m con un área de 40,41 m <sup>2</sup> .	41,41	m <sup>2</sup>	6	Bueno a Regular	20
<b>CA20.</b> Cerramiento para la subestación, cuenta con un muro bajo en ladrillo	80,82	m	16	Bueno a Regular	50



**PREDIO AMM-3-234**

macizo a la vista altura de 0,70 m el cual soporta malla eslabonada de 2,00 m de alto aproximadamente soportado por tubería metálica de 2" pintada cada dos metros aproximadamente y una altura de 2,50 m, en la parte superior cuenta con Concertina Comprimida Seguridad Acero Inoxidable a lo largo de todo el perímetro, cuenta con una puerta de ingreso en malla eslabonada dimensiones de 4,00 m x 2,50 m, estructura en tubería metálica de 2" perimetral.					
--	--	--	--	--	--

**Nota:** Las construcciones anexas CA-1 y CA-14 no son objeto de depreciación. A petición del solicitante la construcción anexa CA-13 es objeto de traslado.

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

CULTIVO/ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD
ARROYITO (DAP = 0,40m)	2	Und
ARROYITO (DAP = 0,20m)	1	Und
CAIMO (DAP = 0,05m)	1	Und
CAMPANO (DAP = 0,10m)	1	Und
CAMPANO (DAP = 0,15m)	1	Und
CAMPANO (DAP = 0,2m)	4	Und
CAMPANO (DAP = 0,30m)	8	Und
CAMPANO (DAP = 0,40m)	1	Und
CAMPANO (DAP = 0,45m)	4	Und
CAMPANO (DAP = 0,46m)	3	Und
CAMPANO (DAP = 0,50m)	3	Und
CAMPANO (DAP = 0,55m)	1	Und
CAMPANO (DAP = 0,60m)	1	Und
CAMPANO (DAP = 0,65m)	1	Und
CAMPANO (DAP = 0,75m)	1	Und
CAMPANO (DAP = 1,1m)	1	Und
CARATE (DAP= 0,05m)	1	Und
CARATE (DAP = 0,10m)	4	Und
CEDRO (DAP=0,05m)	1	Und
CEDRO (DAP = 0,20m)	1	Und
CEDRO (DAP = 0,10m)	1	Und
CEIBA (DAP=0,10m)	1	Und
CEIBA (DAP = 0,80m)	1	Und
CEIBA (DAP=0,45m)	1	Und





**PREDIO AMM-3-234**

CEIBA TUNOSA (DAP = 0,40m)	2	Und
COCO CRISTAL (DAP = 0,10m)	1	Und
COCO CRISTAL (DAP = 0,50m)	1	Und
COCO CRISTAL (DAP = 0,10m)	1	Und
CURAUBO (DAP = 0,70m)	1	Und
DINDÉ (DAP = 0,10m)	2	Und
DINDÉ (OAP = 0,15m)	1	Und
DINDÉ (DAP = 0,20m)	7	Und
DINDÉ (DAP = 0,25m)	2	Und
DINDÉ (OAP = 0,30m)	7	Und
ESCOBILLO (DAP = 0,20m)	1	Und
GALLINERO (DAP = 0,20m)	2	Und
GALLINERO (DAP = 0,40m)	4	Und
GALLINERO (DAP = 0,30m)	8	Und
GALLINERO (DAP = 0,35m)	2	Und
GALLINERO (DAP = 0,95m)	1	Und
GALLINERO (DAP = 0,50m)	1	Und
GALLINERO (DAP = 0,80m)	1	Und
GALLINERO (DAP = 0,60m)	1	Und
GALLINERO (DAP = 0,70m)	1	Und
GALLINERO (DAP = 0,45m)	1	Und
GALLINERO (DAP = 0,80m)	2	Und
GUARUMO (DAP = 0,20m)	1	Und
GUARUMO (DAP = 0,25m)	1	Und
GUARUMO (DAP = 0,10m)	1	Und
GUAYABO DE MICO (DAP = 0,10m)	1	Und
JOBO (DAP= 0,25m)	1	Und
JOBO (DAP=0,45m)	2	Und
JOBO (DAP=0,40m)	2	Und
JOBO (DAP=0,20m)	1	Und
LECHOSO (DAP=0,30m)	1	Und
LECHOSO (DAP=1,50m)	1	Und
LIMON EN CRECIMIENTO	12	Und
LIMON EN PRODUCCION	1	Und
LIMÓN EN PRODUCCION	3	Und
MAMONCILLOS (DAP = 0,30m)	2	Und
MAMONCILLOS (DAP = 0,48m)	1	Und
MANGO EN PRODUCCION	1	Und





**PREDIO AMM-3-234**

MATARRATON (DAP = 0,10m)	2	Und
NARANJO EN PRODUCCION	3	Und
NARANJO EN PRODUCCION	2	Und
OTI (DAP = 0,10m)	22	Und
OTI (DAP=0,20m)	58	Und
OTI (DAP = 0,30m)	23	Und
OTI (DAP= 0,40m)	7	Und
OTI (DAP=0,50m)	4	Und
OTI (DAP = 0,15m)	36	Und
OTI (DAP= 0,35m)	2	Und
OTI (DAP = 0,05m)	1	Und
OTI (DAP= 0,25m)	4	Und
PALAMA DE COCO EN PRODUCCION	2	Und
PALMA AFRICANA (5-10 AÑOS)	52	Und
PALMA HIBRIDO 2 AÑOS	1	Und
POLVILLO NEGRO (DAP = 0,35m)	1	Und
POLVILLO NEGRO (DAP = 0,10m)	1	Und
POLVILLO NEGRO (DAP = 0,15m)	1	Und
POLVILLO NEGRO (DAP = 0,40m)	1	Und
POLVILLO NEGRO (DAP = 0,20m)	10	Und
RAYO (DAP=0,40m)	1	Und
RESBALA MONO (DAP= 0,03m)	1	Und
ROBLE (DAP = 0,10m)	3	Und
ROBLE (DAP = 0,20m)	3	Und
ROBLE (DAP=0,40m)	13	Und
ROBLE (DAP=0,04m)	82	Und
ROBLE (DAP = 0,15m)	5	Und
ROBLE (DAP=0,01m)	18	Und
ROBLE (DAP=0,3m)	3	Und
ROBLE (DAP=0,05m)	2	Und
ROBLE (DAP = 0,25m)	2	Und
SOLERA (DAP = 0,20m)	12	Und
SOLERA (DAP = 0,15m)	7	Und
SOLERA (DAP = 0,30m)	28	Und
SOLERA (DAP= 0,25m)	6	Und
SOLERA (DAP = 0,35m)	2	Und
SOLERA (DAP = 0,40m)	8	Und
SOLERA (DAP = 0,50m)	2	Und





**PREDIO AMM-3-234**

SOLERA (DAP= 0,04m)	4	Und
SOLERA (DAP= 0,05m)	1	Und
SOLERA (DAP = 0,10m)	6	Und
TOTUMO EN PRODUCCION	9	Und
PASTO	23091,17	m2

Fuente: Ficha predial AMM-3-234.



**7. MÉTODO DE AVALÚO**

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

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

16

**7.1. MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO**

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

**7.2. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN**

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



**PREDIO AMM-3-234**

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

**8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA**

**8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:**



**Unidad fisiográfica 1**

Para determinar el valor de Hectárea de terreno se realizó la investigación de mercado de inmuebles similares al del objeto del avalúo, se encontraron cinco ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:

ESTUDIO DE MERCADO								
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (Ha)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)
1	310 8321917	Inmobiliaria AGRO GO	Cimitara Santander	San Pedro de la paz	Ruta al sol (Puerto Berrio - Cimitarra)	\$ 2.862.000.000,00	106,00	200,00
2	3113096721	Fredy Colorado Facil Inmobiliaria	Cimitara - Bolívar Santander	Buenos Aires	Ruta al sol (Puerto Boyaca - Cimitarra)	\$ 35.568.000.000,00	988,00	500,00
3	3113096721	Fredy Colorado Facil Inmobiliaria	Cimitara - Bolívar Santander	Corregimiento el Zambilo	Zambilo	\$ 18.828.000.000,00	523,00	300,00
4	3113096721	Fredy Colorado Facil Inmobiliaria	Cimitara Santander	San Juan	Km 6 Puerto Berrio - Cimitarra	\$ 25.200.000.000,00	700,00	450,00
5	310 8321917	Inmobiliaria AGRO GO	Cimitara Santander	Puerto Araujo	Puerto Araujo	\$ 14.080.000.000,00	440,00	1.000,00

**8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:**

**Unidad fisiográfica 1**

**Método de Comparación o de Mercado:** Para determinar el valor de Hectárea de terreno se realizó la investigación de mercado de inmuebles similares al del objeto del avalúo, se encontraron cinco ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:

ESTUDIO DE MERCADO													
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	PORCENTAJE DE NEGOCIACION	VALOR AJUSTADO	CONSTRUCCIONES	TERRENO			
									ÁREA (m2)	VALOR (Ha)			
1	310 8321917	Inmobiliaria AGRO GO	Cimitara Santander	San Pedro de la paz	Ruta al sol (Puerto Berrio - Cimitarra)	\$ 2.862.000.000	1,0%	\$ 2.833.380.000	200,00	\$ 400.000	\$ 80.000.000	106	25.975.283
2	3113096721	Fredy Colorado Facil Inmobiliaria	Cimitara - Bolívar Santander	Buenos Aires	Ruta al sol (Puerto Boyaca - Cimitarra)	\$ 35.568.000.000	15,0%	\$ 30.232.800.000	500,00	\$ 600.000	\$ 300.000.000	988	30.286.356
3	3113096721	Fredy Colorado Facil Inmobiliaria	Cimitara - Bolívar Santander	Corregimiento el Zambilo	Zambilo	\$ 18.828.000.000	11,0%	\$ 16.756.920.000	300,00	\$ 1.400.000	\$ 420.000.000	523	31.236.941
4	3113096721	Fredy Colorado Facil Inmobiliaria	Cimitara Santander	San Juan	Km 6 Puerto Berrio - Cimitarra	\$ 25.200.000.000	12,0%	\$ 22.176.000.000	450,00	\$ 800.000	\$ 360.000.000	700	31.165.714
5	310 8321917	Inmobiliaria AGRO GO	Cimitara Santander	Puerto Araujo	Puerto Araujo	\$ 14.080.000.000	2,0%	\$ 13.798.400.000	1.000,00	\$ 750.000	\$ 750.000.000	440	29.855.455
<b>PROMEDIO</b>						<b>\$ 29.665.949,77</b>							
<b>DEVIACIÓN ESTÁNDAR</b>						<b>2.164.246,39</b>							
<b>COEFICIENTE DE VARIACIÓN</b>						<b>7,30%</b>							
													<b>\$ 31.830.195,16</b>
													<b>\$ 27.901.703,38</b>



**9. INVESTIGACIÓN DIRECTA**

**9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:**

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

**10. CÁLCULOS VALOR TERRENO**

**10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)**

**Unidad fisiográfica 1**

ESTUDIO DE MERCADO			
ÍTEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR TERRENO/Ha
1	San pedro de la paz	Ruta al sol (Puerto Berrio - Cimitarra)	\$ 25.975.283
2	Buenos Aires	Ruta al sol (Puerto Boyaca - Cimitarra)	\$ 30.296.356
3	Corregimiento el Zambito	Zambito	\$ 31.236.941
4	San Juan	Km 6 Puerto Berrio - Cimitarra	\$ 31.165.714
5	Puerto Araujo	Puerto Araujo	\$ 29.655.455
<b>PROMEDIO</b>			<b>\$ 29.665.949,77</b>
<b>DESVIACIÓN ESTÁNDAR</b>			<b>\$ 2.164.246,39</b>
<b>COEF DE VARIACIÓN</b>			<b>7,30%</b>
<b>LÍMITE SUPERIOR</b>			<b>\$ 31.830.196,16</b>
<b>LÍMITE INFERIOR</b>			<b>\$ 27.501.703,38</b>

18

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

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Hectárea	Ha	\$ 31.830.000





**10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:**

**Unidad fisiográfica 1**

**Oferta 1:** Finca ganadera de una extensión total de 106 Ha, ubicada en el municipio de cimitarra sector San Pedro de La Paz a una distancia de 5 km de la vía Ruta al Sol, dispone de una casa, bascula, corrales ganaderos, topografía plana y disponibilidad de servicios públicos.

**Oferta 2:** Finca ubicada en el tramo de Puerto Boyacá a Puerto Berrio con frente a la Ruta del Sol, dispone de una extensión total de 988 hectáreas con vocación agrícola y ganadera, 3 corrales construidos en tubería petrolera con pisos en cemento, basculas, Brete, embarcaderos y jarillones en extensión de 6.5 km a orilla del rio Ermitaño y Zambito.

**Oferta 3:** Finca ubicada en la vereda Primavera, vía que conduce de Puerto Berrío a Cimitarra, Santander. Cuenta con una extensión total de 523 hectáreas, distribuidas en 76 potreros, que cuentan con pastos naturales. La topografía es plana y ondulada. Cada potrero dispone de jagüey para el suministro de agua al ganado. Las construcciones principales son una casa con piscina, un quiosco, corrales en postes de cemento y tubería, amplias pesebreras, vivienda para el mayordomo y zonas de almacenamiento.

**Oferta 4:** Finca ubicada con frente a la Ruta del Sol, a la altura del corregimiento Zambito en el municipio de Cimitarra, Santander. Cuenta con una extensión total de 700 hectáreas. En cuanto a construcciones, dispone de corrales, casa de mayordomo y jarillones. La topografía de la finca es mayormente plana, con algunas zonas de suave ondulación.

**Oferta 5:** Finca ubicada sobre la Ruta del Sol, en el sector de Puerto Araujo, municipio de Cimitarra, Santander. Cuenta con un área de terreno de 440 hectáreas. Dispone de construcciones correspondientes a casa campestre con piscina, estacones de concreto, corrales en tubería petrolera y rieles. Adicionalmente, tiene 2 pozos profundos para extracción de agua, topografía plana y ondulada y disponibilidad de servicios domiciliarios.

19





### 10.3. GEORREFERENCIACIÓN DE OFERTAS

#### UNIDAD FISIOGRAFICA 1



### 10.4. SERVIDUMBRES

Con base a la respuesta emitida mediante el oficio con el radicado 8002019ER22934-O1 de diciembre 23 de 2019 por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, autoridad competente en el tema de avalúos, Se aclara que, si bien el área requerida se superpone con una servidumbre de energía eléctrica a favor de TERMOSANTANDER DE COLOMBIA S.C.A. E.S.P. que se menciona dentro de la Escritura Pública No. 1900 del 01 de abril de 1998 protocolizada en la Notaría sexta de Santafé de Bogotá, no se especifica de manera clara la discriminación de la cuantía del valor pagado por los derechos adquiridos, junto con el valor de construcciones, mejoras, cultivos, indemnización por daño emergente y lucro cesante derivados de la constitución o imposición de dicha Servidumbre. Por lo anterior, se advierte la situación de la existencia de la servidumbre en la franja objeto de avalúo, la cual no se descontará del total del presente avalúo comercial.

20

### 10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN

De conformidad con los insumos suministrados, el inmueble objeto de avalúo no presenta zonas de protección.

## 11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

### 11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo



## PREDIO AMM-3-234

que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 215 y páginas especializadas.

### Anexos Constructivos

La franja del predio objeto de adquisición presenta las siguientes construcciones anexas:

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ						
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU						
AMM-3-234						

ITEM	Desglose del Item	Pag.	unidad	valor unitario	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU
<b>ANEXO CA1</b>						
CA1. Jagüey con un área promedio de 240,18 m <sup>2</sup> y una profundidad de 1,86 m con un volumen promedio de 214,045 m <sup>3</sup> . (Ver Informe de Jagüey)	Localización - Trazado y Replanteo	208	m <sup>2</sup>	\$ 2.010,00	240,18	\$ 482.761,80
	Retroexcavadora de oruga CAT 320	93	Hc	\$ 185.234,00	4,00	\$ 740.936,00
	Mano de obra AA	47	Hc	\$ 31.473,00	4,00	\$ 125.892,00
	<b>Total APU</b>					<b>\$ 1.349.589,80</b>
	<b>Total Construcción (Área)</b>					<b>240,18</b>
	<b>Valor Adoptado (m<sup>2</sup>)</b>					<b>\$ 5.619,08</b>

<b>ANEXO CA2</b>						
CA2 Bebedero de dimensiones de 1,0 m x 2,15 m de altura de 0,80 m y está construido en bloque pafetado, y tiene base placa en concreto rustico de 0,10 m de espesor.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m <sup>2</sup>	\$ 2.010,00	2,58	\$ 5.185,80
	Excavacion Manual General	Nota 1	m <sup>3</sup>	\$ 31.787,73	0,26	\$ 8.264,81
	Muro divisorio bloque estrado N°4	168	m <sup>2</sup>	\$ 46.693,00	5,04	\$ 235.332,72
	Pañete Impermeabilizado muros 1'4	157	m <sup>2</sup>	\$ 39.515,00	10,08	\$ 398.311,20
	Placa en concreto 3000 PSI 10CM malla Electrooldada	162	m <sup>2</sup>	\$ 134.304,00	2,58	\$ 346.504,32
	Mano de obra AA	47	Hc	\$ 31.473,00	3,00	\$ 94.419,00
	<b>Total APU</b>					<b>\$ 1.088.017,85</b>
<b>Total Construcción (Área)</b>					<b>2,58</b>	
	<b>Valor Adoptado (m<sup>2</sup>)</b>					<b>\$ 421.712,34</b>

Nota 1: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 215, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

<b>ANEXO CA3</b>						
CA3 Corral en madera con 45 postes de madera de 0,10 m x 0,10 m altura de 2,80 m, cuenta con 4 varetas laterales a lo largo del perímetro de 0,20 m de ancho y promedio largo de 2,00 m, perímetro de 53,22m, cuenta con 4 puertas de madera de 1,80 m x 1,80 m, 4 varetas de 0,10 m de ancho, 1,80 m de largo, grosor promedio de 0,05m.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m <sup>2</sup>	\$ 2.010,00	10,64	\$ 21.386,40
	Excavacion Manual General	Nota 1	m <sup>3</sup>	\$ 31.787,73	0,14	\$ 4.450,28
	Límaton Ø 10-12 cm (6m) eucalipto	108	un	\$ 26.427,00	21,00	\$ 554.967,00
	Tabla Burra 20 X 2,2 A 2,7CM X 2,9M - Ordinario	107	un	\$ 13.543,00	45,00	\$ 609.435,00
	Tabla Burra 10 X 2,2 A 2,7CM X 2,9M - Ordinario	107	un	\$ 7.927,00	29,00	\$ 229.883,00
	Puntilla con cabeza 2"	125	lb	\$ 4.118,00	2,00	\$ 8.236,00
	Bisagra gato omega 3	100	un	\$ 3.613,00	8,00	\$ 28.904,00
	Pasador gato sueco 2-1/2"	100	un	\$ 1.494,00	4,00	\$ 5.976,00
	Mano de obra AA	47	Hc	\$ 31.473,00	4,00	\$ 125.892,00
	<b>Total APU</b>					<b>\$ 1.589.129,68</b>
<b>Total Construcción (Metros)</b>					<b>53,22</b>	
	<b>Valor Adoptado (m)</b>				<b>\$ 29.859,63</b>	

Nota 1: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 215, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

<b>ANEXO CA4</b>						
CA4 Cerca de alambre de púas con 4 hilos soportada por 2 postes de madera de 0,10 m x 0,10 m altura de 2,10 m.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m <sup>2</sup>	\$ 2.010,00	1,40	\$ 2.814,00
	Excavacion Manual General	Nota 1	m <sup>3</sup>	\$ 31.787,73	0,20	\$ 6.357,55
	Estación inmunizado cuadrado 9.5x9.5x220 cm	Web 1	un	\$ 40.134,00	2,00	\$ 80.268,00
	Alambre de Púas (400M) Cal. 16,5	83	m	\$ 406,00	28,08	\$ 11.400,48
	Grapa Para Cerca Alambre De Púas 1" X 9 1kg C.a. Meja	Web 2	kg	\$ 17.900,00	0,03	\$ 537,00
	Mano de obra AA	47	Hc	\$ 31.473,00	2,00	\$ 62.946,00
	<b>Total APU</b>					<b>\$ 164.323,03</b>
<b>Total Construcción (Metros)</b>					<b>7,02</b>	
	<b>Valor Adoptado (m)</b>				<b>\$ 23.407,84</b>	

Nota 1: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 215, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

Web 1: <https://nucleosdemadera.com/producto/estacion-inmunizado-cuadrado-9-5x9-5x220-cm-approx/>

Web 2: [https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-1662101726-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-meja-\\_JM#redirectedFromSimilar=https%3A%2Farticulo.mercadolibre.com.co%2FMCO-599626631-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-meja-\\_JM](https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-1662101726-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-meja-_JM#redirectedFromSimilar=https%3A%2Farticulo.mercadolibre.com.co%2FMCO-599626631-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-meja-_JM)

<b>ANEXO CA5</b>						
CA5. Cerca de alambre de púas con 4 hilos soportada por 5 postes de madera de 0,10 m x 0,10 m altura de 2,10 m.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m <sup>2</sup>	\$ 2.010,00	2,30	\$ 4.623,00
	Excavacion Manual General	Nota 1	m <sup>3</sup>	\$ 31.787,73	0,20	\$ 6.357,55
	Estación inmunizado cuadrado 9.5x9.5x220 cm	Web 1	un	\$ 40.134,00	5,00	\$ 200.670,00
	Alambre de Púas (400M) Cal. 16,5	83	m	\$ 406,00	45,92	\$ 18.643,52
	Grapa Para Cerca Alambre De Púas 1" X 9 1kg C.a. Meja	Web 2	kg	\$ 17.900,00	0,08	\$ 1.432,00
	Mano de obra AA	47	Hc	\$ 31.473,00	3,00	\$ 94.419,00
	<b>Total APU</b>					<b>\$ 326.145,07</b>
<b>Total Construcción (Metros)</b>					<b>11,48</b>	
	<b>Valor Adoptado (m)</b>				<b>\$ 28.409,85</b>	

Nota 1: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 215, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

Web 1: <https://nucleosdemadera.com/producto/estacion-inmunizado-cuadrado-9-5x9-5x220-cm-approx/>

Web 2: [https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-1662101726-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-meja-\\_JM#redirectedFromSimilar=https%3A%2Farticulo.mercadolibre.com.co%2FMCO-599626631-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-meja-\\_JM](https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-1662101726-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-meja-_JM#redirectedFromSimilar=https%3A%2Farticulo.mercadolibre.com.co%2FMCO-599626631-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-meja-_JM)





**PREDIO AMM-3-234**

ANEXO CA6								
CA6. Cerca de alambre de púas con 5 hilos soportada por 17 postes de madera de (0,10mx0,10m) altura de 2,10m.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	\$	2.010,00	18,16	\$	36.501,60
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$	31.787,73	0,20	\$	6.357,55
	Estación Inmunitado cuadrado 9.5x9.5x220 cm	Web 1	un	\$	40.134,00	17,00	\$	682.278,00
	Alambre de Púas (400M) Cal. 16,5	83	m	\$	406,00	453,90	\$	184.283,40
	Grapa Para Cerca Alambre De Púas 1" X 9 1kg C.a. Meja	Web 2	kg	\$	17.900,00	0,36	\$	6.444,00
	Mano de obra AA	47	Hc	\$	31.473,00	8,00	\$	251.784,00
	<b>Total APU</b>							<b>1.167.648,55</b>
	<b>Total Construcción (Metros)</b>							<b>90,78</b>
	<b>Valor Adoptado (m)</b>							<b>12.862,40</b>

**Nota 1:** El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 215, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

**Web 1:** <https://nucleosdemadera.com/producto/estacon-inmunitado-cuadrado-9-5x9-5x220-cm-aprox/LJ>

**Web 2:** [https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-1662101726-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-meja-\\_JM#redirectedFromSimilar=https%3A%2F%2Farticulo.mercadolibre.com.co%2FMCO-599626631-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-meja-\\_JM](https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-1662101726-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-meja-_JM#redirectedFromSimilar=https%3A%2F%2Farticulo.mercadolibre.com.co%2FMCO-599626631-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-meja-_JM)

ANEXO CA7								
CA7. Saladero construido con dos postes de madera altura de 3,00m de 0,15 m x 0,15 m, cuenta con una lámina metálica ondulada de grosor de 5,00 mm de dimensiones de 1,40 m x 2,20 m, área de saladero en madera dimensiones de 1,30 m x 0,50 m altura de 0,40 m.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	\$	2.010,00	3,08	\$	6.190,80
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$	31.787,73	0,20	\$	6.357,55
	Pilote Ø12-15CM (6M) Eucalipto	108	un	\$	135.436,00	1,00	\$	135.436,00
	Teja Perfil 7 #6 18x9x2cm	Web 1	m2	\$	19.952,49	3,70	\$	73.824,21
	Tablón De Pino 2 Metros X 0,80 Metros	Web 2	un	\$	69.200,00	1,00	\$	69.200,00
	Listón 10cm x1,8cm x 2,9m - amarillo	106	un	\$	16.406,00	2,00	\$	32.812,00
	Puntilla con cabeza 2"	125	lb	\$	4.118,00	1,00	\$	4.118,00
	Mano de obra AA	47	Hc	\$	31.473,00	1,00	\$	31.473,00
	<b>Total APU</b>							<b>359.411,56</b>
	<b>Total Construcción (Unidad)</b>							<b>1,00</b>
<b>Valor Adoptado (und)</b>							<b>359.411,56</b>	

**Nota 1:** El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 215, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

**Web 1:** <https://www.homecenter.com.co/producto/05322/teja-perfil-7-6-18x9x2cm/05323/>

**Web 2:** [https://articulo.mercadolibre.com.ar/MLA-813115021-tablon-de-pino-2-metros-x-080-metros-\\_JM?searchVariation=42988539405#polycard\\_client=search-nordic&searchVariation=42988539405&search\\_layout=grid&position=1&type=item&tracking\\_id=c927be75-fb98-4223-a496-90a5f83cec71](https://articulo.mercadolibre.com.ar/MLA-813115021-tablon-de-pino-2-metros-x-080-metros-_JM?searchVariation=42988539405#polycard_client=search-nordic&searchVariation=42988539405&search_layout=grid&position=1&type=item&tracking_id=c927be75-fb98-4223-a496-90a5f83cec71)

ANEXO CA8								
CA8. Quebrapatas construido con 11 tubos de metálicos de 2" y largo de 5,00 m, 6 tubos de 4" y largo de 5,00 m, área del quebrapatas 5,00 m x 5,00 m.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	\$	2.010,00	25,00	\$	50.250,00
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$	31.787,73	2,50	\$	79.469,33
	Tubo estructural redondo negro 2" ESP 3MM (6M)	127	m	\$	33.092,00	55,00	\$	1.820.060,00
	Tubo Estructural Redondo Negro 4" ESP 3MM (6M)	127	m	\$	63.870,00	30,00	\$	1.916.100,00
	Mano de obra AA	47	Hc	\$	31.473,00	10,00	\$	314.730,00
	<b>Total APU</b>							<b>4.180.609,33</b>
	<b>Total Construcción (Área)</b>							<b>25,00</b>
	<b>Valor Adoptado (m2)</b>							<b>167.224,37</b>

**Nota 1:** El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 215, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

ANEXO CA9								
CA9. Portada en madera 1,80 m x 2,20m, cuenta con 4 varetas de 2,20 m de largo ancho de 0,10 m grosor de 0,05 m y dos postes de 0,15 m x 0,15 m altura de 1,80 m.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	\$	2.010,00	0,44	\$	884,40
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$	31.787,73	0,13	\$	4.132,40
	Tabla Burma 10 X 2,2 A 2,7CM X 2,9M - Ordinario	107	un	\$	7.927,00	5,00	\$	39.635,00
	Pilote Ø12-15CM (6M) Eucalipto	108	un	\$	135.436,00	1,00	\$	135.436,00
	Bisagra gato omega 3	100	un	\$	3.613,00	3,00	\$	10.839,00
	Pasador gato sueco 2-1/2"	100	un	\$	1.494,00	1,00	\$	1.494,00
	Puntilla con cabeza 2"	125	lb	\$	4.118,00	1,00	\$	4.118,00
	Mano de obra AA	47	Hc	\$	31.473,00	1,00	\$	31.473,00
	<b>Total APU</b>							<b>228.011,80</b>
	<b>Total Construcción (Metros)</b>							<b>2,20</b>
<b>Valor Adoptado (m)</b>							<b>103.641,73</b>	

**Nota 1:** El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 215, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

ANEXO CA10								
CA10. Cerca en madera de 6,00 m de largo conformada por dos varetas de madera de 0,10 m ancho grosor de 0,05 m.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	\$	2.010,00	1,21	\$	2.432,10
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$	31.787,73	0,20	\$	6.357,55
	Tabla Burma 10 X 2,2 A 2,7CM X 2,9M - Ordinario	107	un	\$	7.927,00	4,16	\$	32.976,32
	Listón Ø10-12CM (3M) Eucalipto	108	un	\$	14.424,00	1,00	\$	14.424,00
	Puntilla con cabeza 2"	125	lb	\$	4.118,00	1,00	\$	4.118,00
	Mano de obra AA	47	Hc	\$	31.473,00	1,00	\$	31.473,00
	<b>Total APU</b>							<b>91.780,97</b>
	<b>Total Construcción (Metros)</b>							<b>6,03</b>
	<b>Valor Adoptado (m)</b>							<b>15.220,72</b>

**Nota 1:** El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 215, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

ANEXO CA11								
CA11. Cerca de alambre de púas con 4 hilos y 3 varillas de 1/4" soportada por 8 postes de madera de 0,10 m x 0,10 m altura de 1,80 m.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	\$	2.010,00	4,09	\$	8.220,90
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$	31.787,73	0,20	\$	6.357,55
	Estación inmunitado cuadrado 9.5x9.5x220 cm	Web 1	un	\$	40.134,00	8,00	\$	321.072,00
	Alambre de Púas (400M) Cal. 16,5	83	m	\$	406,00	81,84	\$	33.227,04
	Grapa Para Cerca Alambre De Púas 1" X 9 1kg C.a. Meja	Web 2	kg	\$	17.900,00	0,14	\$	2.506,00
	Varilla G-60 W 1/4-Pulg X 6M 1.494Kg Aprox. Corrugada	Web 3	un	\$	6.180,00	11,00	\$	67.980,00
	Mano de obra AA	47	Hc	\$	31.473,00	4,00	\$	125.892,00
	<b>Total APU</b>							<b>565.255,49</b>
	<b>Total Construcción (Metros)</b>							<b>20,46</b>
	<b>Valor Adoptado (m)</b>							<b>27.627,35</b>

**Nota 1:** El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 215, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

**Web 1:** <https://nucleosdemadera.com/producto/estacon-inmunitado-cuadrado-9-5x9-5x220-cm-aprox/LJ>

**Web 2:** [https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-1662101726-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-meja-\\_JM#redirectedFromSimilar=https%3A%2F%2Farticulo.mercadolibre.com.co%2FMCO-599626631-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-meja-\\_JM](https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-1662101726-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-meja-_JM#redirectedFromSimilar=https%3A%2F%2Farticulo.mercadolibre.com.co%2FMCO-599626631-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-meja-_JM)

**Web 3:** <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/produco/31061/varilla-g-60-w-1-4-pulg-x-6m-1494kg-aprox-corrugada/31061/>





**PREDIO AMM-3-234**

ANEXO CA12						
CA12 Cerca de alambre de púas con 4 hilos soportada por 20 postes de madera de 0,10 m x 0,10 m altura de 1,80 m.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	\$ 2.010,00	4,38	\$ 8.803,80
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$ 31.787,73	0,20	\$ 6.357,55
	Estación Inmunizado cuadrado 9.5x9.5x220 cm	Web 1	un	\$ 40.134,00	20,00	\$ 802.680,00
	Alambre de Púas (400M) Cal. 16,5	83	m	\$ 406,00	87,60	\$ 35.565,60
	Grapa Para Cerca Alambre De Púas 1" X 9 1kg C.a. Meja	Web 2	kg	\$ 17.900,00	0,34	\$ 6.086,00
	Mano de obra AA	47	Hc	\$ 31.473,00	9,00	\$ 283.257,00
	<b>Total APU</b>					<b>\$ 1.142.749,95</b>
	<b>Total Construcción (Metros)</b>					<b>21,9</b>
	<b>Valor Adoptado (m)</b>					<b>\$ 52.180,36</b>

Nota 1: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 215, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

Web 1: <https://nucleosdemadera.com/producto/estacon-inmunizado-cuadrado-9-5x9-5x220-cm-aprox>

Web 2: [https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-1662101726-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-meja-\\_JM#redirectedFromSimilar=https%3A%2Farticulo.mercadolibre.com.co%2FMCO-599626631-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-meja-\\_JM](https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-1662101726-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-meja-_JM#redirectedFromSimilar=https%3A%2Farticulo.mercadolibre.com.co%2FMCO-599626631-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-meja-_JM)

ANEXO CA14						
CA14 Adecuación de vía de acceso, en afirmado de recebo espesor con espesor de 0,30 m. (ver informe de apiques).	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	\$ 2.010,00	137,03	\$ 275.430,30
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$ 31.787,73	13,70	\$ 435.491,90
	Relleno en recebo comun compactado	129	m3	\$ 120.902,00	41,11	\$ 4.970.281,22
	Mano de obra AA	47	Hc	\$ 31.473,00	4,00	\$ 125.892,00
	<b>Total APU</b>					<b>\$ 5.807.095,42</b>
	<b>Total Construcción (Área)</b>					<b>137,03</b>
	<b>Valor Adoptado (m2)</b>					<b>\$ 42.376,28</b>

Nota 1: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 215, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

ANEXO CA15						
CA15 Cerca de alambre de púas con tres hilos tres postes de madera de 0,10 m x 0,10 m altura de 1,50 m.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	\$ 2.010,00	2,82	\$ 5.668,20
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$ 31.787,73	0,20	\$ 6.357,55
	Estación Inmunizado cuadrado 9.5x9.5x220 cm	Web 1	un	\$ 40.134,00	3,00	\$ 120.402,00
	Alambre de Púas (400M) Cal. 16,5	83	m	\$ 406,00	42,24	\$ 17.149,44
	Grapa Para Cerca Alambre De Púas 1" X 9 1kg C.a. Meja	Web 2	kg	\$ 17.900,00	0,04	\$ 716,00
	Mano de obra AA	47	Hc	\$ 31.473,00	2,00	\$ 62.946,00
	<b>Total APU</b>					<b>\$ 219.239,19</b>
	<b>Total Construcción (Metros)</b>					<b>14,08</b>
<b>Valor Adoptado (m)</b>					<b>\$ 15.144,83</b>	

Nota 1: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 215, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

Web 1: <https://nucleosdemadera.com/producto/estacon-inmunizado-cuadrado-9-5x9-5x220-cm-aprox>

Web 2: [https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-1662101726-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-meja-\\_JM#redirectedFromSimilar=https%3A%2Farticulo.mercadolibre.com.co%2FMCO-599626631-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-meja-\\_JM](https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-1662101726-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-meja-_JM#redirectedFromSimilar=https%3A%2Farticulo.mercadolibre.com.co%2FMCO-599626631-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-meja-_JM)

ANEXO CA16						
CA16. Cerca de alambre de púas con cuatro hilos tres postes de madera de 0,10 m x 0,10 m altura de 1,50 m.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	\$ 2.010,00	0,41	\$ 824,10
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$ 31.787,73	0,20	\$ 6.357,55
	Estación Inmunizado cuadrado 9.5x9.5x220 cm	Web 1	un	\$ 40.134,00	3,00	\$ 120.402,00
	Alambre de Púas (400M) Cal. 16,5	83	m	\$ 406,00	8,16	\$ 3.312,96
	Grapa Para Cerca Alambre De Púas 1" X 9 1kg C.a. Meja	Web 2	kg	\$ 17.900,00	0,05	\$ 895,00
	Mano de obra AA	47	Hc	\$ 31.473,00	2,00	\$ 62.946,00
	<b>Total APU</b>					<b>\$ 194.737,61</b>
	<b>Total Construcción (Metros)</b>					<b>2,04</b>
	<b>Valor Adoptado (m)</b>					<b>\$ 95.459,61</b>

Nota 1: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 215, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

Web 1: <https://nucleosdemadera.com/producto/estacon-inmunizado-cuadrado-9-5x9-5x220-cm-aprox>

Web 2: [https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-1662101726-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-meja-\\_JM#redirectedFromSimilar=https%3A%2Farticulo.mercadolibre.com.co%2FMCO-599626631-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-meja-\\_JM](https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-1662101726-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-meja-_JM#redirectedFromSimilar=https%3A%2Farticulo.mercadolibre.com.co%2FMCO-599626631-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-meja-_JM)

ANEXO CA17						
CA17. Cerca de alambre de púas con cuatro hilos y postes de madera de 0,10 m x 0,10 m y dos postes de concreto altura de 1,80 m dimensiones de 0,10 m x 0,10 m.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	\$ 2.010,00	5,72	\$ 11.497,20
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$ 31.787,73	0,20	\$ 6.357,55
	Estación Inmunizado cuadrado 9.5x9.5x220 cm	Web 1	un	\$ 40.134,00	4,00	\$ 160.536,00
	Poste para cerca 11x11x1.5m (48kg)	117	un	\$ 19.989,00	2,00	\$ 39.978,00
	Alambre de púas (400M) CAL16,5	72	m	\$ 492,00	114,32	\$ 56.245,44
	Grapa Para Cerca Alambre De Púas 1" X 9 1kg	Web 2	un	\$ 17.000,00	0,07	\$ 1.190,00
	Mano de obra AA	47	Hc	\$ 31.473,00	3,00	\$ 94.419,00
	<b>Total APU</b>					<b>\$ 370.223,19</b>
	<b>Total Construcción (Metros)</b>					<b>28,58</b>
	<b>Valor Adoptado (m)</b>					<b>\$ 12.953,93</b>

Nota 1: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 215, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

Web 1: <https://nucleosdemadera.com/producto/estacon-inmunizado-cuadrado-9-5x9-5x220-cm-aprox>

Web 2: [https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-1662101726-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-meja-\\_JM#redirectedFromSimilar=https%3A%2Farticulo.mercadolibre.com.co%2FMCO-599626631-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-meja-\\_JM](https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-1662101726-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-meja-_JM#redirectedFromSimilar=https%3A%2Farticulo.mercadolibre.com.co%2FMCO-599626631-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-meja-_JM)





**PREDIO AMM-3-234**

ANEXO CA18						
CA18. Adecuación de acceso en placa huellas de 0,70 m de ancho y una longitud de 15,00m con un espesor promedio de concreto de 0,25 m, además cuenta con una viga de contención en concreto con espesor promedio de 0,62 m y una longitud de 15,00m. En el medio de las dos huellas tiene relleno en material particulado (gravilla) de espesor de 0,10m. (ver Informe de apiques)	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	\$ 2.010,00	77,36	\$ 155.493,60
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$ 31.787,73	7,74	\$ 246.037,03
	Concreto corriente grava común 3000 PSI	84	m3	\$ 355.411,00	13,02	\$ 4.627.451,22
	Relleno Grava 3/4"	141	m3	\$ 85.380,00	1,69	\$ 144.292,20
	Recebo común	68	m3	\$ 8.821,00	3,95	\$ 34.842,95
	Mano de obra AA	47	Hc	\$ 31.473,00	10,00	\$ 314.730,00
<b>Total APU</b>						<b>\$ 5.522.847,00</b>
<b>Total Construcción (Área)</b>						<b>77,36</b>
<b>Valor Adoptado (m2)</b>						<b>\$ 71.391,51</b>

Nota 1: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 215, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

ANEXO CA19							
CA19. Zona dura en concreto rustico con un espesor de 0,10 m con un área de 40,41 m2.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	\$ 2.010,00	41,41	\$ 83.234,10	
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$ 31.787,73	4,14	\$ 131.601,20	
	Concreto corriente Grava Común 1500 PSI	84	m3	\$ 248.016,00	4,14	\$ 1.026.786,24	
	Mano de obra AA	47	Hc	\$ 31.473,00	4,00	\$ 125.892,00	
	<b>Total APU</b>						<b>\$ 1.367.513,54</b>
	<b>Total Construcción (Área)</b>						<b>41,41</b>
<b>Valor Adoptado (m2)</b>						<b>\$ 33.023,75</b>	

Nota 1: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 215, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

ANEXO CA20							
CA20. Cerramiento para la subestación, cuenta con un muro bajo en ladrillo macizo a la vista altura de 0,70 m el cual soporta malla eslabonada de 2,00 m de alto aproximadamente soportado por tubería metálica de 2" pintada cada dos metros aproximadamente y una altura de 2,50 m, en la parte superior cuenta con Concertina Comprimida Seguridad Acero inoxidable a lo largo de todo el perímetro, cuenta con una puerta de ingreso en malla eslabonada dimensiones de 4,00 m x 2,50 m, estructura en tubería metálica de 2" perimetral.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	\$ 2.010,00	16,16	\$ 32.481,60	
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$ 31.787,73	1,62	\$ 51.496,12	
	Muro tipo conf. Lad. Prens. Macizo	170	m2	\$ 132.103,00	56,57	\$ 7.473.066,71	
	Cerramiento en malla eslabonada cal.10	81	m2	\$ 52.244,00	161,64	\$ 8.444.720,16	
	Tubo estructural redondo negro 2" ESP 3MM (6M)	127	m	\$ 33.092,00	101,03	\$ 3.343.284,76	
	Concertina 10mt máx. 30cm Diámetro máx. 67 Círculos	Web 1	m	\$ 8.490,00	80,82	\$ 686.161,80	
	Bisagra gato omega 3	100	un	\$ 3.613,00	1,00	\$ 3.613,00	
	Pasador gato sueco 2-1/2"	100	un	\$ 1.494,00	1,00	\$ 1.494,00	
	Mano de obra AA	47	Hc	\$ 31.473,00	50,00	\$ 1.573.650,00	
	<b>Total APU</b>						<b>\$ 21.609.968,15</b>
	<b>Total Construcción (Metros)</b>						<b>80,82</b>
<b>Valor Adoptado (m)</b>						<b>\$ 267.383,92</b>	

Nota 1: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 215, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

Web 1: [https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/272739/concertina-10mt-max-30cm-diametro-max-67-circulos/272739?kid=goosho\\_1161662&shop=googleShopping&gad\\_source=1&gad\\_campaignid=17622046203&gbradid=0AAAAAD16wqQeMgDC1qMFq2XaAQGG6iiv&gclid=Cj0KCQjwoP\\_FBhFARiANP](https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/272739/concertina-10mt-max-30cm-diametro-max-67-circulos/272739?kid=goosho_1161662&shop=googleShopping&gad_source=1&gad_campaignid=17622046203&gbradid=0AAAAAD16wqQeMgDC1qMFq2XaAQGG6iiv&gclid=Cj0KCQjwoP_FBhFARiANP)

Fuente: Elaboración propia – APU con base en la Revista Construdata 215.

**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	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	\$ 5.619,08	N/A	\$ 5.619,08	\$ 5.600,00
CA2	16	70	22,86%	2,5	20,98%	\$ 421.712,34	\$ 88.479,14	\$ 333.233,20	\$ 333.200,00
CA3	16	30	53,33%	3	51,59%	\$ 29.859,63	\$ 15.404,68	\$ 14.454,95	\$ 14.500,00
CA4	16	30	53,33%	2,5	45,62%	\$ 23.407,84	\$ 10.679,42	\$ 12.728,42	\$ 12.700,00
CA5	16	30	53,33%	2,5	45,62%	\$ 28.409,85	\$ 12.961,49	\$ 15.448,35	\$ 15.400,00
CA6	16	30	53,33%	2,5	45,62%	\$ 12.862,40	\$ 5.868,24	\$ 6.994,16	\$ 7.000,00
CA7	12	30	40,00%	2,5	33,79%	\$ 359.411,56	\$ 121.448,04	\$ 237.963,52	\$ 238.000,00
CA8	10	30	33,33%	2,5	28,49%	\$ 167.224,37	\$ 47.638,73	\$ 119.585,64	\$ 119.600,00
CA9	6	30	20,00%	2,5	19,11%	\$ 103.641,73	\$ 19.804,69	\$ 83.837,04	\$ 83.800,00
CA10	16	30	53,33%	2,5	45,62%	\$ 15.220,72	\$ 6.944,19	\$ 8.276,54	\$ 8.300,00
CA11	16	30	53,33%	2,5	45,62%	\$ 27.627,35	\$ 12.604,49	\$ 15.022,85	\$ 15.000,00
CA12	16	30	53,33%	2,5	45,62%	\$ 52.180,36	\$ 23.806,37	\$ 28.373,99	\$ 28.400,00
CA14	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	\$ 42.378,28	N/A	\$ 42.378,28	\$ 42.400,00
CA15	16	30	53,33%	2,5	45,62%	\$ 15.144,83	\$ 6.909,56	\$ 8.235,27	\$ 8.200,00
CA16	16	30	53,33%	2,5	45,62%	\$ 95.459,61	\$ 43.551,77	\$ 51.907,84	\$ 51.900,00
CA17	16	40	40,00%	2,5	33,79%	\$ 12.953,93	\$ 4.377,24	\$ 8.576,69	\$ 8.600,00
CA18	12	30	40,00%	2,5	33,79%	\$ 71.391,51	\$ 24.123,76	\$ 47.267,75	\$ 47.300,00
CA19	6	20	30,00%	2,5	25,99%	\$ 33.023,75	\$ 8.582,81	\$ 24.440,94	\$ 24.400,00
CA20	16	50	32,00%	2,5	27,48%	\$ 267.383,92	\$ 73.467,47	\$ 193.916,44	\$ 193.900,00





**12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES**

**12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES**

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

CULTIVOS	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
ARROYITO (DAP = 0,40m)	2	Und	\$ 150.616,07	\$ 301.232,14
ARROYITO (DAP = 0,20m)	1	Und	\$ 33.470,24	\$ 33.470,24
CAIMO (DAP = 0,05m)	1	Und	\$ 33.470,24	\$ 33.470,24
CAMPANO (DAP = 0,10m)	1	Und	\$ 33.470,24	\$ 33.470,24
CAMPANO (DAP = 0,15m)	1	Und	\$ 33.470,24	\$ 33.470,24
CAMPANO (DAP = 0,2m)	4	Und	\$ 33.470,24	\$ 133.880,96
CAMPANO (DAP = 0,30m)	8	Und	\$ 101.526,38	\$ 812.211,04
CAMPANO (DAP = 0,40m)	1	Und	\$ 150.616,07	\$ 150.616,07
CAMPANO (DAP = 0,45m)	4	Und	\$ 511.350,83	\$ 2.045.403,32
CAMPANO (DAP = 0,46m)	3	Und	\$ 511.350,83	\$ 1.534.052,49
CAMPANO (DAP = 0,50m)	3	Und	\$ 511.350,83	\$ 1.534.052,49
CAMPANO (DAP = 0,55m)	1	Und	\$ 511.350,83	\$ 511.350,83
CAMPANO (DAP = 0,60m)	1	Und	\$ 511.350,83	\$ 511.350,83
CAMPANO (DAP = 0,65m)	1	Und	\$ 1.184.474,47	\$ 1.184.474,47
CAMPANO (DAP = 0,75m)	1	Und	\$ 1.184.474,47	\$ 1.184.474,47
CAMPANO (DAP = 1,1m)	1	Und	\$ 2.259.240,94	\$ 2.259.240,94
CARATE (DAP= 0,05m)	1	Und	\$ 17.850,79	\$ 17.850,79
CARATE (DAP = 0,10m)	4	Und	\$ 17.850,79	\$ 71.403,16
CEDRO (DAP=0,05m)	1	Und	\$ 35.701,58	\$ 35.701,58
CEDRO (DAP = 0,20m)	1	Und	\$ 35.701,58	\$ 35.701,58
CEDRO (DAP = 0,10m)	1	Und	\$ 35.701,58	\$ 35.701,58
CEIBA (DAP=0,10m)	1	Und	\$ 33.470,24	\$ 33.470,24
CEIBA (DAP = 0,80m)	1	Und	\$ 1.184.474,47	\$ 1.184.474,47
CEIBA (DAP=0,45m)	1	Und	\$ 511.350,83	\$ 511.350,83
CEIBA TUNOSA (DAP = 0,40m)	2	Und	\$ 214.209,51	\$ 428.419,02
COCO CRISTAL (DAP = 0,10m)	1	Und	\$ 17.850,79	\$ 17.850,79
COCO CRISTAL (DAP = 0,50m)	1	Und	\$ 148.756,61	\$ 148.756,61
COCO CRISTAL (DAP = 0,10m)	1	Und	\$ 17.850,79	\$ 17.850,79
CURAUBO (DAP = 0,70m)	1	Und	\$ 1.184.474,47	\$ 1.184.474,47
DINDÉ (DAP = 0,10m)	2	Und	\$ 33.470,24	\$ 66.940,48
DINDÉ (OAP = 0,15m)	1	Und	\$ 33.470,24	\$ 33.470,24
DINDÉ (DAP = 0,20m)	7	Und	\$ 33.470,24	\$ 234.291,68
DINDÉ (DAP = 0,25m)	2	Und	\$ 101.526,38	\$ 203.052,76
DINDÉ (OAP = 0,30m)	7	Und	\$ 101.526,38	\$ 710.684,66
ESCOBILLO (DAP = 0,20m)	1	Und	\$ 17.850,79	\$ 17.850,79
GALLINERO (DAP = 0,20m)	2	Und	\$ 17.850,79	\$ 35.701,58
GALLINERO (DAP = 0,40m)	4	Und	\$ 66.940,47	\$ 267.761,88
GALLINERO (DAP = 0,30m)	8	Und	\$ 40.164,28	\$ 321.314,24
GALLINERO (DAP = 0,35m)	2	Und	\$ 66.940,47	\$ 133.880,94
GALLINERO (DAP = 0,95m)	1	Und	\$ 602.464,25	\$ 602.464,25
GALLINERO (DAP = 0,50m)	1	Und	\$ 148.756,61	\$ 148.756,61
GALLINERO (DAP = 0,80m)	1	Und	\$ 315.859,86	\$ 315.859,86
GALLINERO (DAP = 0,60m)	1	Und	\$ 148.756,61	\$ 148.756,61
GALLINERO (DAP = 0,70m)	1	Und	\$ 315.859,86	\$ 315.859,86

**APROBADO**  
**INTERVENTORIA**  
 RESERVADO Y URIBE S.A.S.  
 INGENIEROS CONSULTORES

**PREDIO AMM-3-234**

CULTIVOS	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
GALLINERO (DAP = 0,45m)	1	Und	\$ 148.756,61	\$ 148.756,61
GALLINERO (DAP = 0,80m)	2	Und	\$ 315.859,86	\$ 631.719,72
GUARUMO (DAP = 0,20m)	1	Und	\$ 17.850,79	\$ 17.850,79
GUARUMO (DAP = 0,25m)	1	Und	\$ 40.164,28	\$ 40.164,28
GUARUMO (DAP = 0,10m)	1	Und	\$ 17.850,79	\$ 17.850,79
GUAYABO DE MICO (DAP = 0,10m)	1	Und	\$ 55.411,60	\$ 55.411,60
JOBO (DAP= 0,25m)	1	Und	\$ 40.164,28	\$ 40.164,28
JOBO (DAP=0,45m)	2	Und	\$ 148.756,61	\$ 297.513,22
JOBO (DAP=0,40m)	2	Und	\$ 66.940,47	\$ 133.880,94
JOBO (DAP=0,20m)	1	Und	\$ 17.850,79	\$ 17.850,79
LECHOSO (DAP=0,30m)	1	Und	\$ 101.526,38	\$ 101.526,38
LECHOSO (DAP=1,50m)	1	Und	\$ 2.259.240,94	\$ 2.259.240,94
LIMON EN CRECIMIENTO	12	Und	\$ 44.274,23	\$ 531.290,76
LIMON EN PRODUCCION	1	Und	\$ 289.306,00	\$ 289.306,00
LIMÓN EN PRODUCCION	3	Und	\$ 289.306,00	\$ 867.918,00
MAMONCILLOS (DAP = 0,30m)	2	Und	\$ 101.526,38	\$ 203.052,76
MAMONCILLOS (DAP = 0,48m)	1	Und	\$ 511.350,83	\$ 511.350,83
MANGO EN PRODUCCION	1	Und	\$ 362.733,00	\$ 362.733,00
MATARRATON (DAP = 0,10m)	2	Und	\$ 17.850,79	\$ 35.701,58
NARANJO EN PRODUCCION	3	Und	\$ 289.306,00	\$ 867.918,00
NARANJO EN PRODUCCION	2	Und	\$ 289.306,00	\$ 578.612,00
OTI (DAP = 0,10m)	22	Und	\$ 17.850,79	\$ 392.717,38
OTI (DAP=0,20m)	58	Und	\$ 17.850,79	\$ 1.035.345,82
OTI (DAP = 0,30m)	23	Und	\$ 40.164,28	\$ 923.778,44
OTI (DAP= 0,40m)	7	Und	\$ 66.940,47	\$ 468.583,29
OTI (DAP=0,50m)	4	Und	\$ 148.756,61	\$ 595.026,44
OTI (DAP = 0,15m)	36	Und	\$ 17.850,79	\$ 642.628,44
OTI (DAP= 0,35m)	2	Und	\$ 66.940,47	\$ 133.880,94
OTI (DAP = 0,05m)	1	Und	\$ 17.850,79	\$ 17.850,79
OTI (DAP= 0,25m)	4	Und	\$ 40.164,28	\$ 160.657,12
PALAMA DE COCO EN PRODUCCION	2	Und	\$ 602.464,25	\$ 1.204.928,50
PALMA AFRICANA (5-10 AÑOS)	52	Und	\$ 792.360,00	\$ 41.202.720,00
PALMA HIBRIDO 2 AÑOS	1	Und	\$ 66.940,47	\$ 66.940,47
POLVILLO NEGRO (DAP = 0,35m)	1	Und	\$ 214.209,51	\$ 214.209,51
POLVILLO NEGRO (DAP = 0,10m)	1	Und	\$ 35.701,58	\$ 35.701,58
POLVILLO NEGRO (DAP = 0,15m)	1	Und	\$ 35.701,58	\$ 35.701,58
POLVILLO NEGRO (DAP = 0,40m)	1	Und	\$ 214.209,51	\$ 214.209,51
POLVILLO NEGRO (DAP = 0,20m)	10	Und	\$ 35.701,58	\$ 357.015,80
RAYO (DAP=0,40m)	1	Und	\$ 66.940,47	\$ 66.940,47
RESBALA MONO (DAP= 0,03m)	1	Und	\$ 33.470,24	\$ 33.470,24
ROBLE (DAP = 0,10m)	3	Und	\$ 35.701,58	\$ 107.104,74
ROBLE (DAP = 0,20m)	3	Und	\$ 35.701,58	\$ 107.104,74
ROBLE (DAP=0,40m)	13	Und	\$ 214.209,51	\$ 2.784.723,63
ROBLE (DAP=0,04m)	82	Und	\$ 35.701,58	\$ 2.927.529,56
ROBLE (DAP = 0,15m)	5	Und	\$ 35.701,58	\$ 178.507,90
ROBLE (DAP=0,01m)	18	Und	\$ 35.701,58	\$ 642.628,44
ROBLE (DAP=0,3m)	3	Und	\$ 107.104,75	\$ 321.314,25
ROBLE (DAP=0,05m)	2	Und	\$ 35.701,58	\$ 71.403,16
ROBLE (DAP = 0,25m)	2	Und	\$ 107.104,75	\$ 214.209,50



**PREDIO AMM-3-234**

CULTIVOS	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
SOLERA (DAP = 0,20m)	12	Und	\$ 17.850,79	\$ 214.209,48
SOLERA (DAP = 0,15m)	7	Und	\$ 17.850,79	\$ 124.955,53
SOLERA (DAP = 0,30m)	28	Und	\$ 40.164,28	\$ 1.124.599,84
SOLERA (DAP= 0,25m)	6	Und	\$ 40.164,28	\$ 240.985,68
SOLERA (DAP = 0,35m)	2	Und	\$ 66.940,47	\$ 133.880,94
SOLERA (DAP = 0,40m)	8	Und	\$ 66.940,47	\$ 535.523,76
SOLERA (DAP = 0,50m)	2	Und	\$ 148.756,61	\$ 297.513,22
SOLERA (DAP= 0,04m)	4	Und	\$ 17.850,79	\$ 71.403,16
SOLERA (DAP= 0,05m)	1	Und	\$ 17.850,79	\$ 17.850,79
SOLERA (DAP = 0,10m)	6	Und	\$ 17.850,79	\$ 107.104,74
TOTUMO EN PRODUCCION	9	Und	\$ 602.464,25	\$ 5.422.178,25
<b>TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				<b>\$ 91.032.724,26</b>

Fuente: Informe de valoración de cobertura vegetal año 2025.

**Nota:**

- Dado que en las ofertas de mercado del análisis presentado anteriormente no se descuentan las coberturas naturales referente a los pastos naturales presentes en los puntos de investigación, para efectos del presente avalúo comercial corporativo se determinan dichas coberturas en el valor por unidad de terreno adoptado. Como es el caso de la especie "Pasto Natural".
- Los valores adoptados para las especies y cultivos corresponden a un estudio realizado por la Corporación Lonja inmobiliaria de Bogotá D.C. donde se tuvo en cuenta la variedad, edad, densidad, estado fitosanitario y se consultó a profesionales especializados en este tipo de elementos. El resultado se aprecia en el Cuadro respectivo. Los respectivos soportes reposan en la memoria técnica de la entidad.





**13. CONSIDERACIONES GENERALES**

- Al predio objeto de avalúo se accede por la vía Troncal del Magdalena 1 que comunica los municipios de Puerto Boyacá - Barrancabermeja, la cual se encuentra pavimentada, en buen estado de conservación y con una calzada en cada sentido.
- El predio esta ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo agropecuario, el sector cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos básicos.
- La franja del predio presenta una topografía plana con pendientes entre 0-7%.
- El predio objeto de avalúo no presenta zonas de protección.
- Con base a la respuesta emitida mediante el oficio con el radicado 8002019ER22934-O1 de diciembre 23 de 2019 por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, autoridad competente en el tema de avalúos, Se aclara que, si bien el área requerida se superpone con una servidumbre de energía eléctrica a favor de TERMOSANTANDER DE COLOMBIA S.C.A. E.S.P. que se menciona dentro de la Escritura Pública No. 1900 del 01 de abril de 1998 protocolizada en la Notaría sexta de Santafé de Bogotá, no se especifica de manera clara la discriminación de la cuantía del valor pagado por los derechos adquiridos, junto con el valor de construcciones, mejoras, cultivos, indemnización por daño emergente y lucro cesante derivados de la constitución o imposición de dicha Servidumbre. Por lo anterior, se advierte la situación de la existencia de la servidumbre en la franja objeto de avalúo, la cual no se descontará del total del presente avalúo comercial.
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1170/2015 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaremos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.



**14. RESULTADO DE AVALÚO**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	Ha	2,419273	\$ 31.830.000,00	\$ 77.005.459,59
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 77.005.459,59</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
CA1	m2	240,18	\$ 5.600,00	\$ 1.345.008,00
CA2	m2	2,58	\$ 333.200,00	\$ 859.656,00
CA3	m	53,22	\$ 14.500,00	\$ 771.690,00
CA4	m	7,02	\$ 12.700,00	\$ 89.154,00
CA5	m	11,48	\$ 15.400,00	\$ 176.792,00
CA6	m	90,78	\$ 7.000,00	\$ 635.460,00
CA7	un	1,00	\$ 238.000,00	\$ 238.000,00
CA8	m2	25,00	\$ 119.600,00	\$ 2.990.000,00
CA9	m	2,20	\$ 83.800,00	\$ 184.360,00
CA10	m	6,03	\$ 8.300,00	\$ 50.049,00
CA11	m	20,46	\$ 15.000,00	\$ 306.900,00
CA12	m	21,90	\$ 28.400,00	\$ 621.960,00
CA14	m2	137,03	\$ 42.400,00	\$ 5.810.072,00
CA15	m	14,08	\$ 8.200,00	\$ 115.456,00
CA16	m	2,04	\$ 51.900,00	\$ 105.876,00
CA17	m	28,58	\$ 8.600,00	\$ 245.788,00
CA18	m2	77,36	\$ 47.300,00	\$ 3.659.128,00
CA19	m2	41,41	\$ 24.400,00	\$ 1.010.404,00
CA20	m	80,82	\$ 193.900,00	\$ 15.670.998,00
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 34.886.751,00</b>
<b>TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				<b>\$ 91.032.724,26</b>
<b>TOTAL AVALÚO</b>				<b>\$ 202.924.934,85</b>
<b>TOTAL AVALÚO ADOPTADO</b>				<b>\$ 202.924.935,00</b>





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO AMM-3-234**

**TOTAL AVALÚO: DOSCIENTOS DOS MILLONES NOVECIENTOS VEINTICUATRO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$202.924.935,00).**

Bogotá, D.C., 07 de noviembre de 2025.

Cordialmente,

**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**  
Representante Legal  
RAA AVAL-17035154

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



**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**  
Perito Avaluador  
RAA: AVAL- 1014242133



**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.
- Para efectos del presente avalúo comercial corporativo no se liquidará lucro cesante por concepto de pérdida de utilidad por actividad económica y/o contratos de arrendamiento, toda vez que la documentación suministrada por el Beneficiario al Concesionario, no cumple con lo estipulado en el artículo 5 de la Resolución IGAC 898 de 2014 "Documentos contables de estados de pérdidas y ganancias, documentos tributarios y el balance general más reciente. Para quienes no estén obligados a llevar contabilidad, recibos de caja, consignaciones bancarias, facturas, entre otros (...)", de igual forma no se aportó contratos de arrendamiento sobre el inmueble afectado.

**II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES**

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0,00	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 112.228,45	
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	
<b>VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE</b>	<b>\$ 112.228,00</b>	





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO AMM-3-234**

**TOTAL INDEMNIZACIONES: CIENTO DOCE MIL DOSCIENTOS VEINTIOCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 112.228,00)**

Bogotá, D.C., 07 de noviembre de 2025.

Cordialmente,

**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**  
Representante Legal  
RAA AVAL-17035154



**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**  
Perito Avaluador  
RAA: AVAL- 1014242133

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





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO AMM-3-234**

**APROBADO**

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

**16. DOCUMENTOS ANEXOS**

**16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO**

**ENTORNO**



**CONSTRUCCIONES ANEXAS**

**CA1 - JAGUEY**



**CA2 - BEBEDERO**



33

**CA3 - CORRAL**

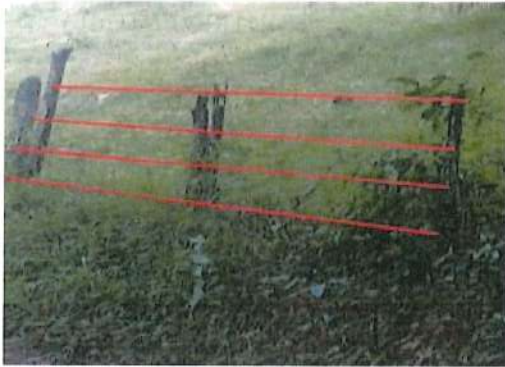


**CA4 - CERCA**





**CA5 - CERCA**



**CA6 - CERCA**



**CA7 - SALADERO**



**CA8 - QUIEBRAPATAS**



**CA9 - PORTADA**



**CA10 - CERCA**



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



**PREDIO AMM-3-234**

**CA11 - CERCA**



**CA12 - CERCA**



**CA13 - AVISO**



**CA14- ADECUACIÓN**



35

**CA15 - CERCA**



**CA16 - CERCA**





**CA17 - CERCA**



**CA18 - ADECUACIÓN**



**CA19 - ZONA DURA**



**CA20 - CERRAMIENTO**



**CULTIVOS / ESPECIES**

**ARROYITO**



**CAIMO**



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



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO AMM-3-234**

**CAMPANO**



**CARATE**



**CEDRO**



**CEIBA**



37

**CEIBA TUNOSA**



**COCO CRISTAL**



**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**



**CURAUBO**



**DINDE**



**ESCOBILLO**



**GALLINERO**



**GUARUMO**



**GUAYABO DE MICO**



**APROBADO**  
**INTERVENTORÍA**  
RENTREPO Y URIBE S.A.S.  
INGENIEROS CONSULTORES



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO AMM-3-234**

**JOBO**



**LECHOSO**



**LIMÓN**



**MAMONCILLOS**



39

**MANGO**



**MATARRATÓN**



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

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



**PREDIO AMM-3-234**

**NARANJO**



**OTI**



**PALMA DE COCO**



**PALMA AFRICANA**



40

**PALMA HIBRIDO**



**POLVILLO NEGRO**





**RAYO**



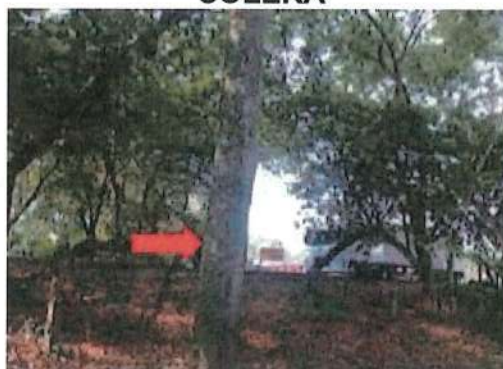
**RESBALA MONO**



**ROBLE**



**SOLERA**



**TOTUMO**



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



**16.2. CERTIFICADO CATASTRAL**



**CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL**

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (Antitrámites), artículo 6, parágrafo 3.

CERTIFICADO No.: 4739-349351-64976-0  
FECHA: 6 /noviembre/2024

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: BUENAVENTURA RUA CARDENAS identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 730044 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

**INFORMACIÓN FÍSICA**

DEPARTAMENTO:68-SANTANDER  
MUNICIPIO:190-CIMITARRA  
NÚMERO PREDIAL:00-02-00-00-0001-0008-0-00-00-0000  
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:00-02-0001-0008-000  
DIRECCIÓN:EL CLAVELLINO-VDA EL AGUILA  
MATRÍCULA:324-4355  
ÁREA TERRENO:51 Ha 5800.00m<sup>2</sup>  
ÁREA CONSTRUIDA:0.0 m<sup>2</sup>

**INFORMACIÓN ECONÓMICA**

AVALUO:\$ 212,193,000

**INFORMACIÓN JURÍDICA**

NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	BUENAVENTURA RUA CARDENAS	CÉDULA DE CIUDADANÍA	730044
2	ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A. E.S.P	NIT	89020123013
TOTAL DE PROPIETARIOS:			2

42

El presente certificado se expide para EL INTERESADO.

*Maria Alejandra Forreza Hernandez*

Maria Alejandra Forreza Hernandez  
Jefe Oficina de Relación con el Ciudadano



**NOTA:**

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

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

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

La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, Santa Marta, los Municipios de Antioquia, el Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO), el Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), el Área Metropolitana de Barranquilla (Los Municipios de Galapa, Puerto Colombia y Malambo del Departamento de Atlántico), los Municipios de Alcalá, Ansermanuevo, Argelia, Bolívar, Candelaria, Cartago, Calima, Dagua, El Águila, El Cairo, El Dovo, Florida, Guacarí, La Cumbre, La Victoria, Obando, Palmira, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Tono, Trujillo, Tulú, Versailles, Yumbo y Jamundí del Departamento del Valle del Cauca), del Departamento de Cundinamarca los Municipios Alibón, Anapoima, Anolaima, Arbeláez, Bitúma, Cachipay, Cáqueza, Cajica, Carmen De Carupa, Chiguaní, Chipaque, Cucunuba, Cota, Cúcuta, El Colegio, El Perón, El Rosal, Facatávida, Fonceque, Fonce, Fogueque, Fusagasugá, Gachala, Gachetá, Gama, Girardot, Granada, Guasabá, Guatavita, Guayabal de Sigüima, Guayabetá, Guachetá, Jerusalén, Jurín, La Mesa, La Palma, La Peña, Lenguaque, Manta, Medina, Nariño, Nemocón, Nimsima, Nocalma, Veresía, Palmé, Pandí, Paratubano, Pasca, Pail, Quebradanegra, Quetama, Quipile, Apelo, San Antonio Del Tequendama, San Cayetano, San Juan de Rioseco, Sasaima, Sasquíle, Silvania, Soacha, Sopo, Subchochoque, Supatá, Susa, Sutatausa, Tausa, Tená, Tenjo, Tibacuy, Tibirita, Tocaima, Ubalá, Ubaté, Ubaque, Uno, Vergara, Vianí, Villagómez, Villapinzón, Villeta, Viotá, Yacopi, Zipacón y Zipaquirá, Villavicencio del departamento del Meta, Sincelajo del Departamento de Sucre, los municipios de Cúcuta, Abrego, Bucarasica, Cáchira, Convención, El Carmen, El Tarra, Hacarí, La Playa, San Calisto, Sardiseta y Torosma del Departamento de Norte de Santander, Manzales-Cajías, los municipios de Nuvia y Garzón del Departamento de Huila, Santa Rosa de Cabal del Departamento de Risaralda, Ibagué - Tolma, Cartagena de Indias - Bolívar, Medio Baudó del Departamento de Chocó, Armería del Departamento de Cundinamarca, municipios de Sahagún y Montelía del Departamento Córdoba, los municipios de Valledupar, Río de Oro y Chirigana del Departamento de Cesar, los municipios de Málaga y Barrancabermeja del Departamento de Santander, los municipios de Sabanalarga y Soledad del Departamento del Atlántico, el municipio de Florencia -Caquetá, los municipios de Turja y Chiquiquirá del Departamento de Boyacá al no ser de competencia de esta entidad.

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

<https://tramites.igac.gov.co/geltramitesyservicios/validar/Productos/validar/Productos-seam>, con el número del certificado catastral





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO AMM-3-234**



**CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL**

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (Antirrámites), artículo 6, párrafo 3.

CERTIFICADO No.: 4739-349351-64976-0  
FECHA: 6 /noviembre/2024

Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: [contactenos@igac.gov.co](mailto:contactenos@igac.gov.co).



43



**16.3. CERTIFICADO USO DEL SUELO**



ALCALDÍA MUNICIPAL  
CIMITARRA - SANTANDER

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN	
No Consecutivo: 2024-0768	Página: 1 de 2

**\*CERTIFICADO DE USO DE SUELO RURAL\***

**EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL**  
Cimitarra - Santander

**CERTIFICA:**

Que el PREDIO RURAL denominado EL CLAVELLINO identificado con el Código Catastral N°68190-00-02-0001-0008-000 y con matrícula inmobiliaria No 324-4355, ubicado en la vereda EL AGUILA del Municipio de Cimitarra, según PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (P.B.O.T), aprobado mediante acuerdo 018 de diciembre 15 de 2001 y por información obtenida de la página del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, es un área con los siguientes usos de suelo reglamentados:

✓ **USO AGROPECUARIO:**

**Uso principal:** Agropecuario tradicional a semi – mecanizado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 15% del predio para uso forestal protector – productor.

**Uso compatible:** Infraestructura para distritos de adecuación de tierras, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas o cuniculas y vivienda el propietario.

**Uso condicionado:** Granjas porcinas, Minería, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios y parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los autorizados por el municipio para tal fin.

**Uso prohibido:** Usos urbanos y sub – urbanos, industriales y loteo con fines de construcción de vivienda.

✓ **DISTRITO DE CONSERVACIÓN DE SUELOS Y RESTAURACIÓN ECOLÓGICA:**

**Uso principal:** Conservación y restauración ecológica.

**Uso compatible:** Actividades Agrosilvopastoriles.

**Uso condicionado:** Agropecuarios, institucionales, recreación general, vías de comunicación e infraestructura de servicios.

**Uso prohibido:** Quemadas, talas, rocería, minería, industria y usos urbanos.

**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.



Carrera 5 No. 6-10 Palacio Municipal | Línea telefónica 607 - 6916024 EXT. 2107  
Correo Electrónico [alcaldia@cimitarra-santander.gov.co](mailto:alcaldia@cimitarra-santander.gov.co) | [secretariaplaneacion@cimitarra-santander.gov.co](mailto:secretariaplaneacion@cimitarra-santander.gov.co)  
Página Web [www.cimitarra-santander.gov.co](http://www.cimitarra-santander.gov.co)



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

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



**ALCALDÍA MUNICIPAL  
CIMITARRA - SANTANDER**

<b>SECRETARÍA DE PLANEACIÓN</b>	
No Consecutivo: 2024-0768	Página: 2 de 2

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

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

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

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

*[Signature]*

Elaboró: Fólkenberg Díaz

*[Signature]*  
**ING. JOSÉ EDUARDO BARBOSA SÁNCHEZ**  
Secretario de Planeación Municipal

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

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





# Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



## PREDIO AMM-3-234

 Agencia Nacional de Infraestructura		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSF-F-185																																																																																																																																																																																																																																																										
		PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	002																																																																																																																																																																																																																																																										
		FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	6/02/2020																																																																																																																																																																																																																																																										
PROYECTO DE CONCESIÓN: TRONCAL DEL MAGDALENA 1		UNIDAD FUNCIONAL:																																																																																																																																																																																																																																																													
CONTRATO No.: 002 DE 2022		PREDIO No.: AMM-3-234																																																																																																																																																																																																																																																													
ABSO. INICIAL: K 61+858,06		SECTOR O TRAMO: PR 52 - PUERTO ANAUIO																																																																																																																																																																																																																																																													
ABSO. FINAL: K 62+506,91		MARGEN LONGITUD EFECTIVA: Derecha 648,85																																																																																																																																																																																																																																																													
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: ANA AGUIRRE POSADA Y ANGEL DE DIOS PEREZ - HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS		CEDULA: 21.923.532 y 704.706	MATRÍCULA INMOBILIARIA: 324-4355																																																																																																																																																																																																																																																												
DIRECCION / EMAIL: EL CLAVELINO-VDA EL AGUILA		DIRECCION DEL PREDIO: SIN INFORMACION																																																																																																																																																																																																																																																													
DIRECCION DEL PREDIO: EL CLAVELINO-VDA EL AGUILA		CEDULA CATASTRAL: 681500002300000018000900000000																																																																																																																																																																																																																																																													
VEREDA: EL ÁGUILA	CLASIFICACION DEL SUELO: RURAL	LINDEROS: NORTE, SUR, ORIENTE, OCCIDENTE	LONGITUD: VER ANEXO	COLINDANTES: VER ANEXO																																																																																																																																																																																																																																																											
MUNICIPIO: CUITARRA	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO: CONSTRUCCIÓN	AGROPECUARIO: 0 - 7% Flusa	LONGITUD: VER ANEXO	COLINDANTES: VER ANEXO																																																																																																																																																																																																																																																											
DPTO: SANTANDER	TOPOGRAFIA: CONSTRUCCIÓN	AGROPECUARIO: 0 - 7% Flusa	LONGITUD: VER ANEXO	COLINDANTES: VER ANEXO																																																																																																																																																																																																																																																											
Predio requerido para: CONSTRUCCIÓN																																																																																																																																																																																																																																																															
<b>INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES</b>			<b>DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES</b>																																																																																																																																																																																																																																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>DESCRIPCION</th> <th>CANT</th> <th>DENS</th> <th>UN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>SONO (MAP=0,10m)</td><td>2</td><td></td><td>Un</td></tr> <tr><td>SONO (MAP=0,15m)</td><td>1</td><td></td><td>Un</td></tr> <tr><td>SONO (MAP=0,20m)</td><td>7</td><td></td><td>Un</td></tr> <tr><td>SONO (MAP=0,25m)</td><td>2</td><td></td><td>Un</td></tr> <tr><td>SONO (MAP=0,30m)</td><td>7</td><td></td><td>Un</td></tr> <tr><td>SONO (MAP=0,35m)</td><td>1</td><td></td><td>Un</td></tr> <tr><td>SONO (MAP=0,40m)</td><td>2</td><td></td><td>Un</td></tr> <tr><td>SONO (MAP=0,45m)</td><td>4</td><td></td><td>Un</td></tr> <tr><td>SONO (MAP=0,50m)</td><td>8</td><td></td><td>Un</td></tr> <tr><td>SONO (MAP=0,55m)</td><td>2</td><td></td><td>Un</td></tr> <tr><td>SONO (MAP=0,60m)</td><td>1</td><td></td><td>Un</td></tr> <tr><td>SONO (MAP=0,65m)</td><td>1</td><td></td><td>Un</td></tr> <tr><td>SONO (MAP=0,70m)</td><td>1</td><td></td><td>Un</td></tr> <tr><td>SONO (MAP=0,75m)</td><td>1</td><td></td><td>Un</td></tr> <tr><td>SONO (MAP=0,80m)</td><td>1</td><td></td><td>Un</td></tr> <tr><td>SONO (MAP=0,85m)</td><td>1</td><td></td><td>Un</td></tr> <tr><td>SONO (MAP=0,90m)</td><td>1</td><td></td><td>Un</td></tr> <tr><td>SONO (MAP=0,95m)</td><td>1</td><td></td><td>Un</td></tr> <tr><td>SONO (MAP=1,00m)</td><td>1</td><td></td><td>Un</td></tr> <tr><td>SONO (MAP=1,05m)</td><td>1</td><td></td><td>Un</td></tr> <tr><td>SONO (MAP=1,10m)</td><td>1</td><td></td><td>Un</td></tr> <tr><td>SONO (MAP=1,15m)</td><td>1</td><td></td><td>Un</td></tr> <tr><td>SONO (MAP=1,20m)</td><td>1</td><td></td><td>Un</td></tr> <tr><td>SONO (MAP=1,25m)</td><td>1</td><td></td><td>Un</td></tr> <tr><td>SONO (MAP=1,30m)</td><td>1</td><td></td><td>Un</td></tr> <tr><td>SONO (MAP=1,35m)</td><td>1</td><td></td><td>Un</td></tr> <tr><td>SONO (MAP=1,40m)</td><td>1</td><td></td><td>Un</td></tr> <tr><td>SONO (MAP=1,45m)</td><td>1</td><td></td><td>Un</td></tr> <tr><td>SONO (MAP=1,50m)</td><td>1</td><td></td><td>Un</td></tr> <tr><td>SONO (MAP=1,55m)</td><td>1</td><td></td><td>Un</td></tr> <tr><td>SONO (MAP=1,60m)</td><td>1</td><td></td><td>Un</td></tr> <tr><td>SONO (MAP=1,65m)</td><td>1</td><td></td><td>Un</td></tr> <tr><td>SONO (MAP=1,70m)</td><td>1</td><td></td><td>Un</td></tr> <tr><td>SONO (MAP=1,75m)</td><td>1</td><td></td><td>Un</td></tr> <tr><td>SONO (MAP=1,80m)</td><td>1</td><td></td><td>Un</td></tr> <tr><td>SONO (MAP=1,85m)</td><td>1</td><td></td><td>Un</td></tr> <tr><td>SONO (MAP=1,90m)</td><td>1</td><td></td><td>Un</td></tr> <tr><td>SONO (MAP=1,95m)</td><td>1</td><td></td><td>Un</td></tr> <tr><td>SONO (MAP=2,00m)</td><td>1</td><td></td><td>Un</td></tr> <tr><td>SONO (MAP=2,05m)</td><td>1</td><td></td><td>Un</td></tr> <tr><td>SONO (MAP=2,10m)</td><td>1</td><td></td><td>Un</td></tr> <tr><td>SONO (MAP=2,15m)</td><td>1</td><td></td><td>Un</td></tr> <tr><td>SONO (MAP=2,20m)</td><td>1</td><td></td><td>Un</td></tr> <tr><td>SONO (MAP=2,25m)</td><td>1</td><td></td><td>Un</td></tr> <tr><td>SONO (MAP=2,30m)</td><td>1</td><td></td><td>Un</td></tr> <tr><td>SONO (MAP=2,35m)</td><td>1</td><td></td><td>Un</td></tr> <tr><td>SONO (MAP=2,40m)</td><td>1</td><td></td><td>Un</td></tr> <tr><td>SONO (MAP=2,45m)</td><td>1</td><td></td><td>Un</td></tr> <tr><td>SONO (MAP=2,50m)</td><td>1</td><td></td><td>Un</td></tr> <tr><td>SONO (MAP=2,55m)</td><td>1</td><td></td><td>Un</td></tr> <tr><td>SONO (MAP=2,60m)</td><td>1</td><td></td><td>Un</td></tr> <tr><td>SONO (MAP=2,65m)</td><td>1</td><td></td><td>Un</td></tr> <tr><td>SONO (MAP=2,70m)</td><td>1</td><td></td><td>Un</td></tr> <tr><td>SONO (MAP=2,75m)</td><td>1</td><td></td><td>Un</td></tr> <tr><td>SONO (MAP=2,80m)</td><td>1</td><td></td><td>Un</td></tr> <tr><td>SONO (MAP=2,85m)</td><td>1</td><td></td><td>Un</td></tr> <tr><td>SONO (MAP=2,90m)</td><td>1</td><td></td><td>Un</td></tr> <tr><td>SONO (MAP=2,95m)</td><td>1</td><td></td><td>Un</td></tr> <tr><td>SONO (MAP=3,00m)</td><td>1</td><td></td><td>Un</td></tr> </tbody> </table>	DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	SONO (MAP=0,10m)	2		Un	SONO (MAP=0,15m)	1		Un	SONO (MAP=0,20m)	7		Un	SONO (MAP=0,25m)	2		Un	SONO (MAP=0,30m)	7		Un	SONO (MAP=0,35m)	1		Un	SONO (MAP=0,40m)	2		Un	SONO (MAP=0,45m)	4		Un	SONO (MAP=0,50m)	8		Un	SONO (MAP=0,55m)	2		Un	SONO (MAP=0,60m)	1		Un	SONO (MAP=0,65m)	1		Un	SONO (MAP=0,70m)	1		Un	SONO (MAP=0,75m)	1		Un	SONO (MAP=0,80m)	1		Un	SONO (MAP=0,85m)	1		Un	SONO (MAP=0,90m)	1		Un	SONO (MAP=0,95m)	1		Un	SONO (MAP=1,00m)	1		Un	SONO (MAP=1,05m)	1		Un	SONO (MAP=1,10m)	1		Un	SONO (MAP=1,15m)	1		Un	SONO (MAP=1,20m)	1		Un	SONO (MAP=1,25m)	1		Un	SONO (MAP=1,30m)	1		Un	SONO (MAP=1,35m)	1		Un	SONO (MAP=1,40m)	1		Un	SONO (MAP=1,45m)	1		Un	SONO (MAP=1,50m)	1		Un	SONO (MAP=1,55m)	1		Un	SONO (MAP=1,60m)	1		Un	SONO (MAP=1,65m)	1		Un	SONO (MAP=1,70m)	1		Un	SONO (MAP=1,75m)	1		Un	SONO (MAP=1,80m)	1		Un	SONO (MAP=1,85m)	1		Un	SONO (MAP=1,90m)	1		Un	SONO (MAP=1,95m)	1		Un	SONO (MAP=2,00m)	1		Un	SONO (MAP=2,05m)	1		Un	SONO (MAP=2,10m)	1		Un	SONO (MAP=2,15m)	1		Un	SONO (MAP=2,20m)	1		Un	SONO (MAP=2,25m)	1		Un	SONO (MAP=2,30m)	1		Un	SONO (MAP=2,35m)	1		Un	SONO (MAP=2,40m)	1		Un	SONO (MAP=2,45m)	1		Un	SONO (MAP=2,50m)	1		Un	SONO (MAP=2,55m)	1		Un	SONO (MAP=2,60m)	1		Un	SONO (MAP=2,65m)	1		Un	SONO (MAP=2,70m)	1		Un	SONO (MAP=2,75m)	1		Un	SONO (MAP=2,80m)	1		Un	SONO (MAP=2,85m)	1		Un	SONO (MAP=2,90m)	1		Un	SONO (MAP=2,95m)	1		Un	SONO (MAP=3,00m)	1		Un	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ITEM</th> <th>DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES</th> <th>CANTIDAD</th> <th>UNID</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">TOTAL AREA CONSTRUIDA</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>0,00</td> <td>m2</td> </tr> </tbody> </table>			ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID	TOTAL AREA CONSTRUIDA						0,00	m2
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN																																																																																																																																																																																																																																																												
SONO (MAP=0,10m)	2		Un																																																																																																																																																																																																																																																												
SONO (MAP=0,15m)	1		Un																																																																																																																																																																																																																																																												
SONO (MAP=0,20m)	7		Un																																																																																																																																																																																																																																																												
SONO (MAP=0,25m)	2		Un																																																																																																																																																																																																																																																												
SONO (MAP=0,30m)	7		Un																																																																																																																																																																																																																																																												
SONO (MAP=0,35m)	1		Un																																																																																																																																																																																																																																																												
SONO (MAP=0,40m)	2		Un																																																																																																																																																																																																																																																												
SONO (MAP=0,45m)	4		Un																																																																																																																																																																																																																																																												
SONO (MAP=0,50m)	8		Un																																																																																																																																																																																																																																																												
SONO (MAP=0,55m)	2		Un																																																																																																																																																																																																																																																												
SONO (MAP=0,60m)	1		Un																																																																																																																																																																																																																																																												
SONO (MAP=0,65m)	1		Un																																																																																																																																																																																																																																																												
SONO (MAP=0,70m)	1		Un																																																																																																																																																																																																																																																												
SONO (MAP=0,75m)	1		Un																																																																																																																																																																																																																																																												
SONO (MAP=0,80m)	1		Un																																																																																																																																																																																																																																																												
SONO (MAP=0,85m)	1		Un																																																																																																																																																																																																																																																												
SONO (MAP=0,90m)	1		Un																																																																																																																																																																																																																																																												
SONO (MAP=0,95m)	1		Un																																																																																																																																																																																																																																																												
SONO (MAP=1,00m)	1		Un																																																																																																																																																																																																																																																												
SONO (MAP=1,05m)	1		Un																																																																																																																																																																																																																																																												
SONO (MAP=1,10m)	1		Un																																																																																																																																																																																																																																																												
SONO (MAP=1,15m)	1		Un																																																																																																																																																																																																																																																												
SONO (MAP=1,20m)	1		Un																																																																																																																																																																																																																																																												
SONO (MAP=1,25m)	1		Un																																																																																																																																																																																																																																																												
SONO (MAP=1,30m)	1		Un																																																																																																																																																																																																																																																												
SONO (MAP=1,35m)	1		Un																																																																																																																																																																																																																																																												
SONO (MAP=1,40m)	1		Un																																																																																																																																																																																																																																																												
SONO (MAP=1,45m)	1		Un																																																																																																																																																																																																																																																												
SONO (MAP=1,50m)	1		Un																																																																																																																																																																																																																																																												
SONO (MAP=1,55m)	1		Un																																																																																																																																																																																																																																																												
SONO (MAP=1,60m)	1		Un																																																																																																																																																																																																																																																												
SONO (MAP=1,65m)	1		Un																																																																																																																																																																																																																																																												
SONO (MAP=1,70m)	1		Un																																																																																																																																																																																																																																																												
SONO (MAP=1,75m)	1		Un																																																																																																																																																																																																																																																												
SONO (MAP=1,80m)	1		Un																																																																																																																																																																																																																																																												
SONO (MAP=1,85m)	1		Un																																																																																																																																																																																																																																																												
SONO (MAP=1,90m)	1		Un																																																																																																																																																																																																																																																												
SONO (MAP=1,95m)	1		Un																																																																																																																																																																																																																																																												
SONO (MAP=2,00m)	1		Un																																																																																																																																																																																																																																																												
SONO (MAP=2,05m)	1		Un																																																																																																																																																																																																																																																												
SONO (MAP=2,10m)	1		Un																																																																																																																																																																																																																																																												
SONO (MAP=2,15m)	1		Un																																																																																																																																																																																																																																																												
SONO (MAP=2,20m)	1		Un																																																																																																																																																																																																																																																												
SONO (MAP=2,25m)	1		Un																																																																																																																																																																																																																																																												
SONO (MAP=2,30m)	1		Un																																																																																																																																																																																																																																																												
SONO (MAP=2,35m)	1		Un																																																																																																																																																																																																																																																												
SONO (MAP=2,40m)	1		Un																																																																																																																																																																																																																																																												
SONO (MAP=2,45m)	1		Un																																																																																																																																																																																																																																																												
SONO (MAP=2,50m)	1		Un																																																																																																																																																																																																																																																												
SONO (MAP=2,55m)	1		Un																																																																																																																																																																																																																																																												
SONO (MAP=2,60m)	1		Un																																																																																																																																																																																																																																																												
SONO (MAP=2,65m)	1		Un																																																																																																																																																																																																																																																												
SONO (MAP=2,70m)	1		Un																																																																																																																																																																																																																																																												
SONO (MAP=2,75m)	1		Un																																																																																																																																																																																																																																																												
SONO (MAP=2,80m)	1		Un																																																																																																																																																																																																																																																												
SONO (MAP=2,85m)	1		Un																																																																																																																																																																																																																																																												
SONO (MAP=2,90m)	1		Un																																																																																																																																																																																																																																																												
SONO (MAP=2,95m)	1		Un																																																																																																																																																																																																																																																												
SONO (MAP=3,00m)	1		Un																																																																																																																																																																																																																																																												
ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID																																																																																																																																																																																																																																																												
TOTAL AREA CONSTRUIDA																																																																																																																																																																																																																																																															
		0,00	m2																																																																																																																																																																																																																																																												
<b>DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>			<table border="1"> <thead> <tr> <th>ITEM</th> <th>DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS</th> <th>CANTIDAD</th> <th>UNID</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CA-9</td> <td>Quilobrigas construido con 11 tubos de mortero de 2" y largo de 5,00 m, 6 tubos de 4" y largo de 5,00 m, area del quilobrigas 5,00 m x 5,00 m.</td> <td>25,00</td> <td>m2</td> </tr> <tr> <td>CA-9</td> <td>Portada en madera 1,80 m x 2,20 m, soporta con 4 varillas de 2,30 m de largo ancho de 0,50 m y dos postes de 0,50 m x 0,50 m altura de 1,80 m.</td> <td>2,20</td> <td>m</td> </tr> <tr> <td>CA-10</td> <td>Cerca en madera de 4,00 m de largo conformada por dos varillas de madera de 0,10 m ancho grueso de 0,05 m.</td> <td>0,01</td> <td>m</td> </tr> <tr> <td>CA-11</td> <td>Cerca de alambre de púas con 4 hilos y 2 varillas de 1/2" soportada por 8 postes de madera de 0,50 m x 0,50 m altura de 1,80 m.</td> <td>30,46</td> <td>m</td> </tr> <tr> <td>CA-12</td> <td>Cerca de alambre de púas con 4 hilos soportada por 30 postes de madera de 0,50 m x 0,50 m altura de 1,80 m.</td> <td>21,90</td> <td>m</td> </tr> <tr> <td>CA-13</td> <td>Alza en madera para bodega, dimensiones de 1,80 m x 1,80 m, soportada por dos postes de madera de 0,50 m x 0,50 m, altura de 2,80 m.</td> <td>1,80</td> <td>m</td> </tr> </tbody> </table>			ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID	CA-9	Quilobrigas construido con 11 tubos de mortero de 2" y largo de 5,00 m, 6 tubos de 4" y largo de 5,00 m, area del quilobrigas 5,00 m x 5,00 m.	25,00	m2	CA-9	Portada en madera 1,80 m x 2,20 m, soporta con 4 varillas de 2,30 m de largo ancho de 0,50 m y dos postes de 0,50 m x 0,50 m altura de 1,80 m.	2,20	m	CA-10	Cerca en madera de 4,00 m de largo conformada por dos varillas de madera de 0,10 m ancho grueso de 0,05 m.	0,01	m	CA-11	Cerca de alambre de púas con 4 hilos y 2 varillas de 1/2" soportada por 8 postes de madera de 0,50 m x 0,50 m altura de 1,80 m.	30,46	m	CA-12	Cerca de alambre de púas con 4 hilos soportada por 30 postes de madera de 0,50 m x 0,50 m altura de 1,80 m.	21,90	m	CA-13	Alza en madera para bodega, dimensiones de 1,80 m x 1,80 m, soportada por dos postes de madera de 0,50 m x 0,50 m, altura de 2,80 m.	1,80	m																																																																																																																																																																																																																														
ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID																																																																																																																																																																																																																																																												
CA-9	Quilobrigas construido con 11 tubos de mortero de 2" y largo de 5,00 m, 6 tubos de 4" y largo de 5,00 m, area del quilobrigas 5,00 m x 5,00 m.	25,00	m2																																																																																																																																																																																																																																																												
CA-9	Portada en madera 1,80 m x 2,20 m, soporta con 4 varillas de 2,30 m de largo ancho de 0,50 m y dos postes de 0,50 m x 0,50 m altura de 1,80 m.	2,20	m																																																																																																																																																																																																																																																												
CA-10	Cerca en madera de 4,00 m de largo conformada por dos varillas de madera de 0,10 m ancho grueso de 0,05 m.	0,01	m																																																																																																																																																																																																																																																												
CA-11	Cerca de alambre de púas con 4 hilos y 2 varillas de 1/2" soportada por 8 postes de madera de 0,50 m x 0,50 m altura de 1,80 m.	30,46	m																																																																																																																																																																																																																																																												
CA-12	Cerca de alambre de púas con 4 hilos soportada por 30 postes de madera de 0,50 m x 0,50 m altura de 1,80 m.	21,90	m																																																																																																																																																																																																																																																												
CA-13	Alza en madera para bodega, dimensiones de 1,80 m x 1,80 m, soportada por dos postes de madera de 0,50 m x 0,50 m, altura de 2,80 m.	1,80	m																																																																																																																																																																																																																																																												
Tiene el inventario especie urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público?			<input type="checkbox"/> SI																																																																																																																																																																																																																																																												
Tiene el inventario reglamento de Fideicomiso Horizontal LEY 675 DE 2002?			<input type="checkbox"/> SI																																																																																																																																																																																																																																																												
Tiene el inventario aprobado y/o parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?			<input type="checkbox"/> SI																																																																																																																																																																																																																																																												
Aplica Informe de Análisis de Área Mancomunada?			<input type="checkbox"/> SI																																																																																																																																																																																																																																																												
Tiene el área requerida afectación por servidumbres?			<input type="checkbox"/> SI																																																																																																																																																																																																																																																												
Tiene el área requerida afectación por derechos de vía?			<input type="checkbox"/> SI																																																																																																																																																																																																																																																												
FECHA DE ELABORACIÓN: 16-may-25			<b>ÁREA TOTAL PREDIO</b> 455.000,00 m <sup>2</sup>																																																																																																																																																																																																																																																												
Elaboró: <i>Andrés Restrepo</i>			<b>ÁREA REQUERIDA</b> 24.192,78 m <sup>2</sup>																																																																																																																																																																																																																																																												
Ing. Andrés Restrepo Muñoz M.P. 32387-056107 HTS.			<b>ÁREA REMANENTE</b> 0,00 m <sup>2</sup>																																																																																																																																																																																																																																																												
Revisó y aprobó:			<b>TOTAL ÁREA REQUERIDA</b> 24.192,78 m <sup>2</sup>																																																																																																																																																																																																																																																												
			<b>ÁREA SOBRAANTE</b> 430.807,22 m <sup>2</sup>																																																																																																																																																																																																																																																												
			<b>OBSERVACIONES:</b>																																																																																																																																																																																																																																																												

47

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

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

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



# Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



## PREDIO AMM-3-234

		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185
		PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	002
FORMATO		FICHA PREDIAL		FECHA	6/02/2020
PROYECTO DE CONCESIÓN TRONCAL DEL MAGDALENA 1		UNIDAD FUNCIONAL			
CONTRATO No.: 002 DE 2022		SECTOR O TRAMO		PR 52 - FUERTO ARAUJO	
PREDIO No. AMM-3-234		MARGEN		Derecha	
ABC. INICIAL K 61+858,06		LONGITUD EFECTIVA		628,85	
ABC. FINAL K 62+506,91		NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO		CÉDULA 21 923 532 y 704.706	
ANA AGUIRRE POSADA Y ANGEL DE DIOS PEREZ - HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS		DIRECCION / EMAIL		MATRICULA INMOBILIARIA 324-4355	
DIRECCION DEL PREDIO EL CLAVELLINO-VIDA EL AGUILA		DIRECCION DEL PREDIO		CÉDULA CATASTRAL 6819080300000001000600000000	
VEREDA:	EL ÁGUILA	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD
MUNICIPIO:	CHITARRA			NORTE	VER ANEXO
DPTO:	SANTANDER	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	AGROPECUARIO	SUR	VER ANEXO
Predio requerido para:	CONSTRUCCIÓN	TOPOGRAFIA	0 - 7 % Plans	ORIENTE	VER ANEXO
				OCCIDENTE	VER ANEXO
<b>INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES</b>			<b>DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES</b>		
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS
LIMÓN EN PRODUCCION	3		Un	CA-14	Adecuación de vía de acceso, en afirmado de teado espesor con espesor de 0,30 m. (ver informe de agrónomo)
MAMONCILLOS (DAP= 0,30m)	2		Un	CA-15	Cerca de alambre de púas con tres hilos tres postes de madera de 0,50 m x 0,50 m altura de 3,00 m.
MAMONCILLOS (DAP= 0,40m)	1		Un	CA-16	Cerca de alambre de púas con cuatro hilos tres postes de madera de 0,50 m x 0,50 m altura de 3,00 m.
MAMONCILLOS EN PRODUCCION	1		Un	CA-17	Cerca de alambre de púas con cuatro hilos y postes de madera de 0,50 m x 0,50 m y dos postes de concreto altura de 1,80 m dimensionales de 0,30 m x 0,30 m.
SEBASTIANES (DAP= 0,30m)	2		Un	CA-18	Adecuación de acceso en plano huellas de 0,70 m de ancho y una longitud de 15,00m con un espesor promedio de concreto de 0,25 m, sistema suelto con una viga de concreto en concreto con espesor promedio de 0,60 m y una longitud de 15,00m. En el medio de las huellas tiene rejilla en material particularizado (gravel) de espesor de 0,10m. (ver informe de agrónomo)
MAMONCILLOS EN PRODUCCION	2		Un	CA-19	Zona dura en concreto rústico con un espesor de 0,10 m con un área de 46,41 m <sup>2</sup> .
OTI (DAP= 0,30m)	22		Un	CA-20	Cerchero para la subestación, cuenta con un muro bajo en ladrillo macizo a la vista altura de 0,70 m el cual soporta malla eslabonada de 2,00 m de alto aproximadamente sustentada por tubaría metálica de 2" pintada cada dos metros aproximadamente y una altura de 2,50 m, en la parte superior cuenta con Concreto Compulsado Seguridad Área Inmóvil e lo largo de todo el perímetro, cuenta con una puerta de ingreso en malla eslabonada dimensionales de 4,00 m x 2,50 m, estructura en tubaría metálica de 2" pintada.
OTI (DAP= 0,30m)	23		Un		
OTI (DAP= 0,40m)	7		Un		
OTI (DAP= 0,50m)	4		Un		
OTI (DAP= 0,30m)	3		Un		
OTI (DAP= 0,30m)	2		Un		
OTI (DAP= 0,30m)	1		Un		
OTI (DAP= 0,30m)	4		Un		
MALVA DE COCO EN PRODUCCION	2		Un		
PALMA AFRIQUANA (3-10 JMS)	52		Un		
PALMA NEGRO 2 JMS	1		Un		
POVILLO NEGRO (DAP= 0,30m)	1		Un		
POVILLO NEGRO (DAP= 0,40m)	1		Un		
POVILLO NEGRO (DAP= 0,50m)	10		Un		
POVILLO NEGRO (DAP= 0,30m)	1		Un		
MAÍZ (DAP= 0,40m)	1		Un		
MEZCLA MORNO (DAP= 0,60m)	1		Un		
OTI (DAP= 0,30m)	3		Un		
FECHA DE ELABORACIÓN: 16-may-25			OBSERVACIONES:		
Elaboró: <i>Andrés Pardo J.</i> AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO Ing. Adrian Andres Portillo Tulaiz M.P. 121082-0886107 NIT.			AREA TOTAL PREDIO 456.000,00 m <sup>2</sup> AREA REQUERIDA 24.192,73 m <sup>2</sup> AREA REMANENTE 0,00 m <sup>2</sup> TOTAL AREA REQUERIDA 24.192,73 m <sup>2</sup> AREA SOBANTE 430.807,27 m <sup>2</sup>		
Realizó y Aprobó:			S/BO NO NO NO NO SI NO		

48



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-3-234

 Agencia Nacional de Infraestructura		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCP-F-185
		PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	002
		FORMATO	FICHA FISCAL	FECHA	6/02/2020
PROYECTO DE CONCESIÓN TRONCAL DEL MAGDALENA 1		UNIDAD FUNCIONAL			
CONTRATO No.: 002 DE 2022		SECTOR O TRAMO			
PREDIO No.: AMM-3-234		FR 52 - PUERTO ARAUJO			
ABS. INICIAL ABS. FINAL		K 61+058,06 K 62+506,91		MARGEN LONGITUD EFECTIVA Derecha 638,85	
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO ANA AGUIRRE POSADA Y ANGEL DE DIOS PEREZ - HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS			CEDULA 21.923.592 y 704.706		MATRÍCULA INMOBILIARIA 324-4355
DIRECCION / EMAIL EL CLAVELLINO VDA EL AGUILA			DIRECCION DEL PREDIO EL CLAVELLINO VDA EL AGUILA		CÉDULA CATASTRAL 6819000200000001000000000000
VEREDA:	EL AGUILA	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD
MUNICIPIO:	CIMITARRA	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	AGROPECUARIO	NORTE	VER ANEXO
DPTO:	SANTANDER	TOPOGRAFIA	0 - 7 % Plana	SUR	VER ANEXO
Predio requerido para:	CONSTRUCCIÓN			ORIENTE	VER ANEXO
				OCIDENTE	VER ANEXO
<b>INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES</b>			<b>DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES</b>		
DESCRIPCION	CANT	DENS	LIN	ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS
BOHE (DAP=0,20m)	3		Un		
BOHE (DAP=0,40m)	13		Un		
BOHE (DAP=0,60m)	82		Un		
BOHE (DAP=0,80m)	5		Un		
BOHE (DAP=1,00m)	18		Un		
BOHE (DAP=1,20m)	3		Un		
BOHE (DAP=0,05m)	2		Un		
BOHE (DAP=0,10m)	2		Un		
SOLERA (DAP=0,20m)	12		Un		
SOLERA (DAP=0,30m)	7		Un		
SOLERA (DAP=0,40m)	28		Un		
SOLERA (DAP=0,50m)	6		Un		
SOLERA (DAP=0,60m)	2		Un		
SOLERA (DAP=0,80m)	8		Un		
SOLERA (DAP=0,90m)	3		Un		
SOLERA (DAP=1,00m)	4		Un		
SOLERA (DAP=1,10m)	1		Un		
SOLERA (DAP=1,20m)	6		Un		
TORTUJO EN PRODUCCION	8		Un		
TOTAL	23091,17		m <sup>2</sup>		
			<b>DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES</b>		
			TOTAL AREA CONSTRUIDA 0,00 m <sup>2</sup>		
			<b>DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>		
			TOTAL AREA ANEXAS 0,00 m <sup>2</sup>		
			AREA TOTAL PREDIO 455.000,00 m <sup>2</sup>		
			AREA REQUERIDA 24.192,73 m <sup>2</sup>		
			AREA REMANENTE 0,00 m <sup>2</sup>		
			TOTAL AREA REQUERIDA 24.192,73 m <sup>2</sup>		
			AREA SOBANTE 430.807,27 m <sup>2</sup>		
FECHA DE ELABORACION: 16-may-25 Elaboró: <i>Andrés Pardo</i> Ing. Andrés Pardo Nuñez M.P. 221097-000107 HTS.			OBSERVACIONES:		

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



	PROYECTO	FICHA PREDIAL ID
	TRONCAL DEL MAGDALENA 1	CODIGO: GP-F-19 VERSION: 1 FECHA: 14/03/2025
	ANEXO FICHA PREDIAL: ÁREAS Y LINDEROS 1/1	

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA			
ÁREA REQUERIDA 1 (IZQUIERDA)	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
21.955,85 m <sup>2</sup>  ABSCISA INICIAL K61+858,06 ABSCISA FINAL K62+506,91	NORTE:	ANA AGUIRRE POSADA Y ANGEL DE DIOS PEREZ HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS (AREA SOBRANTE 1) (puntos 1 al 16)	670,71 m
	SUR:	VÍA EXISTENTE PUERTO SALGAR A PUERTO ARAUJO (Puntos 18 al 42)	650,36 m
	ORIENTE:	JOSÉ LUIS RUA CASAS Y OTRO (Puntos 16 al 18)	52,27 m
	OCCIDENTE:	ROSA MARIA BARBOSA (Puntos 42 al 1)	24,18 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA			
ÁREA REQUERIDA 2 (DERECHA)	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
1.819,04 m <sup>2</sup>  ABSCISA INICIAL K61+752,58 ABSCISA FINAL K62+075,49	NORTE:	VÍA EXISTENTE PUERTO SALGAR A PUERTO ARAUJO (Puntos 43 al 49)	322,35 m
	SUR:	ANA AGUIRRE POSADA Y ANGEL DE DIOS PEREZ HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS (AREA SOBRANTE 2) (Puntos 49 al 61)	333,77 m
	ORIENTE:	ANA AGUIRRE POSADA Y ANGEL DE DIOS PEREZ HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS (AREA SOBRANTE 2) (Puntos 49)	0,00 m
	OCCIDENTE:	LA NACION-MINISTERIO DE DEFENSA (puntos 61 al 43)	14,09 m

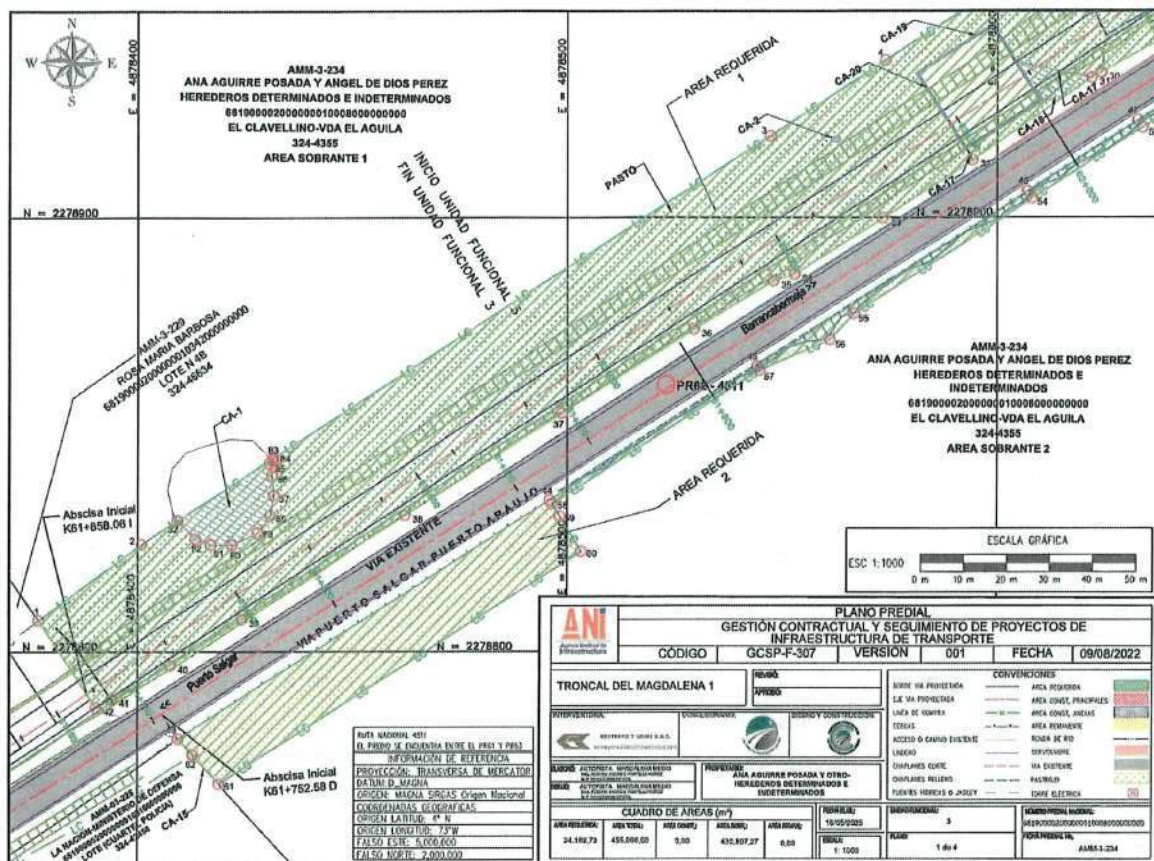
DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA			
ÁREA REQUERIDA 3 (DERECHA)	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
417,84 m <sup>2</sup>  ABSCISA INICIAL K62+177,18 ABSCISA FINAL K62+377,38	NORTE:	VÍA EXISTENTE PUERTO SALGAR A PUERTO ARAUJO (Puntos 64 al 72)	198,75 m
	SUR:	ANA AGUIRRE POSADA Y ANGEL DE DIOS PEREZ HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS (AREA SOBRANTE 2)- (puntos 73 al 81)	188,56 m
	ORIENTE:	JOSÉ LUIS RUA CASAS Y OTRO (Puntos 72 al 73)	2,04 m
	OCCIDENTE:	ANA AGUIRRE POSADA Y ANGEL DE DIOS PEREZ HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS (AREA SOBRANTE 2) (puntos 81 al 64)	12,10 m

REVISÓ Y APROBÓ	ELABORÓ	OBSERVACIONES
	Elaboró:  ADRIAN ANDRES PORTILLO NUÑEZ M.P. 121037-0586107 NTS.	
FECHA:	FECHA DE ELABORACIÓN: 16-may-2025	



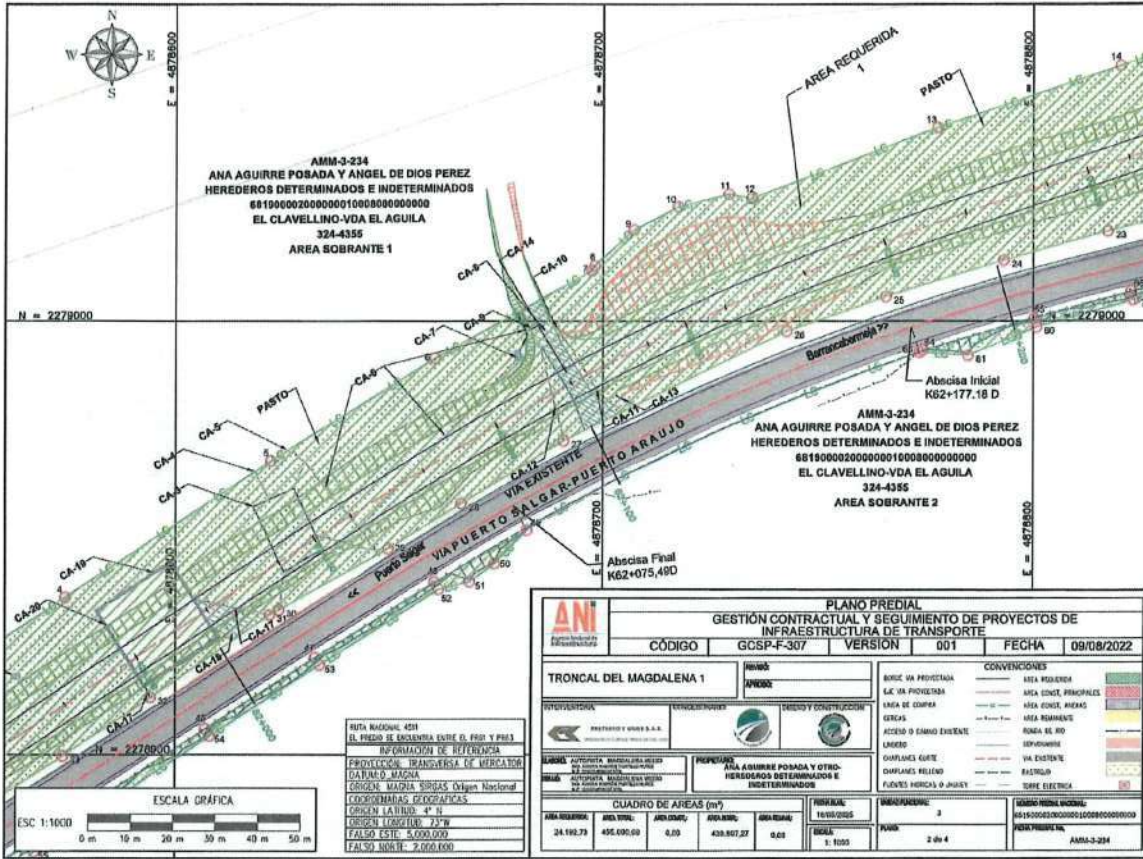


**16.5. PLANO PREDIAL**



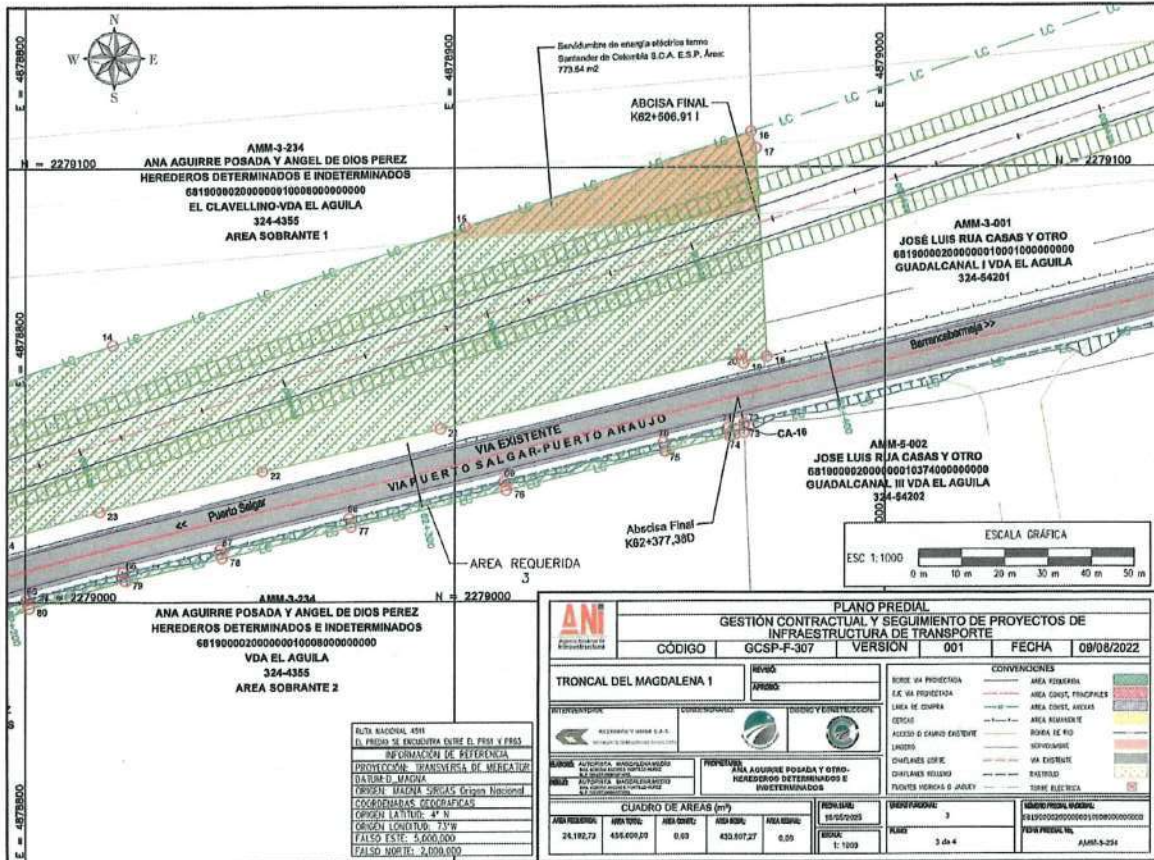


**PREDIO AMM-3-234**



APROBADO  
INTERVENTORIA

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



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



CUADRO DE COORDENADAS				CUADRO DE COORDENADAS				CUADRO DE COORDENADAS				CUADRO DE COORDENADAS			
P	NORTE	ESTE	DIST (m.)	P	NORTE	ESTE	DIST (m.)	P	NORTE	ESTE	DIST (m.)	P	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	227807.22	4870377.03	29.53	43	2278779.97	4878409.62	102.43	63	2278992.81	4878773.79	0.85	82	2278830.19	4878408.50	26.45
2	2278024.64	4870400.87	174.19	44	2278834.89	4878498.08	57.15	84	2278993.34	4878774.45	26.93	83	2278844.50	4878431.75	0.81
3	2278918.81	4870547.36	31.96	45	2278905.53	4878544.32	74.73	85	2279000.50	4878800.39	23.19	84	2278843.92	4878431.95	1.15
4	2278936.31	4870574.13	57.66	46	2278906.05	4878607.11	30.40	86	2279006.84	4878822.73	23.27	85	2278843.31	4878430.97	2.86
5	2278987.78	4870622.46	46.16	47	2278922.39	4878632.84	32.95	87	2279012.06	4878845.40	30.97	86	2278840.82	4878431.58	4.54
6	2278991.49	4870660.90	41.82	48	2278930.93	4878690.73	24.60	88	2279019.21	4878875.54	36.97	87	2278835.99	4878431.98	4.77
7	227901.85	4870697.54	1.31	49	2278951.79	4878692.30	10.69	89	2279027.51	4878911.56	38.04	88	2278831.30	4878431.18	5.01
8	2279012.70	4870698.19	12.26	50	2278944.11	487874.88	7.16	90	2279036.30	4878948.58	15.61	89	2278827.20	4878428.18	8.62
9	2279021.07	4870707.24	11.64	51	2278939.91	4878869.08	7.49	71	2279039.79	4878983.78	3.77	90	2278824.47	4878422.19	5.00
10	2279026.44	4870717.58	12.16	52	2278938.20	4878861.77	32.89	72	2279040.87	4878987.45	2.04	91	2278824.54	4878417.19	3.89
11	2279028.41	4870729.35	5.38	53	2278920.70	4878833.93	30.48	73	2279038.63	4878987.52	3.38	92	2278825.85	4878413.62	5.00
12	2279028.43	4870734.64	48.34	54	2278904.37	4878808.19	49.25	74	2279037.84	4878984.24	15.61	93	2278830.19	4878408.50	5.99
13	2279044.77	4870778.01	44.72	55	2278877.86	4878566.80	8.18	75	2279034.44	4878949.01	38.03	AREA REQUERIDA CA-1 (m2): 240.18			
14	2279058.07	4870820.38	66.51	56	2278871.70	4878561.24	17.81	76	2279025.57	4878912.02	39.97				
15	2279086.16	4870902.54	70.08	57	2278864.89	4878544.88	97.17	77	2279017.27	4878875.99	30.97				
16	2279106.11	4870969.09	4.00	58	2278854.03	4878498.60	3.43	78	2279010.13	4878845.85	23.23				
17	2279104.28	4870970.27	48.27	59	2278831.10	4878498.38	9.54	79	2279004.80	4878823.22	23.15				
18	2279058.08	4870972.80	5.64	60	2278822.97	4878503.38	96.69	80	2278998.67	4878800.93	17.22				
19	2279054.53	4870987.38	1.89	61	2278769.50	4878419.15	9.10	81	2278992.10	4878785.01	11.25				
20	2279056.44	4870988.03	72.07	62	2278776.30	4878412.99	4.99	83	2278992.81	4878773.79	417.84	AREA REQUERIDA 3 (m2): 417.84			
21	2279036.70	4870998.73	42.55	43	2278779.97	4878408.62	4.99								
22	2279030.04	4870985.29	39.05	AREA REQUERIDA 2 (m2): 1619.04											
23	2279020.78	4870817.37	25.08												
24	2279014.05	4870793.21	28.42												
25	2279025.67	4870768.05	24.47												
26	2278997.72	4870743.90	57.78												
27	2278972.42	4870690.95	27.84												
28	2278957.95	4870687.04	20.04												
29	2278947.61	4870649.88	29.21												
30	2278933.42	4870624.35	2.80												
31	2278932.21	4870622.15	33.75												
32	2278913.22	4870594.25	24.72												
33	2278899.76	4870573.51	24.27												
34	2278889.81	4870553.00	5.20												
35	2278885.26	4870548.03	21.49												
36	2278874.17	4870529.02	26.34												
37	2278854.80	4870488.87	43.42												
38	2278831.38	4870462.32	44.79												
39	2278807.38	4870424.49	19.76												
40	2278798.83	4870407.78	15.83												
41	2278780.04	4870394.00	4.04												
42	2278767.11	4870380.46	24.18												
1	2278807.22	4870377.03													
AREA REQUERIDA 1 (m2): 21955.85															

PLANEO PREDIAL  
GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE  
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

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

TRONCAL DEL MAGDALENA 1

CONVENIORES: AREA REQUERIDA, AREA EXIST. PREEXISTES, AREA EXIST. JACAS, AREA REPARATE, RAMA DE NO SERVICIARE, UN EXISTENTE, FACTOS, TOME ELECTRICA

CUADRO DE AREAS (m2)

AREA REQUERIDA	AREA TOTAL	AREA EXIST.	AREA EXIST.	AREA REQUERIDA	TOTAL	AREA REQUERIDA	AREA REQUERIDA
24180.73	455.805.08	9.28	433.827.27	0.60	18455205	3	4 49 4

APROBADO

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





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



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

Certificado generado con el Pin No: 2511069271124096543 Nro Matrícula: 324-4355  
 Pagina 2 TURNO: 2025-324-1-36247

Impreso el 6 de Noviembre de 2025 a las 04:57:07 PM

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

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

DE: GIL VDA DE BARRERA ANA JULIA

A: AGUDELO ALBERTO		X
A: AGUDELO GUSTAVO		X
A: GARCIA BUITRAGO JOAQUIN	CC# 702809	X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 26-01-1980 Radicación: SR

Doc: ESCRITURA 9 DEL 18-01-1980 NOTARIA DE P/BERRIO VALOR ACTO: \$60,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: AGUDELO ALBERTO		
DE: AGUDELO GUSTAVO		
DE: GARCIA BUITRAGO JOAQUIN	CC# 702809	
A: AGUIRRE DE PEREZ ANA		X
A: PEREZ ANGEL DE DIOS		X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 27-03-1987 Radicación: 1987-324-6-0799

Doc: ESCRITURA 162 DEL 17-03-1987 NOTARIA DE P/BERRIO VALOR ACTO: \$900,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA DERECHOS HERENCIALES

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

DE: AGUIRRE DE PEREZ ANA		
DE: PEREZ AGUIRRE ANTONIO		
DE: PEREZ AGUIRRE LUIS HERNANDO		
DE: PEREZ AGUIRRE ORLANDO DE JESUS		
DE: PEREZ AGUIRRE ROSELIA		
A: FERNANDEZ FERNANDEZ GABRIEL		X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 16-02-1989 Radicación: 1989-324-6-0412

Doc: ESCRITURA 058 DEL 12-02-1989 NOTARIA 1A DE VELEZ VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA DERECHOS SUCESORALES

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

DE: FERNANDEZ FERNANDEZ GABRIEL		
A: QUIJANO FLOREZ HERNANDO		
A: RUEDA GUARIN TITO EDMUNDO	CC# 17007665	

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 03-11-1992 Radicación: 1992-324-6-4166

Doc: ESCRITURA 2785 DEL 02-09-1992 NOTARIA 5A DE B/MANGA VALOR ACTO: \$150,000

SUPERINTENDENCIA  
 DE NOTARIADO  
 & REGISTRO  
 La guarda de la fe pública

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

56



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO AMM-3-234**

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 2511069271124096543**

**Nro Matrícula: 324-4355**

Página 3 TURNO: 2025-324-1-36247

Impreso el 6 de Noviembre de 2025 a las 04:57:07 PM

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

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

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA DERECHOS SUCESORALES

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

DE: QUIJANO FLOREZ HERNANDO

A: RUEDA GUARIN TITO EDMUNDO

CC# 17007665

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 29-01-1999 Radicación: 1999-324-6-326

Doc: ESCRITURA 1900 DEL 01-04-1998 NOTARIA 6 DE SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 326 SERVIDUMBRE ENERGIA ELECTRICA EXT: 3 HAS 9552 M2

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

DE: RUEDA GUARIN TITO EDMUNDO

CC# 17007665

A: TERMO SANTANDER DE COLOMBIA S.C.A. E.S.P

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 06-01-2006 Radicación: 2006-324-6-75

Doc: ESCRITURA 2891 DEL 12-12-2005 NOTARIA 10 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$292,828,000

ESPECIFICACION: FALSA TRADICION: 0607 COMPRAVENTA DERECHOS Y ACCIONES

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

DE: RUEDA GUARIN TITO EDMUNDO

CC# 17007665

A: RUA CARDENAS BUENAVENTURA

CC# 730044

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 05-12-2007 Radicación: 2007-324-6-5448

Doc: ESCRITURA 0751 DEL 01-11-2007 NOTARIA DE CIMITARRA VALOR ACTO: \$50,000

ESPECIFICACION: FALSA TRADICION: 0607 COMPRAVENTA DERECHOS Y ACCIONES 0.088%

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

DE: RUA CARDENAS BUENAVENTURA

CC# 730044

A: ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A. E.S.P.



I 0.088%

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*9\*

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 9 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 05-03-2013

CORREGIDO PORCENTAJE DE PARTICIPACION. 0.088% ART.59 LEY 1579/2012.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: 2011-324-3-70 Fecha: 29-07-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2014-324-3-74 Fecha: 16-07-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

\*\*\*

**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-3-234**

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2511069271124096543

Nro Matricula: 324-4355

Pagina 4 TURNO: 2025-324-1-36247

Impreso el 6 de Noviembre de 2025 a las 04:57:07 PM

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

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

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtch

TURNO: 2025-324-1-36247

FECHA: 06-11-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**SERGIO ANDRES CACERES SUAREZ**  
REGISTRADOR SECCIONAL

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

58



**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: 0000815



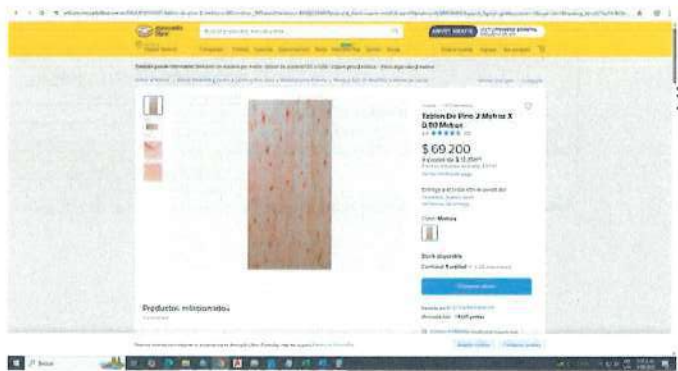
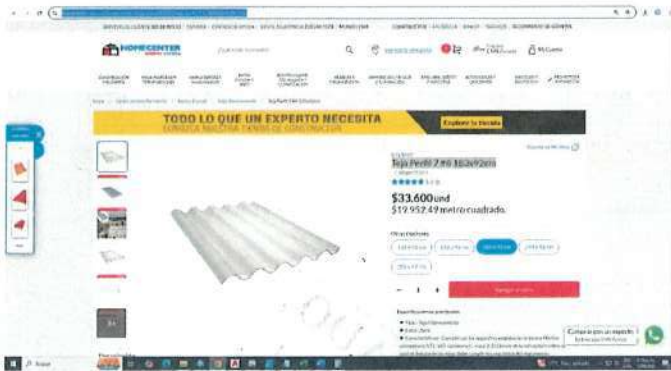
**PREDIO AMM-3-234**

**16.7. SOPORTES ANEXOS CONSTRUCTIVOS**

**SOPORTE ANEXOS CONSTRUCTIVOS CA-4, CA5, CA6, CA12, CA15, CA16, CA17**

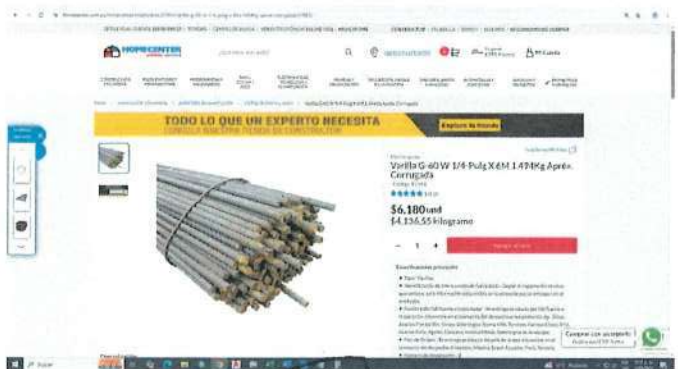


**SOPORTE ANEXOS CONSTRUCTIVOS CA-7**



59

**SOPORTE ANEXOS CONSTRUCTIVOS CA-11**

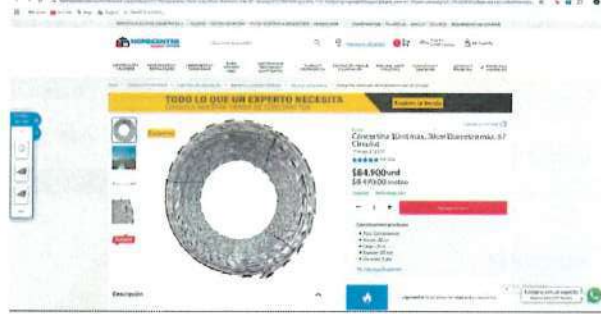


**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS "CORFELONJAS"**

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



**SOPORTE ANEXO CONSTRUCTIVO CA-20**



**16.8. PRESUPUESTO TRASLADO**

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA						
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU						
AMM-3-234						
ÍTEM	Desglose del ítem	Pag.	unidad	valor unitario	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU
<b>CA-13 TRASLADO</b>						
CA-13: Aviso entrada en madera teca lacado, dimensiones de 1,80 m x 1,80 m, soportado por dos postes de madera de 0,10 m x 0,10 m, altura de 2,80 m.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	\$ 2.010,00	1,00	\$ 2.010,00
	Excavacion Manual General	Nota 1	m3	\$ 31.787,73	0,20	\$ 6.357,55
	Herramienta menor	N/A	%	10,00		\$ 9.441,90
	Mano de obra AA	47	Hc	\$ 31.473,00	3,00	\$ 94.419,00
	<b>Total APU</b>					
<b>Total Construcción (Unidad)</b>						<b>1</b>
<b>Valor Adoptado (und)</b>						<b>\$ 112.228,45</b>

Nota 1: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 215, por lo tanto, se calculde la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

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

APROBADO  
 LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA



**16.9. PRESUPUESTO DE CULTIVOS Y/O ESPECIES**

CULTIVOS	UNIDAD	VALOR UNITARIO
ARROYITO (DAP = 0,40m)	Und	\$ 150.616,07
ARROYITO (DAP = 0,20m)	Und	\$ 33.470,24
CAIMO (DAP = 0,05m)	Und	\$ 33.470,24
CAMPANO (DAP = 0,10m)	Und	\$ 33.470,24
CAMPANO (DAP = 0,15m)	Und	\$ 33.470,24
CAMPANO (DAP = 0,2m)	Und	\$ 33.470,24
CAMPANO (DAP = 0,30m)	Und	\$ 101.526,38
CAMPANO (DAP = 0,40m)	Und	\$ 150.616,07
CAMPANO (DAP = 0,45m)	Und	\$ 511.350,83
CAMPANO (DAP = 0,46m)	Und	\$ 511.350,83
CAMPANO (DAP = 0,50m)	Und	\$ 511.350,83
CAMPANO (DAP = 0,55m)	Und	\$ 511.350,83
CAMPANO (DAP = 0,60m)	Und	\$ 511.350,83
CAMPANO (DAP = 0,65m)	Und	\$ 1.184.474,47
CAMPANO (DAP = 0,75m)	Und	\$ 1.184.474,47
CAMPANO (DAP = 1,1m)	Und	\$ 2.259.240,94
CARATE (DAP= 0,05m)	Und	\$ 17.850,79
CARATE (DAP = 0,10m)	Und	\$ 17.850,79
CEDRO (DAP=0,05m)	Und	\$ 35.701,58
CEDRO (DAP = 0,20m)	Und	\$ 35.701,58
CEDRO (DAP = 0,10m)	Und	\$ 35.701,58
CEIBA (DAP=0,10m)	Und	\$ 33.470,24
CEIBA (DAP = 0,80m)	Und	\$ 1.184.474,47
CEIBA (DAP=0,45m)	Und	\$ 511.350,83
CEIBA TUNOSA (DAP = 0,40m)	Und	\$ 214.209,51
COCO CRISTAL (DAP = 0,10m)	Und	\$ 17.850,79
COCO CRISTAL (DAP = 0,50m)	Und	\$ 148.756,61
COCO CRISTAL (DAP = 0,10m)	Und	\$ 17.850,79
CURAUBO (DAP = 0,70m)	Und	\$ 1.184.474,47
DINDÉ (DAP = 0,10m)	Und	\$ 33.470,24
DINDÉ (OAP = 0,15m)	Und	\$ 33.470,24
DINDÉ (DAP = 0,20m)	Und	\$ 33.470,24
DINDÉ (DAP = 0,25m)	Und	\$ 101.526,38
DINDÉ (OAP = 0,30m)	Und	\$ 101.526,38
ESCOBILLO (DAP = 0,20m)	Und	\$ 17.850,79
GALLINERO (DAP = 0,20m)	Und	\$ 17.850,79
GALLINERO (DAP = 0,40m)	Und	\$ 66.940,47
GALLINERO (DAP = 0,30m)	Und	\$ 40.164,28
GALLINERO (DAP = 0,35m)	Und	\$ 66.940,47
GALLINERO (DAP = 0,95m)	Und	\$ 602.464,25
GALLINERO (DAP = 0,50m)	Und	\$ 148.756,61
GALLINERO (DAP = 0,80m)	Und	\$ 315.859,86
GALLINERO (DAP = 0,60m)	Und	\$ 148.756,61
GALLINERO (DAP = 0,70m)	Und	\$ 315.859,86
GALLINERO (DAP = 0,45m)	Und	\$ 148.756,61
GALLINERO (DAP = 0,80m)	Und	\$ 315.859,86
GUARUMO (DAP = 0,20m)	Und	\$ 17.850,79
GUARUMO (DAP = 0,25m)	Und	\$ 40.164,28
GUARUMO (DAP = 0,10m)	Und	\$ 17.850,79
GUAYABO DE MICO (DAP = 0,10m)	Und	\$ 55.411,60
JOBO (DAP= 0,25m)	Und	\$ 40.164,28

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



**PREDIO AMM-3-234**

CULTIVOS	UNIDAD	VALOR UNITARIO
JOBO (DAP=0,45m)	Und	\$ 148.756,61
JOBO (DAP=0,40m)	Und	\$ 66.940,47
JOBO (DAP=0,20m)	Und	\$ 17.850,79
LECHOSO (DAP=0,30m)	Und	\$ 101.526,38
LECHOSO (DAP=1,50m)	Und	\$ 2.259.240,94
LIMON EN CRECIMIENTO	Und	\$ 44.274,23
LIMON EN PRODUCCION	Und	\$ 289.306,00
LIMÓN EN PRODUCCION	Und	\$ 289.306,00
MAMONCILLOS (DAP = 0,30m)	Und	\$ 101.526,38
MAMONCILLOS (DAP = 0,48m)	Und	\$ 511.350,83
MANGO EN PRODUCCION	Und	\$ 362.733,00
MATARATON (DAP = 0,10m)	Und	\$ 17.850,79
NARANJO EN PRODUCCION	Und	\$ 289.306,00
NARANJO EN PRODUCCION	Und	\$ 289.306,00
OTI (DAP = 0,10m)	Und	\$ 17.850,79
OTI (DAP=0,20m)	Und	\$ 17.850,79
OTI (DAP = 0,30m)	Und	\$ 40.164,28
OTI (DAP= 0,40m)	Und	\$ 66.940,47
OTI (DAP=0,50m)	Und	\$ 148.756,61
OTI (DAP = 0,15m)	Und	\$ 17.850,79
OTI (DAP= 0,35m)	Und	\$ 66.940,47
OTI (DAP = 0,05m)	Und	\$ 17.850,79
OTI (DAP= 0,25m)	Und	\$ 40.164,28
PALAMA DE COCO EN PRODUCCION	Und	\$ 602.464,25
PALMA AFRICANA (5-10 AÑOS)	Und	\$ 792.360,00
PALMA HIBRIDO 2 AÑOS	Und	\$ 66.940,47
POLVILLO NEGRO (DAP = 0,35m)	Und	\$ 214.209,51
POLVILLO NEGRO (DAP = 0,10m)	Und	\$ 35.701,58
POLVILLO NEGRO (DAP = 0,15m)	Und	\$ 35.701,58
POLVILLO NEGRO (DAP = 0,40m)	Und	\$ 214.209,51
POLVILLO NEGRO (DAP = 0,20m)	Und	\$ 35.701,58
RAYO (DAP=0,40m)	Und	\$ 66.940,47
RESBALA MONO (DAP= 0,03m)	Und	\$ 33.470,24
ROBLE (DAP = 0,10m)	Und	\$ 35.701,58
ROBLE (DAP = 0,20m)	Und	\$ 35.701,58
ROBLE (DAP=0,40m)	Und	\$ 214.209,51
ROBLE (DAP=0,04m)	Und	\$ 35.701,58
ROBLE (DAP = 0,15m)	Und	\$ 35.701,58
ROBLE (DAP=0,01m)	Und	\$ 35.701,58
ROBLE (DAP=0,3m)	Und	\$ 107.104,75
ROBLE (DAP=0,05m)	Und	\$ 35.701,58
ROBLE (DAP = 0,25m)	Und	\$ 107.104,75
SOLERA (DAP = 0,20m)	Und	\$ 17.850,79
SOLERA (DAP = 0,15m)	Und	\$ 17.850,79
SOLERA (DAP = 0,30m)	Und	\$ 40.164,28
SOLERA (DAP= 0,25m)	Und	\$ 40.164,28
SOLERA (DAP = 0,35m)	Und	\$ 66.940,47
SOLERA (DAP = 0,40m)	Und	\$ 66.940,47
SOLERA (DAP = 0,50m)	Und	\$ 148.756,61
SOLERA (DAP= 0,04m)	Und	\$ 17.850,79
SOLERA (DAP= 0,05m)	Und	\$ 17.850,79
SOLERA (DAP = 0,10m)	Und	\$ 17.850,79
TOTUMO EN PRODUCCION	Und	\$ 602.464,25

Fuente: Informe de valoración de cobertura vegetal año 2025.





**ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS**

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.  
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES CORPORATIVOS  
ACTA N° AMM-3-234**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 07 de noviembre de 2025, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato celebrado con AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO. y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

**MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS**

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



Actúo como presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Total Avalúo	Total indemnizaciones económicas	Total avalúo más indemnizaciones económicas
1	AMM-3-234	\$ 202.924.935	\$ 112.228,00	\$ 203.037.163

63

**SOLICITANTE: AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO, EL 16 DE JUNIO DE 2025.**

Se inició la sesión con la exposición del Comisionado, Sr. Diego Monroy Rodríguez, sobre las características generales y particulares de los inmuebles objeto de estudio en el Municipio de Cimitarra Sector RURAL, aportando la recopilación de toda la información relacionada con las especificaciones de los inmuebles, fundamentalmente ubicación en suelo rural o urbano, área de terreno y construcción, calidad de materiales utilizados en las construcciones, estado de conservación, normas e infraestructura urbanísticas, usos permitidos, alturas e 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 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-3-234**

**ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS**

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.  
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES CORPORATIVOS  
ACTA N° AMM-3-234**

**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

64