

	PUBLICACIÓN DE AVISO COMUNICACIÓN ALCANCE DE OFERTA DE COMPRA	F-14-22
		Versión: 01
		Fecha: 31/05/16

AVISO No. 172 DE FECHA 27 DE JULIO DE 2020

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

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

HACE SABER

Que el día veinticuatro (24) de junio de 2020, se libró oficio de oferta formal de compra, **OFC-577-2020**, dirigida a **PRISCILA MONTERO USECHE** y al señor **REINALDO ANTONIO GIRALDO SALAZAR Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**; para la adquisición de un inmueble requerido para el Proyecto de Concesión Honda – Puerto Salgar – Girardot, cuyo contenido es el siguiente:



	PUBLICACIÓN DE AVISO COMUNICACIÓN ALCANCE DE OFERTA DE COMPRA	F-14-22
		Versión: 01
		Fecha: 31/05/16

	OFERTA DE COMPRA	F-14-09
		Versión: 02
		Fecha: 02-05-2016

Bogotá D.C. 24 de junio de 2020,

OFC-577-2020

Señor(es)
PRISCILA MONTERO USECHE
REINALDO ANTONIO GIRALDO SALAZAR Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
 Predio k 1 11 26
 Vereda Puerto Bogotá
 Municipio Guaduas
 Departamento Cundinamarca

ASUNTO: OFICIO DE OFERTA FORMAL DE COMPRA POR EL CUAL SE DISPONE LA ADQUISICIÓN DE UN ÁREA DE TERRENO Y SUS MEJORAS, UBICADO EN LAS SIGUIENTES EJE DE ABCISADO: **ABSCISA INICIAL: K131+108,24 I – FINAL ABSCISA K131+115,97 I** DEL PROYECTO VIAL CONCESIÓN HONDA- PUERTO SALGAR – GIRARDOT, UNIDAD FUNCIONAL 5, MUNICIPIO DE GUADUAS, DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA, IDENTIFICADO CON CÉDULA CATASTRAL 2532002000000063001000000000 Y MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 162-11716 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE GUADUAS.

Respetado señor(es):

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

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere comprar una zona de terreno del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial **ALMA-5-0274**, de la cual se anexa copia; área de terreno que se segregará de un predio denominado K 1 11 26, ubicado en la Vereda Puerto Bogotá, del municipio de Guaduas, del departamento de Cundinamarca, distinguido con la cédula catastral No 2532002000000063001000000000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **162-11716** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Guaduas. Dicha zona de terreno cuenta con un área requerida de **VEINTINUEVE COMA SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (29,69 M2)**, que incluye las siguientes construcciones, mejoras, cultivos y especies:

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES: Construcción 1: piso en cemento pulido espesor de 0,15 m, mampostería en bloque pintado, cubierta en teja de fibrocemento estructura en madera aserrada, distribución vivienda tres (3) habitaciones, sala cocina, área de cocina de 2.40 m x 2.70 m, mesón en concreto reforzado de dos (2) niveles enchapado con cerámica en la cara superior espesor de 0.08 m

	PUBLICACIÓN DE AVISO COMUNICACIÓN ALCANCE DE OFERTA DE COMPRA	F-14-22 Versión: 01 Fecha: 31/05/16
---	--	--

	OFERTA DE COMPRA	F-14-09 Versión: 02 Fecha: 02-05-2016
---	-------------------------	--

longitud mesón de 3.50m soportado en muro de cemento pañetado y pintado ancho de 0.60m altura de 0.80m, área de baño de 1.0m x 1.35m muros de bloque de cemento, piso en cemento espesor de 0.08m mobiliario de sanitario de ducha una (1) puerta en teja de zinc con estructura en madera de 0.90 m x 1.90m, tres (3) puertas en madera de 1.85 m x 0.90 m promedio, una (1) ventana en marco y ornamentación metálica de 1.20 m de largo x 0.80 m de alto en 69.43 m2. **DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS:** Zona dura 1: en concreto espesor de 0.08m longitud de 4.42 m x 0.60 de ancho en 2.65 m2, Ramada 1: de 1.50m x 2.05m en promedio, cubierta en teja de zinc en proporción 80% y teja de firocemento en proporción de 20% soportado en una estructura de madera, piso en cemento espesor de 0.08 m, cuenta con horno placa en concreto de 1.00m x 0.90m soportada en muro de bloque de cemento altura de 0.80m en 3.12 m2, Ramada 2: de 1.35m de ancho x 1.00m de largo, cubierta en teja de zinc soportada en estructura de madera burda con diámetro promedio de 0.20m, la base es una zona dura de concreto de 1.30m de ancho x 1.00 m de largo x 0.10m de espesor, la ramada esta soportada sobre los muros de la construcción y en un poste en madera burda, en esta área se encuentra una laca de 0.70m de largo x 0.50 m de ancho x 0.10m de espesor que sirve como lavadero soportado en dos muros de bloque de cemento 0.50m de ancho x 0.60m de alto en 1.35m2, Zona dura 2: área irregular en concreto espesor de 0.80m, patio de la vivienda en 13,02 m2, Muro 1: en bloque de cemento pintado a dos (2) caras, altura de 2.00m longitud de 3.35m, incluye puerta metálica de 1.90m x 0.90m en 3.35 m, Tanque: de almacenamiento de agua de dimensiones 1.30 m de ancho x 1.35 de largo x 1.00 m de alto, en pared de bloque cemento, sobre una base de concreto de 1.30m de ancho x 2.30m de largo x 0.10m de espesor. El tanque ocupa un área de terreno de 2.99m2 en 1 und, Baño: de 1.00m x 1.35m piso en concreto espesor de 0.1m, terramiento muro en bloque de cemento pintado, cubierta en teja de eternit soportada en estructura de madera, cuenta con sanitario y ducha en 1.35 m2. **INVENTARIO DE CULTIVO Y ESPECIES:** no aplica.

Me permito informarle que el Avalúo Comercial Corporativo mediante el cual se obtiene el valor de adquisición, se elaboró con fundamento en lo consagrado en el Decreto 422 de 2000, y en desarrollo de los métodos valuatorios previstos por la Resolución 620 de 2008, Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC y Resolución 2684 de 2015 del Ministerio de Transporte, de conformidad con lo establecido en el artículo 51 de la Ley 388 de 1997, el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998, los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 del 26 de diciembre de 2014. El mismo, tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación del mismo, según lo dispuesto en el párrafo 2° del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013.

Teniendo en cuenta lo anterior, el valor del avalúo comercial corporativo número ALMA-5-0274 elaborado por la LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES se discrimina así: para los propietarios de la zona requerida la suma SESENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA PESOS M/CTE (\$66.844.440,00); correspondientes al área de terreno, construcciones, mejoras, cultivos y especies objeto de oferta.

La Concesión Alto Magdalena S.A.S. cancelará el valor correspondiente a los gastos ocasionados por los trámites de notariado y de registro durante el proceso de adquisición del inmueble. Dicho valor será girado directamente por el Concesionario a la(s) entidad (es) encargada (s) del notariado y registro de la venta a favor de la ANI.




	PUBLICACIÓN DE AVISO COMUNICACIÓN ALCANCE DE OFERTA DE COMPRA	F-14-22
		Versión: 01
		Fecha: 31/05/16

	OFERTA DE COMPRA	F-14-09
		Versión: 02
		Fecha: 02-05-2016

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

En caso de no lograrse un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra conforme a lo estipulado en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 4° de la Ley 1742 de 2014 y en el inciso 5° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

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

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial ALMA-5-0274, copia del Avaluo Comercial del predio ALMA-5-0274-2020, copia del plano topográfico de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Agradezco la atención que le brinden a la presente.

Cordialmente,



CLAUDIA CECILIA CASTILLO PICO

Representante Legal

Concesión Alto Magdalena S.A.S

Entidad delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-

Elaboró: Isabel Ariza Fontalvo

Revisó: Carolina Fara - Directora predial



	PUBLICACIÓN DE AVISO COMUNICACIÓN ALCANCE DE OFERTA DE COMPRA	F-14-22
		Versión: 01
		Fecha: 31/05/16

Que la Concesión Alto Magdalena S.A.S., envió comunicación de citación para notificación personal, **CIT-577-2020** de fecha 24 de junio de 2020, en la dirección del predio ubicado en la k 1 11 26, Vereda Puerto Bogotá del Municipio de Guaduas, Departamento de Cundinamarca a **PRISCILA MONTERO USECHE** y al señor **REINALDO ANTONIO GIRALDO SALAZAR Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, acerca del proceso de adquisición predial que se está realizando sobre el predio ubicado en la k 1 11 26, Vereda Puerto Bogotá del Municipio de Guaduas, Departamento de Cundinamarca.

Hasta la fecha, los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS REINALDO ANTONIO GIRALDO SALAZAR**, no han concurrido a la Concesión Alto Magdalena S.A.S., a notificarse de la oferta formal de compra, **OFC-577-2020**, conforme a lo indicado en la comunicación de citación.

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

Por lo anterior, la Concesión Alto Magdalena S.A.S, igualmente envió por medio de la Empresa Servicios Postales Nacionales S.A.472, mediante guía RA271928068CO, Notificación por Aviso con radicado interno **ALMA-2020-1826** de fecha 10 de julio de 2020, de la Oferta Formal de Compra, **OFC-577-2020**, en la dirección del predio ubicado en la k 1 11 26, Vereda Puerto Bogotá del Municipio de Guaduas, Departamento de Cundinamarca, a los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS REINALDO ANTONIO GIRALDO SALAZAR**, acerca del proceso de adquisición predial que se está realizando sobre el predio ubicado en la k 1 11 26, Vereda Puerto Bogotá del Municipio de Guaduas, Departamento de Cundinamarca, la cual fue devuelta por no residir en el predio.

Sin embargo, la Concesión Alto Magdalena en aras de garantizar al propietario el derecho al debido proceso y el principio de publicidad, de acuerdo con lo previsto en las disposiciones legales vigentes, se procede a realizar la publicación en las páginas web www.ani.gov.co y www.concesionaltomagalena.com, que se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso conforme al artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

Así mismo, se fijará por el término de cinco (5) días en la cartelera de la Oficina de "Gestión Predial" de la CONCESIÓN ALTO MAGDALENA S.A.S., ubicada en la dirección Kilómetro 18, Vía Honda – La Dorada, Área de Servicio Guarino.

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

Re

 **VIGILADO
SUPERTRANSPORTE**

	PUBLICACIÓN DE AVISO COMUNICACIÓN ALCANCE DE OFERTA DE COMPRA	F-14-22
		Versión: 01
		Fecha: 31/05/16

Se anexa para su conocimiento copia de la Oferta Forma de Compra OFC-577-2020 de fecha 24 de junio de 2020, Citación CIT-577-2020 de fecha 24 de junio de 2020 y de la Notificación por aviso de fecha 10 de julio de 2020.

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

EL **30 JUL 2020** A LAS 7.00 A.M.

DESEFIZADO EL **05 AGO 2020** A LAS 6:00 P.M



CLAUDIA CECILIA CASTILLO PICO

Representante Legal

CONCESIÓN ALTO MAGDALENA S.A.S

Firma delegataria Agencia Nacional de infraestructura

Anexo: Copia íntegra de la oferta formal de compra y Ficha Predial, plano predial, informe de avalúo y normas.
Elaboró: Isabel Ariza Fontalvo.
Revisó: Anne Carolina Yara

	CITACIÓN	F-14-06
		Versión: 02
		Fecha: 04-04-2016

Bogotá D.C., 24 de junio de 2020

CIT-577-2020

Señor(es)

PRISCILA MONTERO USECHE

REINALDO ANTONIO GIRALDO SALAZAR Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

Predio k 1 11 26

Vereda Puerto Bogotá

Municipio Guaduas

Departamento Cundinamarca

Priscila Montero
20-637-596
07-07-2020

Asunto: Citación notificación Oferta Formal de Compra **ALMA-5-0274**

Respetados señores,

De acuerdo a lo estipulado en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, le solicito muy comedidamente presentarse personalmente o por medio de su Apoderado, en las oficinas de la Concesión Alto Magdalena, ubicadas en el Kilómetro 18 Vía Honda, La Dorada Área de Servicio Guarinocito, con el fin de recibir notificación personal de la Oferta Formal de Compra contenida en el Oficio **OFC-577-2020** el cual fue emitido por el Concesionario respecto del área a adquirir del predio denominado K 1 11 26, ubicado en la Vereda Puerto Bogotá, del municipio de Guaduas, del departamento de Cundinamarca, identificado con las cédula catastral No. **253200200000000630010000000000** y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **162-11716** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Guaduas.

Para tal efecto el interesado deberá identificarse con Cédula de Ciudadanía original, y en caso de personas jurídicas, mediante Certificado de Existencia y Representación Legal expedido con antelación no mayor a (15) quince días, en el que pueda verificarse que quien comparece a notificarse cuenta con facultades para actuar en dicho acto. En caso de apoderados, el poder debe estar debidamente autenticado.

Me permito recordarle que, conforme a las normas legales vigentes, usted cuenta con cinco (5) días hábiles, contados a partir del envío de la presente comunicación, para notificarse personalmente del acto administrativo enunciado inicialmente.

En caso de no presentarse dentro de los cinco (5) días siguientes al envío de la presente citación, se procederá a efectuar la notificación por aviso, mediante el procedimiento establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en los siguientes términos:

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

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

OS

 CONCESION ALTO MAGDALENA	CITACIÓN	F-14-06
		Versión: 02
		Fecha: 04-04-2016

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

Agradezco la atención que se le brinde a la presente, teniendo en consideración que la obra en mención contribuye al progreso y desarrollo de nuestro país.

Cordialmente,



CLAUDIA CECILIA CASTILLO PICO
Representante Legal.

Concesión Alto Magdalena S.A.S

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

Elaboró: Isabel Ariza Fontalvo

Revisó: Carolina Yara - Directora predial

	OFERTA DE COMPRA	F-14-09
		Versión: 02
		Fecha: 02-05-2016

Bogotá D.C. 24 de junio de 2020,

OFC-577-2020

Señor(es)

PRISCILA MONTERO USECHE

REINALDO ANTONIO GIRALDO SALAZAR Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

Predio k 1 11 26

Vereda Puerto Bogotá

Municipio Guaduas

Departamento Cundinamarca

ASUNTO: OFICIO DE OFERTA FORMAL DE COMPRA POR EL CUAL SE DISPONE LA ADQUISICIÓN DE UN ÁREA DE TERRENO Y SUS MEJORAS, UBICADO EN LAS SIGUIENTES EJE DE ABSCISADO: **ABSCISA INICIAL: K131+108,24 I – FINAL ABSCISA K131+115,97 I** DEL PROYECTO VIAL CONCESIÓN HONDA- PUERTO SALGAR – GIRARDOT, UNIDAD FUNCIONAL 5, MUNICIPIO DE GUADUAS, DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA, IDENTIFICADO CON **CÉDULA CATASTRAL 253200200000000630010000000000** Y **MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 162-11716** DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE GUADUAS.

Respetado señor(es):

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

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere comprar una zona de terreno del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial **ALMA-5-0274**, de la cual se anexa copia; área de terreno que se segregará de un predio denominado K 1 11 26, ubicado en la Vereda Puerto Bogotá, del municipio de Guaduas, del departamento de Cundinamarca, distinguido con la cédula catastral No 253200200000000630010000000000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **162-11716** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Guaduas. Dicha zona de terreno cuenta con un área requerida de **VEINTINUEVE COMA SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (29,69 M2)**, que incluye las siguientes construcciones, mejoras, cultivos y especies:

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES: Construcción 1: piso en cemento pulido espesor de 0,15 m, mampostería en bloque pintado, cubierta en teja de fibrocemento estructura en madera aserrada, distribución vivienda tres (3) habitaciones, sala cocina, área de cocina de 2.40 m x 2.70 m, mesón en concreto reforzado de dos (2) niveles enchapado con cerámica en la cara superior espesor de 0.08 m

S

	OFERTA DE COMPRA	F-14-09
		Versión: 02
		Fecha: 02-05-2016

longitud mesón de 3.50m soportado en muro de cemento pañetado y pintado ancho de 0.60m altura de 0.80m, área de baño de 1.0m x 1.35m muros de bloque de cemento, piso en cemento espesor de 0.08m mobiliario de sanitario de ducha una (1) puerta en teja de zinc con estructura en madera de 0.90 m x 1.90m, tres (3) puertas en madera de 1.85 m x 0.90 m promedio, una (1) ventana en marco y ornamentación metálica de 1.20 m de largo x 0.80 m de alto en 69.43 m2. **DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS:** **Zona dura 1:** en concreto espesor de 0.08m longitud de 4.42 m x 0.60 de ancho en 2.65 m2, **Ramada 1:** de 1.50m x 2.05m en promedio, cubierta en teja de zinc en proporción 80% y teja de firocemento en proporción de 20% soportado en una estructura de madera, piso en cemento espesor de 0.08 m, cuenta con horno placa en concreto de 1.00m x 0.90m soportada en muro de bloque de cemento altura de 0.80m en 3.12 m2, **Ramada 2:** de 1.35m de ancho x 1.00m de largo, cubierta en teja de zinc soportada en estructura de madera burda con diámetro promedio de 0.20m, la base es una zona dura de concreto de 1.30m de ancho x 1.00 m de largo x 0.10m de espesor, la ramada esta soportada sobre los muros de la construcción y en un poste en madera burda, en esta área se encuentra una laca de 0.70m de largo x 0.50 m de ancho x 0.10m de espesor que sirve como lavadero soportado en dos muros de bloque de cemento 0.50m de ancho x 0.60m de alto en 1.35m2, **Zona dura 2:** área irregular en concreto espesor de 0.80m, patio de la vivienda en 13,02 m2, **Muro 1:** en bloque de cemento pintado a dos (2) caras, altura de 2.00m longitud de 3.35m, incluye puerta metálica de 1.90m x 0.90m en 3.35 m, **Tanque:** de almacenamiento de agua de dimensiones 1.30 m de ancho x 1.35 de largo x 1.00 m de alto, en pared de bloque cemento, sobre una base de concreto de 1.30m de ancho x 2.30m de largo x 0.10m de espesor. El tanque ocupa un área de terreno de 2.99m2 en 1 und, **Baño:** de 1.00m x 1.35m piso en concreto espesor de 0.1m, cerramiento muro en bloque de cemento pintado, cubierta en teja de eternit soportada en estructura de madera, cuenta con sanitario y ducha en 1.35 m2. **INVENTARIO DE CULTIVO Y ESPECIES:** no aplica.

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

Teniendo en cuenta lo anterior, el valor del avalúo comercial corporativo número **ALMA-5-0274** elaborado por la **LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES** se discrimina así: para los propietarios de la zona requerida la suma **SESENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA PESOS M/CTE (\$66.844.440,00)**; correspondientes al área de terreno, construcciones, mejoras, cultivos y especies objeto de oferta.

La Concesión Alto Magdalena S.A.S. cancelará el valor correspondiente a los gastos ocasionados por los trámites de notariado y de registro durante el proceso de adquisición del inmueble. Dicho valor será girado directamente por el Concesionario a la(s) entidad (es) encargada (s) del notariado y registro de la venta a favor de la **ANI**.



	OFERTA DE COMPRA	F-14-09
		Versión: 02
		Fecha: 02-05-2016

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

En caso de no lograrse un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra conforme a lo estipulado en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 4° de la Ley 1742 de 2014 y en el inciso 5° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

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

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial **ALMA-5-0274**, copia del Avalúo Comercial del predio **ALMA-5-0274-2020**, copia del plano topográfico de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Agradezco la atención que le brinden a la presente.

Cordialmente,



CLAUDIA CECILIA CASTILLO PICO

Representante Legal

Concesión Alto Magdalena S.A.S

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

Elaboró: Isabel Ariza Fontalvo

Revisó: Carolina Yara – Directora predial



La movilidad
es de todos

Infraestructura



CONCESIÓN ALTO MAGDALENA S.A.S.

NIT 900.745.219-8

Bogotá D.C.,

10 JUL 2020

CONCESION ALTO MAGDALENA S.A.S

Fecha y hora: Viernes 10 Julio 2020 07:43:03

Dirigido a: SECRETARIA DE PLANEACION DEL MUNICIPIO

Enviado por: GERENCIA GENERAL

Procesado por: RADICACION HONDA

Asunto: NOTIFICACION POR AVISO de la oferta de c

ALMA-2020-1826

Señores:

HEREDEROS DETERMINADOS

E INDETERMINADOS DE REINALDO ANTONIO

GIRALDO SALAZAR

Predio k 1 11 26

Vereda Puerto Bogotá

Municipio Guaduas

Departamento Cundinamarca

REFERENCIA: Contrato de Concesión bajo esquema APP N° 003-2014 – “La Financiación, construcción, rehabilitación, mejoramiento, operación y mantenimiento del Corredor Honda – Puerto Salgar – Girardot”.

ASUNTO: **NOTIFICACIÓN POR AVISO** de la Oferta de Compra OFC-577-2020 del 24 de junio de 2020, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras, ubicado entre las abscisas: INICIAL K131+108,24 I – FINAL ABSCISA K131+115,97 I, y el cual se segregara del predio de mayor extensión denominado Predio K 1 11 26, ubicado en la Vereda Puerto Bogotá, del municipio de Guaduas, departamento de Cundinamarca, identificado con cédula catastral 253200200000000630010000000000 y matrícula inmobiliaria No. 162-11716 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de La Guaduas.

Respetado(s) Señor(es):

En razón a que mediante oficio de citación CIT-577-2020 de fecha veinticuatro (24) de junio de 2020, enviado por la Concesión Alto Magdalena S.A.S., se instó a comparecer a notificarse de la Oferta de Compra OFC-577-2020 del 24 de junio de 2020, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras, ubicado entre las Abscisas INICIAL: K131+108,24 I – FINAL ABSCISA K131+115,97 I, del proyecto de la referencia, la cual fue recibida en el predio, y a la fecha no se han presentado para surtir la notificación personal del mencionado documento, por lo tanto se procede a efectuar la notificación por aviso dando aplicabilidad al inciso 1º del Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo así:

AVISO

LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, a través de la **CONCESIÓN ALTO MAGDALENA S.A.S.**, expidió Oferta de Compra mediante OFC-577-2020 del 24 de junio de 2020, “por el cual

www.altomagdalena.com.co

Corredor vial Honda-Puerto Salgar-Girardot

SEDE BOGOTÁ

Calle 102 A N° 47 – 30

PBX (571)7657331



CP



La movilidad
es de todos

Nimtanipote



CONCESIÓN ALTO MAGDALENA S.A.S.

NIT 900.745.219-8

se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras, ubicado entre las ABSCISAS: K131+108,24 I – FINAL ABSCISA K131+115,97 I, denominado K 1 11 26, ubicado en la Vereda Puerto Bogotá, del municipio de Guaduas, del departamento de Cundinamarca, identificado con cédula catastral 253200200000000630010000000000 y matrícula inmobiliaria No. 162-11716 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Guaduas (Cundinamarca)“.

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

Es de indicar que en la citación de fecha veinticuatro (24) de junio de 2020, se le informó las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

De igual manera se le advierte que la notificación se considerará surtida al finalizar **el día siguiente al de la entrega de este aviso en el lugar de destino.**

Acompaño para su conocimiento copia de la Oferta de Compra **OFC-577-2020** del 24 de junio de 2020, copia de la Ficha Técnica Predial **ALMA-5-0274**, copia del Avalúo Comercial Corporativo **ALMA-5-0274-2020** y copia del plano topográfico de la faja de terreno a adquirir.

Cordialmente,

CLAUDIA CECILIA CASTILLO PICO

Representante Legal.

Concesión Alto Magdalena S.A.S.

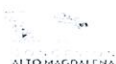
Copia: Archivo
Proyectó: Isabel Ariza Fontalvo
Revisó: Anne Carolina Yara-Directora Predial

SEDE BOGOTÁ

Calle 102 A N° 47 – 30
PBX (571)7657331

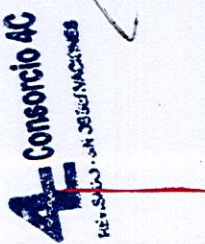
www.altomagdalena.com.co

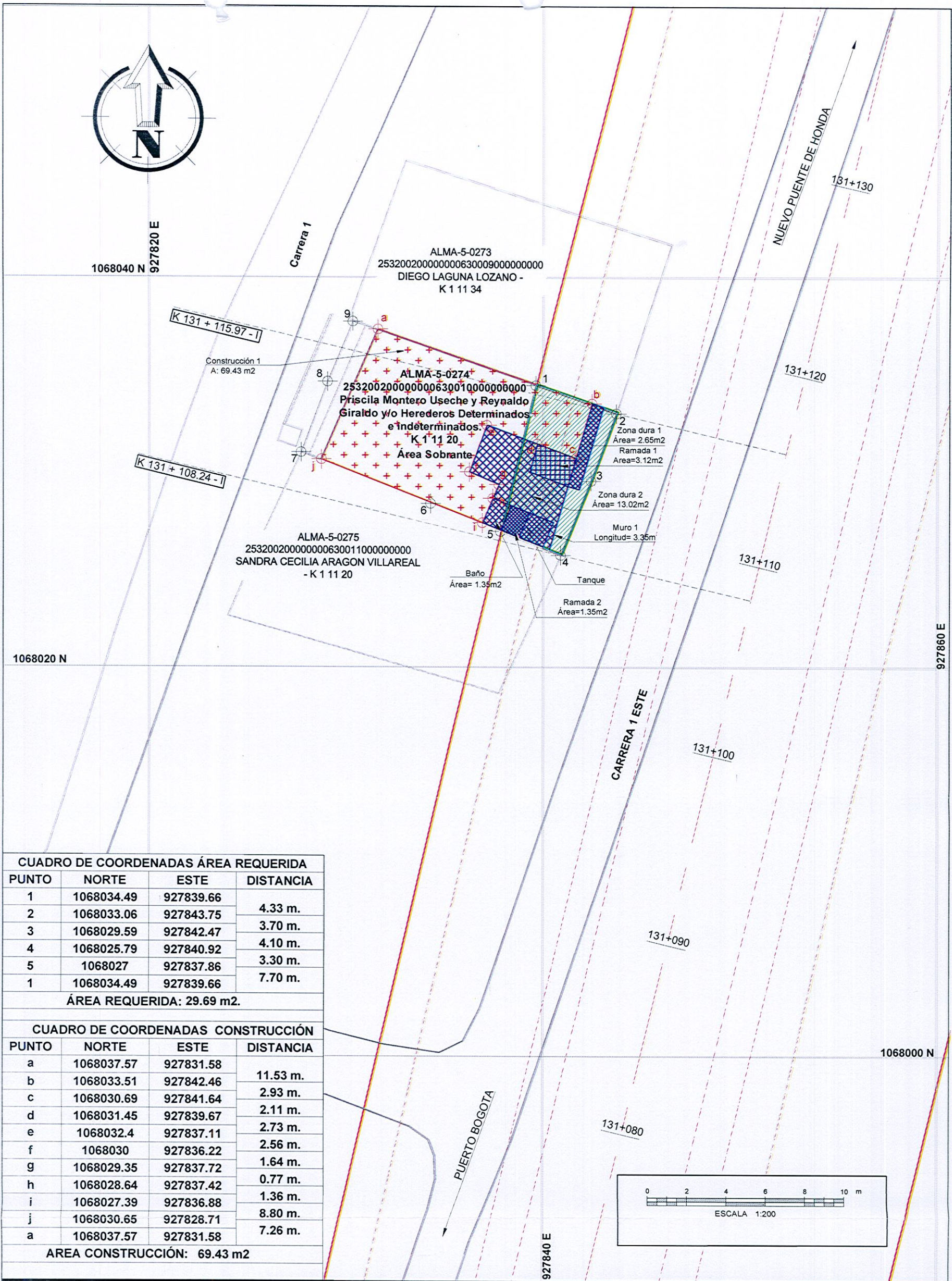
Corredor vial Honda-Puerto Salgar-Girardot



[illegible]

				PROYECTO HONDA - PUERTO SALGAR - GIRARDOT		FICHA PREDIAL ID ALMA-5-0274	
ANEXO FICHA PREDIAL: REPORTE DIFERENCIA DE AREAS IGAC Y TITULO							

REPORTE DIFERENCIA DE AREAS ENTRE CATASTRO Y LOS TITULOS			
AREA REPORTADA EN EL CERTIFICADO CATASTRAL	AREA REGISTRADA EN EL TITULO DEL PREDIO	CONCEPTO TECNICO	
91.00 m2	91.00 m2		Según la tradición del inmueble a 20 años, se desprende que el área y extensión del predio que esta señalada en la Escritura Pública Nº 1381 del 21 de diciembre de 1994 de la Notaría Única de Guaduas es de 91.00m2. En el certificado catastral del predio el área es de 91.00 m2. En el certificado de tradición y libertad 162-11716 reporta un área de 107.00 m2. Teniendo en cuenta que existen diferencias de área entre los títulos de derecho de dominio, los documentos catastrales, y el certificado de tradición y libertad se procedió a delimitar el área vendida de 91.00 m2 reportada en la Escritura Pública Nº 1381 delimitados por los siguientes linderos. Se tomó el Delta detalle 47 localizado donde se encuentran las colindancias de la carrera 1ª, DIEGO LAGUNA y el interesado: COLINDA ASI: NORTE: Con DIEGO LAGUNA del detalle 47 al 8 en 14,20 metros; ESTE: carretera a Salgar del detalle 8 al 9 en 7,80 metros; SUR: Con JAIR ALFONSO Y MYRIAM GALEANO RODRÍGUEZ del Delta 9 al 46 en 14,20 metros; OESTE: con carrera 1a del DELTA 46 al 47 en 7,20 metros y encierra"
REVISÓ Y APROBÓ  Consortio AC DIEGO ARMANDO SÁNCHEZ RUBIO Ing. Civil T.P 70202227062 TLM	ELABORÓ		
FECHA:	FECHA DE ELABORACIÓN:		10/08/2018



CUADRO DE COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	1068034.49	927839.66	4.33 m. 3.70 m. 4.10 m. 3.30 m. 7.70 m.
2	1068033.06	927843.75	
3	1068029.59	927842.47	
4	1068025.79	927840.92	
5	1068027	927837.86	
1	1068034.49	927839.66	
ÁREA REQUERIDA: 29.69 m2.			

CUADRO DE COORDENADAS CONSTRUCCIÓN			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
a	1068037.57	927831.58	11.53 m. 2.93 m. 2.11 m. 2.73 m. 2.56 m. 1.64 m. 0.77 m. 1.36 m. 8.80 m. 7.26 m.
b	1068033.51	927842.46	
c	1068030.69	927841.64	
d	1068031.45	927839.67	
e	1068032.4	927837.11	
f	1068030	927836.22	
g	1068029.35	927837.72	
h	1068028.64	927837.42	
i	1068027.39	927836.88	
j	1068030.65	927828.71	
a	1068037.57	927831.58	
AREA CONSTRUCCIÓN: 69.43 m2			

CONCESION HONDA - PUERTO SALGAR
GIRARDOT

REVISÓ: LIBARDO OSORIO PRIETO
INGENIERO CATASTRAL
M.P. 2522214054 CND
APROBÓ:



ELABORO: DIEGO ARMANDO SÁNCHEZ
INGENIERO CIVIL
T.P. 7020227062 TLM
DIBUJO: CLAUDIA LORENA ALGARRA
TECNOLOGO EN TOPOGRAFIA
L.P. 01-13810

PROPIETARIO:
Priscila Montero Useche y Reynaldo Giraldo
y/o Herederos Determinados e
indeterminados.

CUADRO DE AREAS (M2)				
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:
29.69 m2.	107.00 m2.	69.43 m2.	77.31 m2.	0.00 m2.

FECHA ELAB.:
10/08/2018
ESCALA:
1:200

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

UNIDAD FUNCIONAL:
5
PLANO:
1 de 1

No. CATASTRAL
25320020000000630010000000000
FICHA GRAFICA No.
ALMA-5-0274



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

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

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

SOLICITANTE: CONCESIÓN ALTO MAGDALENA

PREDIO No.

ALMA 5-0274

MUNICIPIO:

GUADUAS - CUNDINAMARCA



RADICACIÓN:

CAM-2020-PREDIO ALMA 5-0274 – GUADUAS

Bogotá D.C.

Al Conceder



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

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

AVALÚO COMERCIAL PREDIO ALMA 5-0274 - SECTOR PUERTO BOGOTA - NUEVO PUENTE DE HONDA

1. INFORMACIÓN GENERAL.

CORREDOR HONDA – PUERTO SALGAR - GIRARDOT

UNIDAD FUNCIONAL 5

- 1.1. SOLICITANTE : Concesión Alto Magdalena, 29 de junio de 2019.
- 1.2. TIPO INMUEBLE : Urbano.
- 1.3. TIPO DE AVALÚO : Comercial Corporativo.
- 1.4. MARCO NORMATIVO : Ley 388 de 1997, decreto 1420 de 1998, resolución 620 de 2008.
- 1.5. DEPARTAMENTO : Cundinamarca.
- 1.6. MUNICIPIO : Guaduas
- 1.7. VEREDA/BARRIO : Puerto Bogotá
- 1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE : K 1 11 26
- 1.9. ABCISADO DE ÁREA REQUERIDA : Abscisa Inicial: K131+108,24
Abscisa Final: K131+115,97
Margen - Izquierda.
- 1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE : Vivienda
- 1.11. USO POR NORMA : AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (AARDM), Plan Basico de Ordenamiento Territorial Ac. 036 del 17 de septiembre del año 2000 (PBOT) Municipio de Guaduas. certificado de vigencia PBOT de fecha 13 de abril de 2019, expedido respectivamente por la oficina asesora de planeación del municipio de Guaduas- Cundinamarca. Certificado de vigencia EOT, expedido el 13 de abril de 2019. Debido a que a la fecha el municipio no ha entregado la vigencia 2020, la cual se radico mediante oficio alma-2020-0035 del 8 de enero de 2020 y recibida el 17 de enero de 2020.
- 1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL : Cedula Catastral 25-320-02-00-00-00-0063-0010-0-00-00-0000
Área De Terreno (M2) 91,00
Área Construcción (M2) 60,0
Avalúo Catastral Vigente \$ 3.814.000

Al Concesionario 46



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

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

1.13. FECHA DE LA VISITA : 12 de julio de 2019.
AL PREDIO

1.14. FECHA INFORME DE : 30 de abril de 2020
AVALÚO

2. DOCUMENTOS:

- a. CERTIFICADO TRADICIÓN Y LIBERTAD : Número 162-11716. Expedido el 10 de septiembre de 2018 por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del municipio de Guaduas.
- b. ESCRITURA : Escritura pública N° 1381 del 21 de diciembre de 1994, de la Notaría Única del Círculo de Guaduas
- c. CERTIFICADO CATASTRAL : Expedido el 11 de diciembre de 2019 por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi-IGAC.
- d. CERTIFICACIÓN DE NORMA DE USOS : Expedido el 07 de septiembre de 2018 y Certificado de Vigencia PBOT del municipio de Guaduas del 13 de abril de 2019, expedidos por la oficina asesora de planeación del municipio de Guaduas - Cundinamarca. Debido a que a la fecha el municipio no ha entregado la vigencia 2020, la cual se radico mediante oficio alma-2020-0035 del 8 de enero de 2020 y recibida el 17 de enero de 2020.
- e. ESTUDIOS DE TÍTULOS : De fecha 17 de agosto de 2018, elaborado por Silvia Juliana Pérez Herrera con T.P. 247442 del C.S de la J.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 3.1. PROPIETARIO : Priscila Montero Useche y Reynaldo Giraldo y/o herederos determinados e indeterminados
- 3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN : Escritura pública N° 1381 del 21 de diciembre de 1994, de la Notaría Única del Círculo de Guaduas
- 3.3. MATRICULA INMOBILIARIA : Folio de Matricula Número 162-11716
- 3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS : De conformidad Con el estudio de títulos de la documentación, se puede determinar que sobre el inmueble NO EXISTEN gravámenes y/o limitaciones al dominio.

Atestado
40



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

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

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

- 4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR : Norte: Vereda Puerto Bogotá
Oriente: Vereda Puerto Bogotá
Sur: Río Magdalena
Occidente: Río Magdalena
Al corregimiento se llega por la vía que del municipio de Guaduas-Cundinamarca conduce al municipio de Honda-Tolima, costado occidental.
- 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE : El sector se caracteriza por la presencia de viviendas populares, levantadas por autoconstrucción y en los corredores viales principales se desarrolla comercio.
- 4.3. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA : De acuerdo con la visita, se evidencia que las construcciones del sector corresponden a viviendas de estrato 1.
- 4.4. VÍAS IMPORTANTES DEL SECTOR : Vía Guaduas - Honda, debidamente asfaltada y con obras viales completas, de una calzada y dos carriles en buen estado de conservación.
- 4.5. TOPOGRAFÍA : Plana con pendiente del 0% al 7% .
- 4.6. SERVICIOS PÚBLICOS : Servicio de energía eléctrica, servicio de alcantarillado y acueducto, gas.
- 4.7. SERVICIOS COMUNALES : Establecimientos educativos
- 4.8. TRANSPORTE : Servicio de transporte intermunicipal sobre la vía Guaduas Honda, prestado a través de buses y taxis.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA : El (PBOT) del municipio de Guaduas – Cundinamarca aprobado mediante Acuerdo N° 036 del 17 de Septiembre de 2000. La certificación de vigencia PBOT del 13 de abril de 2019 expedido por la oficina asesora de Planeación Municipal de Guaduas Cundinamarca. Debido a que a la fecha el Municipio no ha entregado la vigencia 2020, la cual se radica mediante oficio alma-2020-0035 del 8 de enero de 2020 y recibida el 17 de enero de 2020.

Alcaldía
Cundinamarca



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

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



DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE GUADUAS

ALCALDÍA MUNICIPAL



Escudo de Armas

Guaduas, 07 de Septiembre de 2018

Señores:

CONCESION ALTO MAGDALENA S.A.S

Calle 13 No. 10-16

Barrio Bodega Sur

Honda Tolima

Ref.: Certificación desarrollo y funcionalidad predio ALMA-5-0274 (ANTES ALMA-4-0184)

Cordial saludo:

De acuerdo a solicitud donde se requiere certificar la desarrollabilidad y/o funcionalidad del predio de la referencia me permito informar que:

Una vez revisada la ubicación del predio cuyo número catastral es 02-00-0063-0010-000 codificación interna ALMA-5-0274 (ANTES ALMA-4-0184) Carrera 1 # 11-26 se determina que de acuerdo a lo establecido en el acuerdo 036 de 2000 mediante el cual se reglamente el PBOT del municipio de Guaduas, este se encuentra en un suelo de **Artículo 150. - DE LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA**, en los cuales se cita:

Artículo 150. - DE LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA. (AARDM) Los usos compatibles en estas áreas son: residencial grupo 2, institucional grupo 1 y comercial grupo 1, industrial grupo 1. Las normas que regulan estas áreas son:

Área de lote mínimo. El área de lote mínimo será de 128 metros cuadrados.

Frente Mínimo. El frente mínimo de los lotes a desarrollar en estas áreas será de 8 metros.

Relación frente-fondo. La relación mínima que deberá existir entre el frente y fondo será de 1: 2

Altura de las edificaciones. Las construcciones no tendrán una altura superior a dos (2) pisos, en casos especiales se permitirá mayor altura de acuerdo a las condiciones del terreno el proyecto y las especificaciones de la vía sobre la cual tenga frente el lote.

Área de Ocupación. El área de ocupación máxima de la construcción con respecto al área total del terreno será del 60%.

Retrocesos. En la demarcación emitida por la oficina de planeación Municipal se determinarán los retrocesos, que no serán menores de 1.60 metros a partir del sardinel.

Aislamientos.

-Laterales: No se exigen.

-Posteriores: 4 m. mínimo

Antejardines. El fondo mínimo de los antejardines será de dos cinco (2.5) metros.

Voladizos. Las construcciones que tengan una altura mayor a un piso se permitirá un voladizo máximo 0.70 mts.

 **Para volver a crecer..**

Consorcio 4C

PALACIO MUNICIPAL: Calle 4 N°. 1-88 Guaduas - Cundinamarca
TELÉFONOS: (571) 846 61 00 - (571) 846 67 96 - E-mail: alcaldia@guaduas-cundinamarca.gov.co

Alcalde



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

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



DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE GUADUAS

ALCALDÍA MUNICIPAL



Escudo de Armas

De acuerdo a lo establecido en el acuerdo 036 del año 2000 (PBOT municipal) el área remanente es inferior a 128 metros cuadrados, lo cual deja al predio sin posibilidades de desarrollo.

Sin otro particular.

Cordialmente,

ING. FABIÁN ANDRÉS VARGAS POVEDA

JEFE OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN

 Para volver a crecer..

PALACIO MUNICIPAL: Calle 4 N°. 1-88 Guaduas - Cundinamarca
TELÉFONOS: (571) 846 61 00 - (571) 846 67 96 - E-mail: alcaldia@guaduas-cundinamarca.gov.co



Alcaldía 4C



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

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

CERTIFICADO VIGENCIA PBOT: 036 del 17 de Septiembre de 2000



DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE GUADUAS
ALCALDÍA MUNICIPAL



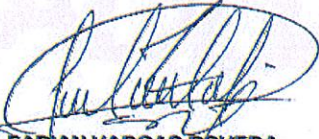
EL SUSCRITO JEFE DE LA OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE
GUADUAS CUNDINAMARCA

CERTIFICA:

Que el Documento vigente de planeación Plan Básico de Ordenamiento Territorial es el
acuerdo 036 del 17 de septiembre del año 2000

*La presente se expide en el despacho de la Oficina Asesora de Planeación, a los Trece
(13) días del mes de Abril de Dos Mil Diecinueve (2019).*

Cordialmente,


ING. FABIAN VARGAS POVEDA
JEFE DE OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN
MUNICIPIO DE GUADUAS



Se deja la vigencia del 2019. Debido a que a la fecha el Municipio no ha entregado la vigencia 2020, la cual se radica mediante oficio ALMA-2020-0035 del 8 de enero de 2020 y recibida el 17 de enero de 2020.

ALMA-2020-0035



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

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



CONCESIÓN ALTO MAGDALENA S.A.S.

NIT 900.745.219-8

CONCESIÓN ALTO MAGDALENA S.A.S.
Fecha y Hora: Miércoles 8 Enero 2020 10:58:57
Código de REGISTRO DE PLANEACIÓN DE GUADUAS:
Emisión por DIRECTOR PRONAL
Procedida por: TADICION BOGOTÁ
Avance Vigencia: PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL



ALMA-2020-0085

Bogotá D.C., 08 de enero de 2020

Señor:
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DEL MUNICIPIO DE GUADUAS
ALCALDÍA MUNICIPAL
Calle 4ª No. 1-88
Guaduas- Cundinamarca

REFERENCIA: Contrato de Concesión bajo esquema APP N° 008-2014 - "Financiación, construcción, rehabilitación, mejoramiento, operación y mantenimiento del Corredor Honda - Puerto Salgar - Girardot".

ASUNTO: Vigencia PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL "PBOT" Acuerdo 12 del 29 de mayo de 2016.

Cordial saludo;

En virtud del Contrato de Concesión bajo esquema APP N° 008-2014, suscrito entre la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI** y la **CONCESIÓN ALTO MAGDALENA S.A.S.**, el Concesionario adquirió la obligación detallada en la referencia.

Dentro de las obligaciones contractuales del citado contrato y con el fin de desarrollar el proyecto vial mencionado, el Concesionario actúa como delegatario de la Agencia Nacional de Infraestructura para la adquisición de predios con fines de utilidad pública destinados a la construcción del corredor vial, razón por la cual, se afectaron predios pertenecientes al Municipio de Girardot - Cundinamarca. Teniendo en cuenta lo anterior, muy respetuosamente solicito que de acuerdo a lo establecido en el Art. 23 de la Constitución Nacional y al Artículo 13 y siguientes de la Ley 1755 de 2015 la cual sustituyó el Título II de la Ley 1437 de 2011, nos expida Certificado de vigencia del PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL "POT" Acuerdo 029 de 2000 y Acuerdo 024 de 2011 de su Municipio.

Agradecemos su valiosa colaboración con el trámite correspondiente.

Cordialmente,

SEDE BOGOTÁ
Calle 102 A. N° 47-30
PBX (571)7657331

**CLAUDIA
CECILIA
CASTILLO
PICO**

CLAUDIA CECILIA CASTILLO PICO
Representante Legal
Concesión Alto Magdalena S.A.S.

Proyecto: Andres Bujano
Revisó: Anna Carolina Vera

Formado digitalmente por CLAUDIA
CECILIA CASTILLO PICO
Fecha: 2020.01.09 08:35:07 -0500

No. de Radicado:	RAD2020000251
Fecha:	2020-01-17 14:26:25
Revisado por:	MAURICIO SALGUERO MARTINEZ
Remitente:	CONCESION ALTO MAGDALENA (CLAUDIA CASTILLO)
Para:	OFICINA ASESORA
Dependencia:	DE PLANEACION
No Enfoque:	II
Generado por Armador	

www.altomagdalena.com.co
Corredor vial Honda-Puerto Salgar-Girardot



Alto Magdalena



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

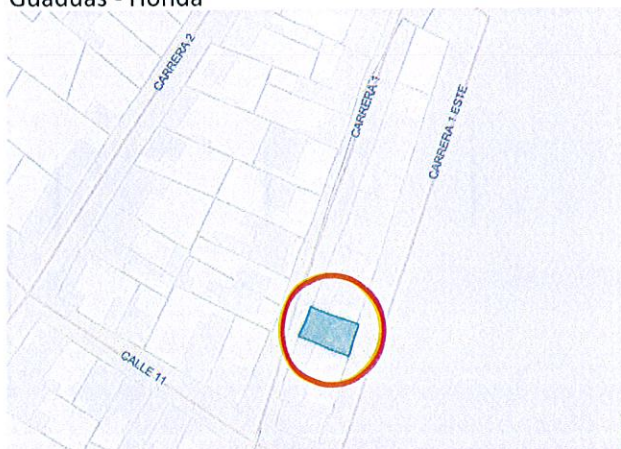
Lonja de Propiedad Raíz
Registro Mercantil S 03003
Nit. 830.029.438-1

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

6.1. UBICACIÓN

: Predio medianero ubicado dentro del perímetro urbano localizado en el municipio Guaduas, acceso por la vía Guaduas - Honda



FUENTE: Imagen ubicación Predio - Pagina del IGAC.

6.2. ÁREA DEL TERRENO

:
Área total del predio : 107,00 m2.
Área requerida : 29,69 m2.
Área remanente : 0,00 m2.
Área sobrante : 77,31 m2.
Área Total Requerida : 29,69 m2
Fuente : Ficha Predial. 10 agosto de 2018

6.3. LINDEROS ÁREA REQUERIDA

:
Norte : 4,33 m. Diego Laguna Lozano K 1 11 34 P(1-2).
Sur : 3,30 m. Sandra Cecilia Aragón Villareal K 1 11 20 P(4-5).
Oriente : 7,80 m. carrera 1 este P(2-4)
Occidente : 7,70 m. Priscila Montero useche y otros K 1 11 20. Área sobrante P(5-1)
Fuente : Ficha Predial. 10 agosto de 2018

6.4. FORMA DE LOTE : Poligono irregular
6.5. FRENTE : 3,81 m
6.6. FONDO : 7,75 m
6.7. RELACIÓN FRENTE / FONDO : 1: 0,491

*Para el cálculo del frente /fondo se tomaron los promedios de las dimensiones de los linderos del área requerida.

Am. C. Montero 40



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

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

N°	ITEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	ESTADO
		es una zona dura de concreto de 1,30m de ancho x 1,00m de largo y 0,10m de espesor, la ramada está soportada sobre los muros de la construcción y un poste en madera burda, en esta área se encuentra una placa de 0,70m de largo x 0,50m de ancho x 0,10m de espesor que sirve como lavadero soportado en dos muros de bloque de cemento 0,50m de ancho x 0,60m de alto				
4	Zona Dura 2	Área irregular en concreto espesor de 0,08m, patio de la vivienda	13,02	M2	30	3,0
5	Muro 1	En bloque de cemento pintado a dos (2) caras, altura de 2,00m, longitud de 3,35m, incluye puerta metálica de 1,90m x 0,90m	3,35	M	30	3,5
6	Tanque	De almacenamiento de agua de dimensiones de 1,30m de ancho x 1,35m de largo x 1,00m de alto, en pared de bloque cemento, sobre una base de concreto de 1,30m de ancho x 2,30m de largo x 0,10m de espesor. El tanque ocupa un área de terreno de 2,99m2	1	Un	30	3,0
7	Baño	De 1,00m x 1,35m piso en concreto espesor de 0,10m, cerramiento muro en bloque de cemento pintados, cubierta en teja de eternit soportada en estructura de madera, cuenta con sanitario y ducha	1,35	M2	30	3,5

6.15. CULTIVOS, ESPECIES.

El predio no posee cultivos y/o especies para avaluar

OBSERVACIONES A LA DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

- PROPIETARIO: PRISCILA MONTERO USECHE Y REYNALDO GIRALDO Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS.

Las siguientes son observaciones registradas en la ficha predial:

- Los propietarios del predio son Priscila Montero Useche con cédula de ciudadanía 20.637.596 y Reynaldo Giraldo que se encuentra fallecido con cédula de ciudadanía 2.306.006
- El predio objeto de estudio cuenta con un (1) contador y acometida de gas, con un (1) contador y acometida de luz, un (1) contador de agua.
- En la certificación de uso del suelo expedida por la oficina de planeación municipal de Guaduas, el predio en estudio cuenta con un área mínima de desarrollabilidad de 128 m2, por medio de la resolución 1167 del 25 de octubre de 1988 el INCORA, adjudica un área de 107m2, por lo tanto, no es viable la compra del área remanente por tener la condición de preexistencia en su desarrollabilidad al momento de entrar en vigencia el PBOT a través del acuerdo 036 de 2000.

7. MÉTODOS VALUATORIOS.

Para el avalúo del terreno se siguieron los procedimientos contemplados en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, utilizando el Método de Comparación o de Mercado, a partir del estudio de las ofertas del sector de bienes semejantes y comparables a los predios en mayor extensión de los cuales se segregan las franjas objeto de avalúo. En la investigación se determinó que no existen ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables, por lo tanto, no fue posible aplicar el método de comparación.

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

Asesoría 45



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

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

Adicionalmente se tuvieron en cuenta las siguientes consideraciones:

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

El avalúo de los Elementos Permanentes se estableció con base en los Valores concertados entre las Lonjas que se encuentran ejecutando el proyecto mediante radicado ALMA-2020-0651.

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

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS).

Yo WILLIAM ROBLEDO GIRALDO, identificado con C.C. No. 19.424.858 de Bogota, dejo constancia bajo la gravedad de juramento que no se encontraron ofertas comparables al bien motivo del avalúo, sin embargo, se referencia las ofertas encontradas en los meses de junio y septiembre del año 2016, las cuales se tienen como base para realizar los calculos financieros y determinar el valor del terreno a la fecha.

Ubicación:	Fecha:	Area de Terreno:	Area de construcción:	Valor:	Foto:
Guaduas Pto Bogotá	15/06/2016	440,00	120,00	85.000.000	Foto 18
Anuncio Urbano, buen estado (constr 120 m2 aprox). casa 2cuarto 1 baño de 2x2. cocina sala garaje para 5 carros patio amplio la medida 440 metros porton madera teca					
Fuente http://casas.mitula.com.co/casas/casas-puerto-bogota https://guaduas.obx.com.co/casa-en-puerto-bogota-cundinamarca-ld-886541615					
1	3103002468				



Ubicación:	Fecha:	Area de Terreno:	Area de construcción:	Valor:	Foto:
Guaduas Pto B14 B14 KR 3 6-72	28/09/2016	461,00	175,00	180.000.000	Foto 28
Anuncio Casa (Verde)					
Fuente Directo Propietaria (Dña Enisinda)					
2	3219220739				



37
A - 11-11-2016



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

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

Ubicación:	Fecha:	Area de Terreno:	Area de construcción:	Valor:	Foto:
Guaduas Pto Btá CL 8 3-30	26/09/2016	72,00	108,00	110.000.000	Foto 21
Anuncio: Dos pisos, 6 x 9 + antejardín, Frente a la Cancha de Fútbol					
Fuente: Aviso (Dña Inés)					
3 3123521910					



9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS):

Debido a que el valor del terreno se calculó con base en ofertas comparables en la investigación indirecta, no fue necesario realizar la investigación directa.

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO.

10.1 Procesamientos estadísticos (método de comparación)

No.	ROTOTIPOS CONSTRUCCIÓN 78 BOGOTÁ D	Vr. NUEVO	Vr. DEPRECIADO		Vr. CONSTRUCCIÓN
		Vr/m2	%	\$/m2	\$/m2
1	UNIFAMILIAR VIS COSTO DIRECTO	783.431	60,0%	470.059	313.372
2	UNIFAMILIAR VIS COSTO DIRECTO	783.431	10,0%	78.343	705.088
3	UNIFAMILIAR MEDIO COSTO DIRECTO	1306.922	34,2%	446.967	859.955

PRECIOS DE REFERENCIA:	
Prototipos de Precios de Referencia adoptados por apreciación del avaluador.	
1-	Precio ajustado por depreciación del 60% Condiciones físicas que ameritan algunas reparaciones.
2-	Precio ajustado por depreciación del 10%. Condiciones físicas en estado funcional sin deterioro notable.
3-	Precio ajustado por depreciación del 34,2%. Condiciones físicas en regular estado; ameritan mantenimiento.

No.	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	%NEGOCIACIÓN	Vr NEGOCIADO	TERRENO		Vr. CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTR ó ANEXOS
		\$	9,0%	\$	m2	Vr/m2	m2	Vr/m2	\$
1	Guaduas Pto Bogotá	85.000.000	9,0%	77.350.000	440	90.330	120	313.372	37.604.688
2	Guaduas Pto Btá KR 3 6-72	180.000.000	9,0%	163.800.000	461	87.656	175	705.088	123.390.383
3	Guaduas Pto Btá CL 8 3-30	110.000.000	9,0%	100.100.000	72	100.346	108	859.955	92.875.105

ANUNCIO	FUENTE	
DE MERCADO.	REF	TEL
Urbano, buen estado (constr 120 m2 aprox), casa 2 cuarto 1 baño de 2x2 cocina sala garaje para 5 carros patio amplio la medida 440 metros porton madera teca	http://casasmitula.com.co/casas/casas-puerto-bogota https://guaduas.olx.com.co/casa-en-puerto-bogota-cundinamarca-id-886541615	3103002468
Casa (Verde)	Dirección Propietaria (Dña Erisinda)	329220739
Dos pisos, 6 x 9 + antejardín, Frente a la Cancha de Fútbol	Aviso (Dña Inés)	3123521910

A. C. M. M. 45



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

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

CÁLCULO ESTADÍSTICO	MEDIA	92.777
	DESVIACIÓN	6.689
	COEF. VARIAC	7,2%
ACTUALIZACIÓN DEL PRECIO		
INDICE DE VARIACIÓN ANUAL del IPC - Correspondiente a Agosto 2017 *		3,87%
MEDIA ACTUALIZADA		96.368
OPTAMOS \$		96.400

CONSIDERACIONES ESPECIALES:

ACTUALIZAMOS LA MEDIA DEL PRECIO DE MERCADO POR EL INDICE DE VARIACIÓN ANUAL DEL IPC, DEL PERÍODO CORRESPONDIENTE AL PRIMER AÑO POSTERIOR AL ANÁLISIS DE PRECIOS DE MERCADO **.

* Banco de la República - Índice de Precios al Consumidor (IPC). Ver ANEXO - Imagen Web, Índice de Variación Anual IPC.

** Reunión Predial Interventoría con Lonjas, Enero 26 de 2018.

** Período de Actualización correspondiente al primer año transcurrido desde el Análisis de Precios de Mercado. Son doce meses de Variación Acumulada del IPC, de Septiembre de 2016 a Agosto de 2017, 3,87%.

A partir del valor final adoptado en el periodo de actualización realizado de Septiembre de 2016 a Agosto de 2017, citado anteriormente en el numeral 10 y por medio de cálculos financieros se conocerán los valores del avalúo en los meses siguientes, así:

NOTA: Es importante aclarar, que se realiza la actualización al valor establecido del metro cuadrado de terreno, debido a que la variación del IPC, en los meses siguientes, genera un mayor valor a favor del vendedor.

Inflación al consumidor

- Inflación total y meta
 - Índice de precios al consumidor (IPC)
 - Indicadores de inflación básica
 - Otros indicadores de inflación
- Índice de precios al productor (IPP)
- Índice de precios de vivienda +
- Unidad de valor real (UVR)
- Metales preciosos +

Índice de precios al consumidor (IPC)

El índice de precios al consumidor (IPC) mide la evolución del costo promedio de una canasta de bienes y servicios representativa del consumo final de los hogares, expresado en relación con un período base. El dato del IPC, en Colombia, lo calcula mensualmente el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE).

La inflación se define como la variación porcentual del IPC entre dos periodos. En particular la inflación anual se mide tomando el IPC de un mes y calculando su variación frente al dato del mismo mes del año anterior.

Nota: De acuerdo con el literal j) del artículo 2 del Decreto 3167 de 1993 le corresponde al DANE "Establecer índices de precios a nivel del productor, del distribuidor y del consumidor (...)", y el literal i) del numeral 1 del artículo 2 del Decreto 262 de 2004 según el cual el DANE debe "certificar la información estadística, siempre que se refiera a resultados generados, validados y aprobados por el Departamento".

Consulte la plataforma que ha dispuesto el DANE por medio de la cual expide y certifica los Índices de Precios al Consumidor.

Inflación anual del IPC: 3,56% , Marzo de 2020

DESCARGAR Y CONSULTAR:

- Series IPC total nacional e inflación (desde 07/1954)
- Todas las series de datos

LE PUEDE INTERESAR:

- Catálogo de estadísticas
- Calendario económico y feriados bancarios

ENLACES:

- Buscador

<https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/indice-precios-consumidor-ipc>

A - C - 11



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

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

Año(aaaa)-Mes(mm)	Índice	Inflación anual	Inflación mensual	Inflación año corrido
2020-03	105,53	3,86%	0,57%	1,67%
2020-02	104,94	3,72%	0,67%	1,09%
2020-01	104,24	3,62%	0,42%	0,42%
2019-12	103,80	3,80%	0,26%	3,80%
2019-11	103,54	3,84%	0,10%	3,54%
2019-10	103,43	3,86%	0,16%	3,43%
2019-09	103,26	3,82%	0,23%	3,26%
2019-08	103,03	3,75%	0,09%	3,03%
2019-07	102,94	3,79%	0,22%	2,94%
2019-06	102,71	3,43%	0,27%	2,71%
2019-05	102,44	3,31%	0,31%	2,44%
2019-04	102,12	3,25%	0,50%	2,12%
2019-03	101,62	3,21%	0,43%	1,62%
2019-02	101,18	3,01%	0,57%	1,18%
2019-01	100,60	3,15%	0,60%	0,60%
2018-12	100,00	3,18%	0,30%	3,18%
2018-11	99,70	3,27%	0,12%	2,87%
2018-10	99,59	3,33%	0,12%	2,75%
2018-09	99,47	3,23%	0,16%	2,63%
2018-08	99,30	3,10%	0,12%	2,46%
2018-07	99,18	3,12%	-0,13%	2,34%
2018-06	99,31	3,20%	0,15%	2,47%
2018-05	99,16	3,16%	0,25%	2,31%
2018-04	98,91	3,13%	0,46%	2,05%
2018-03	98,45	3,14%	0,24%	1,58%
2018-02	98,22	3,37%	0,71%	1,34%
2018-01	97,53	3,68%	0,63%	0,63%
2017-12	96,92	4,09%	0,38%	4,09%
2017-11	96,55	4,12%	0,18%	3,69%
2017-10	96,37	4,05%	0,02%	3,50%
2017-09	96,36	3,97%	0,04%	3,49%
2017-08	96,32	3,87%	0,14%	3,44%
2017-07	96,18	3,40%	-0,05%	3,30%
2017-06	96,23	3,99%	0,11%	3,35%
2017-05	96,12	4,37%	0,23%	3,23%
2017-04	95,91	4,66%	0,47%	3,00%
2017-03	95,46	4,69%	0,47%	2,52%
2017-02	95,01	5,18%	1,01%	2,04%
2017-01	94,07	5,47%	1,02%	1,02%
2016-12	93,11	5,75%	0,42%	5,75%
2016-11	92,73	5,96%	0,11%	5,31%

* Banco de la República - Índice de Precios al Consumidor (IPC). Ver ANEXO - Imagen Web, Índice de Variación Anual IPC.

53
- 11-2017



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

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

Para realizar la actualización del valor se tomó el **ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR -IPC-**

MEMORIA DE CÁLCULO.

Fecha del estudio de mercado anterior: septiembre 2016- agosto de 2017

AH = valor adoptado en el terreno

IPC Mes base = **IB** (agosto de 2017) = 96.32

Me Móvil = **IM** (marzo de 2020, debido a que a la fecha del informe no se encontraba el IM a abril de 2020) = 105,53

Factor de Ajuste (**FA**) = $IM/IB = 105.53/96.32 = 1.096$

Valor actualizado = $\$96.400 \times 1.096 = \105.654

Valor adoptado = \$105.700

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

Para los siguientes APU's, es importante aclarar los parámetros que se tuvieron en cuenta y fuentes a las que se recurrieron, para los cálculos obtenidos:

- Lo ítems determinados en cada APU, se obtuvieron respecto a la descripción y cantidades descritas en la ficha predial y en la visita realizada por el Avaluador, para la obtención de las unidades y cantidades de los APU's se aplicaron conceptos y cálculos matemáticos como geométricos básicos (Áreas, perímetros, volúmenes entre otras).
- Para los cálculos se tomaron valores de referencia de la revista **CONSTRUDATA 194**, en cada uno de los APU's, se cita la página, es importante aclarar que la mano de obra se incluye en aquellos ítems donde en su costo directo no se evidencia.
- Para ítems como la cocina y baño se tomó un valor integral referenciado en la revista **CONSTRUDATA 194**, pero teniendo en cuenta que hay actividades que se deben de restar, ya que la construcción no cuenta con acabados y detalles arquitectónicos.

DESCRIPCION	VALOR TOTAL	PAG
BAÑO GENERAL OBRA GRIS	\$5.994.699	152
MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRIADO N° 5	\$112.845,00	151
MURO EN CONCRETO 3000PSI 10CM	\$1.721.782,00	151
PLACA DE CONCRETO 3000PSI 10CM MALLA ELECT.	\$564.381,00	151
PUNTO AC DUCHA	\$16.096,00	151
REVENTILACION 2"	\$40.342,00	151
ALISTADO DE PISO 4CM IMPERMEABILIZADO	\$147.399,00	152
PAÑETE IMPERMEABILIZADO MURO 1:3	\$95.172,00	152
PAÑETE LISO MURO	\$180.848,00	152
LAVAMANOS CON GRIFERIA TIPO I	\$227.594,00	152
SUMINISTRO E INSTALACION CERRADURA BAÑO	\$33.167,00	152
PUERTA INTERES SOCIAL 0,51-0,75M	\$196.144,00	152
VENTANA CORREDIZA AL 0,6X0,4 VIDRIO 3MM	\$96.509,00	152
VALOR OPTADO	\$2.562.420,00	

5
A - Construcción 45



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

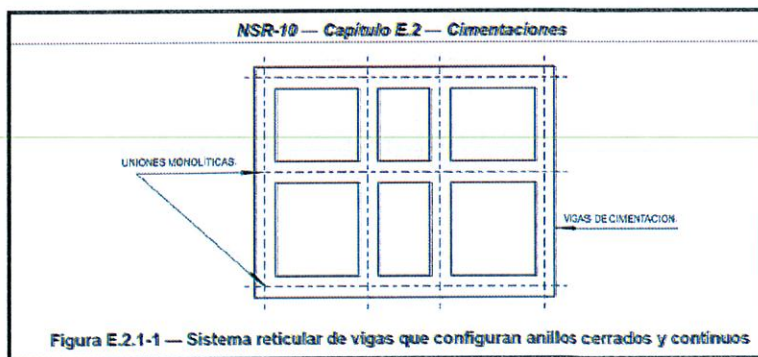
Lonja de Propiedad Raíz
Registro Mercantil S 03003
Nit. 830.029.438-1

DESCRIPCION	VALOR TOTAL	PAG
COCINA GENERAL OBRA GRIS	\$ 5.738.739,00	157
PLACA EN CONCRETO 3000PSI 10CM MALLA ELECT	\$ 572.805,00	156
MURO EN CONCRETO 3000PSI 10CM	\$ 1.862.655,00	156
MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRIADO N° 5	\$ 101.345,00	156
PUNTO A.C LAVAPLATOS	\$ 37.780,00	156
PUNTO AF NEVERA	\$ 31.909,00	156
REVENTILACION 2"	\$40.342,00	156
BOMBILLO AHORRADOR	\$ 14.252,00	156
PUNTO DE SALIDA ESTUFA-HORNO	\$ 20.665,00	156
REJILLA DE VENTILACION	\$ 15.275,00	157
VENTANA CORREDIZA AL 1,2X1,2 VIDRIO 3MM	\$ 181.684,00	157
VALOR OPTADO	\$2.860.027,00	

- Los cálculos realizados se basaron en los requisitos mínimos que deben seguir el diseño y la construcción de viviendas de uno y dos pisos perteneciente al grupo I de usos (NSR – 10, título E), dentro de las limitaciones establecidas, estos requisitos están descritos en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 en el título E-Casa de uno y dos pisos.
- La configuración estructural en planta se establece con base en la norma REGLAMENTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE NSR-10, TÍTULO E – CASA DE UNO Y DOS PISOS, Capítulo E.2 – CIMENTACIONES, en donde se establece lo siguiente:

E.2.1 – GENERALIDADES

- ✓ E.2.1.4 SISTEMA DE CIMENTACIÓN *"La cimentación estará compuesta por un sistema reticular de vigas que configuren anillos aproximadamente rectangulares en planta, como se ilustra en la figura E.2.1-1, y que aseguren la transmisión de las cargas de la superestructura al suelo en forma integral y equilibrada. Debe existir una viga de cimentación para cada muro estructural. Ningún elemento de cimentación puede ser discontinuo."*



FUENTE NSR-10

A - 1000000 45



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

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

- ✓ E.2.1.5 - CONFIGURACIÓN EN PLANTA *“Si uno de los anillos del sistema de cimentación tiene una relación largo sobre ancho mayor que dos, o si sus dimensiones interiores son mayores de 4,0 m, debe construirse una viga intermedia de cimentación, así no sirva de apoyo a ningún muro, en cuyo caso sus dimensiones mínimas pueden reducirse a 200 mm por 200 mm. La intersección de los elementos de cimentación debe ser monolítica y los refuerzos deben anclarse con ganchos estándar de 90° en la cara exterior del elemento transversal Terminal, como se muestra en la figura E.2.1-2.”*

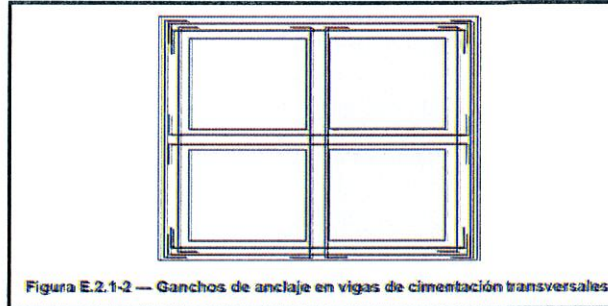


Figura E.2.1-2 — Ganchos de anclaje en vigas de cimentación transversales.

FUENTE NSR-10

E.2.2 - ESTRUCTURACIÓN DE LOS CIMIENTOS

- ✓ E.2.2.1 - GENERAL *“Las vigas de cimentación deben tener refuerzo longitudinal superior e inferior y estribos de confinamiento en toda su longitud. Las dimensiones y el refuerzo de los cimientos se presentan en la tabla E.2.2-1”.*

Tabla E.2.2-1
Valores mínimos para dimensiones, resistencia de materiales y refuerzo de cimentaciones

	Sistema Estructural	Un piso	Dos Pisos	Resistencia Mínima, MPa	
Anchura	Mampostería	250 mm	300 mm	f_y	f_c
	Bahareque	200 mm	250 mm		
Altura	Mampostería	200 mm	300 mm	420	17
	Bahareque	150 mm	200 mm		
Acero Longitudinal		4 No. 3 (6 10M)	4 No. 4 (6 12M)	240	412
Estribos		No. 2 a 200 mm	No. 2 a 200 mm		
Acero para anclaje de muros	Mampostería	No. 3	No. 3	412	
	Bahareque	No. 3	No. 4		

E-3

FUENTE NSR-10

55
Carrera 25



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

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

11.1 CONSTRUCCION

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR	TOTAL	Pág.
Construcción		m2	69,43		\$ 1.294.850,76	
	Replanteo	m2	69,43	\$ 2.659,00	\$ 184.614,37	216
	Descapote	m2	69,43	\$ 5.868,00	\$ 407.415,24	222
	Cimentación ciclópea	m	70,12	\$ 133.479,00	\$ 9.359.547,48	165
	Viga de cimentación 25x25 cm= sumatoria perímetro según lindero C1 + cimentación interna	m	70,12	\$ 201.958,00	\$ 14.161.294,96	173
	Placa contrapiso 3000 PSI 10CM Malla electro	m2	69,43	\$ 105.295,00	\$ 7.310.631,85	172
	Alistado de piso endurecido	m2	69,43	\$ 33.428,00	\$ 2.320.906,04	184
	Vigas de amarre 15*40 cm	m	70,12	\$ 137.942,00	\$ 9.672.493,04	173
	Columnas en concreto altura promedio= 2.5m	m	40,00	\$ 204.295,00	\$ 8.171.800,00	171
	Muro en bloque. Área propuesta con base en medidas ficha predial, altura promedio = 2.50m	m2	102,54	\$ 94.283,00	\$ 9.667.307,41	178
	Pintura. Área propuesta con base en medidas y distribución C1 ficha predial	m2	159,85	\$ 6.550,00	\$ 1.046.984,75	181
	Cubierta en teja de fibrocemento	m2	69,43	\$ 48.172,00	\$ 3.344.581,96	168
	Estructura en madera soporte cubierta	m2	38,00	\$ 31.712,00	\$ 1.205.056,00	168
	Ventana metálica de 1.20 x 0.80m	un	1,00	\$ 181.684,00	\$ 181.684,00	163
	Reja metálica ventana de 1.20m x 0.80m	m2	0,96	\$ 94.634,00	\$ 90.848,64	163
	Puertas en madera de 1.85m x 0.90m	un	4,00	\$ 204.939,00	\$ 819.756,00	162
	Cocina	un	1,00	\$ 2.860.027,00	\$ 2.860.027,00	157
Red eléctrica	Tablero general de distribución	und	1,00	\$ 1.862.316,00	\$ 1.862.316,00	201
	Salida toma corriente doble en muro	und	5,00	\$ 147.289,00	\$ 736.445,00	200
	Salida interruptor sencilla PVC	und	5,00	\$ 101.891,00	\$ 509.455,00	199
	Salida luminaria techo + roseta PVC	und	5,00	\$ 136.162,00	\$ 680.810,00	199
Red Sanitaria	Cajas de inspección 60 x 60 cm	und	2,00	\$ 368.201,00	\$ 736.402,00	208
	Tubería desagüe PVC 4"	m	11,54	\$ 34.805,00	\$ 401.649,70	213
CONSTRUDATA Ed.194.				TOTAL	\$ 75.732.026	
ADMINISTRACION (4%)					\$ 3.029.281	
IMPREVISTOS (4%)					\$ 3.029.281	
UTILIDADES (9%)					\$ 6.815.882	
IVA SOBRE UTILIDADES (19%)					\$ 1.295.018	
TOTAL COSTOS INDIRECTOS					\$ 14.169.462	
VALOR TOTAL					\$ 89.901.489	

A - 11-2008-40



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

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

ITEM	NOTA ACLARATORIA
Columnas	La cantidad de columnas se calculan con base a lo presentado en los planos estructurales.
Muro en Bloque	El valor estimado en altura de los muros es de 2.50m. Se realizó el únicamente el descuento del vano perteneciente a la ventana metálica ya que el vacío de las puertas es tenido en cuenta dentro del esquema estructural anexo a estos precios unitarios
Pintura	No se toma en cuenta la pintura doble en las longitudes perimetrales más largas (8.80m y 11.53m), debido a que estas colindan en toda su extensión con predios vecinos.
Estructura en madera soporte cubierta	Para la estructura en madera se toma como promedio la longitud de los perímetros más cortos (7.26m y (2.13m + 3.06m + 2.93m)= 8.12m) y se estima 1 estructura cada 2 metros distribuida en su promedio perimetral más largo.
Ventana metálica	En la inspección de campo se evidencio que las dimensiones de la ventana son de 0.80 X 120 m, se toma como referencia aquella descrita en la construdata 194, pág. 163, ítem ventana metálica 1.20m x 1.20m, al presentar similitudes en sus características constructivas.
Reja metálica	No se describe dentro de la ficha predial; sin embargo, se evidencia en la visita realizada al predio.
Puertas en madera	Para el cálculo de las 3 puertas en madera de 1,85m X 0.90m promedio, descritas dentro de la construcción principal C1 de la ficha predial, se toma como referencia aquella descrita en la construdata 194, pág. 162, ítem hoja puerta arquitectónica de 0.76X1.10m, al presentar similitudes en sus características constructivas. además también se incluye la puerta de lamina de zinc con estructura en madera de 0,90m x 1,90m
Salida interruptor sencilla PVC	Para el cálculo de las unidades de interruptores requeridas se tiene en cuenta la distribución interna de la construcción
Salida luminaria techo + roseta PVC	La cantidad de unidades de rosetas PVC salida techo, se toman según distribución de la vivienda.
BAÑO	El baño descrito como construcción anexa en la ficha predial, hace referencia al mismo baño que se describe dentro del inventario de la construcción principal ya que este se encuentra en su exterior
Tubería desagüe PVC 4"	El cálculo de la longitud de la tubería se estima según el largo de la construcción.

11.1.1. Cuadro de depreciación construcciones (Fitto y Corvinni)

CONSTRUCCION ALMA 5-0274				VALOR DE CONSTRUCCION DESCONTANDO DEPRECIACION POR EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN TABLA DE FITTO Y CORVINI										VALOR	
Item	Descripción	Unidad	Cantidad	EDAD	VIDA UTIL	EDAD EN % DE VIDA UTIL	ESTADO CONSERVACION	DEPRE- CIACIÓN	VALOR DE REPOSICIÓN			VALOR (\$/Un)	VALOR		VALOR (\$/Un)
									Fuente	Item	\$/Un	DEPRECIADO	(\$/Un) FINAL		ADOPTADO
1	Construcción	m2	69,43	30	100	30,0%	3	0,3407	-Ver APU-	1	1.294.850,76	441.156,95	853.693,81	853.700,00	\$ 59.272.391
VALOR CONSTRUCCION ALMA 5-0274															\$ 59.272.391

AL - C. - memoria 40



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

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

11.2 Cálculo Anexos Constructivos:

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR	TOTAL	Pág.
Zona dura 1		m2	2,65		\$ 124.995,69	
	Placa contrapiso 3000 PSI 10CM Malla electro	m2	2,65	\$105.295	\$ 279.032	172
CONSTRUDATA Ed.194				TOTAL	\$ 279.032	
ADMINISTRACION (4%)				\$	11.161	
IMPREVISTOS (4%)				\$	11.161	
UTILIDADES (9%)				\$	25.113	
IVA SOBRE UTILIDADES (19%)				\$	4.771	
TOTAL COSTOS INDIRECTOS				\$	52.207	
VALORTOTAL				\$	331.239	
ITEM	NOTA ACLARATORIA					
Placa contrapiso 3000 PSI 10CM Malla electro	Para la estimación del cálculo del área de la zona dura 1, se toma el valor indicado dentro de la ficha predial que es de 2.65 m2. Se toma como referencia aquella descrita en la construdata 194, pág. 172, ítem placa en concreto 3000 PSI 10cm malla electrosoldada, al presentar similitudes en sus características constructivas.					

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR	TOTAL	Pág.
Ramada 1		m2	3,12		\$ 351.353,54	
	Bloque en concreto horno 1.00m x 0.90m x 0.80m.	m2	3,04	\$ 94.283	\$ 286.620,32	178
	Placa Horno en concreto de 0.90m x 1.0m x 0.10m (largo x ancho x espesor)	m3	0,09	\$ 454.269	\$ 40.884,21	166
	Teja de zinc 0,8 x 2,134 m. Cal 34.	m2	2,50	\$ 53.941,00	\$ 134.636,74	168
	Cubierta fibrocemento N° 4.	m2	0,62	\$ 34.077,00	\$ 21.264,05	168
	Estructura de madera para teja de fibrocemento.	m	3,52	\$ 31.712,00	\$ 111.520,53	168
	Placa contrapiso 3000 PSI 10CM Malla electro	m2	3,12	\$105.295	\$ 328.520,40	172
CONSTRUDATA Ed.194				TOTAL	\$ 923.446,25	
ADMINISTRACION (4%)				\$	36.938	
IMPREVISTOS (4%)				\$	36.938	
UTILIDADES (9%)				\$	83.110	
IVA SOBRE UTILIDADES (19%)				\$	15.791	
TOTAL COSTOS INDIRECTOS				\$	172.777	
VALORTOTAL				\$	1.096.223	
ITEM	NOTA ACLARATORIA					
Teja de zinc 0,8 x 2,134 m. Cal 34.	Para la estimación del cálculo de la cubierta en teja de Aluzinc, se tiene en cuenta la descripción de la ficha predial donde indica que el 80% de la proporción del área equivale a este tipo teja.					
Cubierta fibrocemento N° 4.	Para la estimación del cálculo de la cubierta en teja de fibrocemento, se tiene en cuenta la descripción de la ficha predial donde indica que el 20% de la proporción del área equivale a este tipo teja.					
Estructura de madera para teja de fibrocemento.	Para la estructura en madera se toma la longitud mayor del perímetro de la enramada (2.11m) y se ubican los soportes cada 90cm, el resultado de esta operación se multiplica por el ancho de la enramada (1,50 m); es decir $L = (2.11 \text{ m} / 0.9 \text{ m}) \times 1.50 \text{ m} = 3.52 \text{ m}$					

A. C. M. 45



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

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

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR	TOTAL	Pág.
Ramada 2		m2	1,35		\$ 366.250,33	
	Placa contrapiso 3000 PSI 10CM Malla electro	m2	1,35	\$105.295	\$ 142.148,25	172
	Placa lavadero	m3	0,04	\$550.734	\$ 19.275,69	166
	Teja de zinc 0,8 x 2,134 m. Cal 34.	m2	1,35	\$ 53.941,00	\$ 72.820,35	168
	Paral según descripción F.P. Limatón D=10-12cm (6m) Eucalipto.	un	1,00	\$ 30.559,00	\$ 30.559,00	109
	Estructura de madera para teja de zinc.	m2	3,00	\$ 31.712,00	\$ 95.136,00	168
	Muro en bloque de concreto.	m2	0,60	\$ 94.283	\$ 56.569,80	178
CONSTRUDATA Ed.194				TOTAL	\$ 416.509,09	
ADMINISTRACION (4%)					\$ 16.660	
IMPREVISTOS (4%)					\$ 16.660	
UTILIDADES (9%)					\$ 37.486	
IVA SOBRE UTILIDADES (19%)					\$ 7.122	
TOTAL COSTOS INDIRECTOS					\$ 77.929	
VALORTOTAL					\$ 494.438	
ITEM	NOTA ACLARATORIA					
Estructura de madera para teja de zinc.	Para la estructura en madera se toma la longitud mayor del perímetro de la enramada (1.35m) y se ubican los soportes cada 60cm.					

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR	TOTAL	Pág.
Zona dura 2		m2	13,02		\$ 124.995,69	
	Placa contrapiso 3000 PSI 10CM Malla electro	m2	13,02	\$105.295	\$ 1.370.941	172
CONSTRUDATA Ed.194				TOTAL	\$ 1.370.941	
ADMINISTRACION (4%)					\$ 54.838	
IMPREVISTOS (4%)					\$ 54.838	
UTILIDADES (9%)					\$ 123.385	
IVA SOBRE UTILIDADES (19%)					\$ 23.443	
TOTAL COSTOS INDIRECTOS					\$ 256.503	
VALORTOTAL					\$ 1.627.444	

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR	TOTAL	Pág.
Muro 1		m	3,35		\$ 395.391,75	
	Descapote, calculado por un ancho de 25cm.	m2	0,84	\$ 5.868,00	\$ 4.914	222
	Excavación profundidad 65cm.	m3	0,54	\$ 143.773,00	\$ 78.266	149
	Base agregado pétreo E=20cm.	m3	0,17	\$ 53.677,00	\$ 8.991	165
	Cimentación ciclópea.	m3	0,38	\$ 509.530	\$ 192.029	165
	Sobrecimiento concreto 25x25cm x Long muro.	m3	0,21	\$ 676.601	\$ 141.663	165
	Muro en bloque de concreto dimensiones Alto = 2.00m, Largo = 3.35m.	m2	4,99	\$ 94.583,00	\$ 471.969	178
	Vinilo a 2 manos en muro a dos caras.	m2	9,98	\$ 7.681,00	\$ 76.656	ICCU Cap. Guaduas 18,23
	Tubo cerramiento galvanizado 2"(6m) ESP.0.059" para puerta.	m	5,00	\$ 10.439,00	\$ 52.195	128
	Malla electrosoldada 2,35x6m 15x15cm para cerramiento puerta.	un	1,00	\$ 62.990,00	\$ 62.990	GM Pág. 77
	Lámina galvanizada 1x2m Cal 26 para puerta según foto.	un	1,00	\$ 26.122,00	\$ 26.122	107
CONSTRUDATA Ed.194, ICCU2019 CAP. GUADUAS Y GUIA MAESTRA 2019. NOTA: El costeo de la puerta se realiza con base en la fotografía, en la que se deducen los componentes de esta				TOTAL	\$ 1.115.796,78	
ADMINISTRACION (4%)					\$ 44.632	
IMPREVISTOS (4%)					\$ 44.632	
UTILIDADES (9%)					\$ 100.422	
IVA SOBRE UTILIDADES (19%)					\$ 19.080	
TOTAL COSTOS INDIRECTOS					\$ 208.766	
VALORTOTAL					\$ 1.324.562	

Handwritten signature/initials



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

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

ITEM	NOTA ACLARATORIA
Descapote	el ancho para la actividad de descapote es de 0.25m correspondiente a la medida de la base de cimentación del mismo.
Tubo cerramiento Galvanizado	Corresponde al valor perimetral del marco de la puerta de este muro.
Malla eslabonada	Este valor hace referencia a la cantidad de malla electrosoldada que va en la puerta del muro. Las dimensiones de la puerta son Alto = 1.90 y largo = 0.90m.

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR	TOTAL	Pág.
Tanque		un	1,00		\$ 1.226.982,77	
	Replanteo.	m2	2,99	\$ 2.569,00	\$ 7.681,31	216
	Descapote.	m2	2,99	\$ 5.868,00	\$ 17.545	222
	Excavación h=0.30cm.	m3	0,90	\$ 143.773,00	\$ 128.964,38	149
	Base agregado pétreo h=0.20m.	m3	0,60	\$ 53.677,00	\$ 32.099	165
	Placa contrapiso 3000 PSI 10CM Malla electro.	m2	2,99	\$ 105.295,00	\$ 314.832,05	172
	Muro en bloque de concreto.	m2	5,30	\$ 94.583,00	\$ 501.290	178
	Punto agua fría tanque.	un	1,00	\$ 31.185,00	\$ 31.185,00	207
CONSTRUDATA Ed.194				TOTAL	\$ 1.033.596,81	
ADMINISTRACION (4%)					\$ 41.344	
IMPREVISTOS (4%)					\$ 41.344	
UTILIDADES (9%)					\$ 93.024	
IVA SOBRE UTILIDADES (19%)					\$ 17.675	
TOTAL COSTOS INDIRECTOS					\$ 193.386	
VALOR TOTAL					\$ 1.226.983	

ITEM	NOTA ACLARATORIA
Replanteo.	el ancho para la actividad de descapote es de 0.25m correspondiente a la medida de la base de cimentación del mismo.
Excavación h=0.30cm.	Corresponde al valor perimetral del marco de la puerta de este muro.
Punto agua fría tanque.	Se toma como referencia el valor de punto de agua fría para lavadero, de la construdata 194, pag.207.

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR	TOTAL	Pág.
Baño		un	1,00		\$ 3.041.848,78	
	Baño de 1.00m x 1.35m muros de bloque de cemento.	und	1,00	\$ 2.562.420,00	\$ 2.562.420,00	152
CONSTRUDATA Ed.194				TOTAL	\$ 2.562.420,00	
ADMINISTRACION (4%)					\$ 102.497	
IMPREVISTOS (4%)					\$ 102.497	
UTILIDADES (9%)					\$ 230.618	
IVA SOBRE UTILIDADES (19%)					\$ 43.817	
TOTAL COSTOS INDIRECTOS					\$ 479.429	
VALORTOTAL					\$ 3.041.849	
ITEM	NOTA ACLARATORIA					
Baño	El baño descrito como construcción anexa en la ficha predial, hace referencia al mismo baño que se describe dentro del inventario de la construcción principal ya que este se encuentra en su exterior					

Handwritten signature/initials



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

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

11.2.1. Cuadro de depreciación construcciones anexas:

CONSTRUCCIONES ANEXAS ALMA 5-0274				VALOR DE CONSTRUCCIONES ANEXAS DESCONTANDO DEPRECIACION POR EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN TABLA DE FITTO Y											
Item	Descripción	Unidad	Cantidad	EDAD	VIDA UTIL	EDAD EN % DE VIDA UTIL	ESTADO CONSERVACION	DEPRECIACIÓN	VALOR DE REPOSICIÓN			VALOR (\$/Un) DEPRECIADO	VALOR (\$/Un) FINAL	VALOR (\$/Un) ADOPTADO	VALOR
									Fuente	Item	\$/Un				
A1	Zona dura 1	m2	2,65	30	100	30,0%	3	0,3407	-Ver APU-	A1	124.995,69	42.586,16	82.409,53	82.400,00	\$ 218.360
A2	Ramada 1	m2	3,12	30	40	75,0%	3,5	0,7682	-Ver APU-	A2	351.353,54	269.906,27	81.447,27	81.400,00	\$ 253.968
A3	Ramada 2	m2	1,35	30	40	75,0%	3,5	0,7682	-Ver APU-	A3	366.250,33	281.349,84	84.900,49	84.900,00	\$ 114.615
A4	Zona dura 2	m2	13,02	30	100	30,0%	3	0,3407	-Ver APU-	A4	124.995,69	42.586,16	82.409,53	82.400,00	\$ 1.072.848
A5	Muro 1	m	3,35	30	70	42,9%	3,5	0,5358	-Ver APU-	A5	395.391,75	211.846,14	183.545,61	183.500,00	\$ 614.725
A6	Tanque	un	1,00	30	50	60,0%	3	0,5742	-Ver APU-	A6	1.226.982,77	704.485,65	522.497,12	522.500,00	\$ 522.500
A7	Baño	un	1,00	30	100	30,0%	3,5	0,4619	-Ver APU-	A7	3.041.848,78	1.405.090,79	1.636.757,99	1.636.800,00	\$ 1.636.800
VALOR CONSTRUCCIONES ANEXAS ALMA 5-0274															\$ 4.433.816

11.3. CALCULO DE VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

El predio no tiene cultivos y/o especies

12. CONSIDERACIONES GENERALES.

En términos generales se tuvieron en cuenta las siguientes consideraciones:

- La ubicación específica del predio en Suelo URBANO del municipio de Guaduas - Cundinamarca y cercano a la zona urbana del Municipio de Honda y del Corredor Vial que da acceso a este municipio.
- Las características del Sector, en cuanto a equipamiento, la Vía de acceso nacional y las vías internas que comunican en diferentes veredas.
- La destinación económica del predio según la normatividad de uso certificada.
- El nivel de valorización de la zona teniendo en cuenta la localización, vecindario y facilidad de acceso. Las expectativas de valorización son crecientes en la medida que se construya y mejoren las vías del sector.
- Las condiciones de seguridad del Municipio y la no presencia de factores de orden público.
- Con respecto a los prototipos de Construdata adoptados y respecto a los demás elementos del avalúo, dichos elementos son tomados a criterio del avaluador.
- El valor del terreno hace parte del criterio del avaluador y es responsabilidad del mismo.
- Para el presente avalúo, se deja constancia que la concesionaria no obtuvo los documentos por parte de los propietarios, según resolución 898 de 2014.
- Se deja constancia que, al momento de la visita, el predio se encuentra intervenido, por lo tanto, en el registro fotográfico se adjuntan fotos de la ficha y del estado actual del predio.

4.433.816



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

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

PREDIO - ALMA 5 - 0274

2. INDEMNIZACIÓN RESOLUCIÓN 898 DE 2014 (DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE)

DAÑO EMERGENTE - NOTARIADO Y REGISTRO ALMA-5-0274	
AVALUO TOTAL	\$ 66.844.440,00
NOTARIADO	
ÍTEM	VALOR
Porcentaje	100%
COMPRAVENTA (Derechos notariales - Art 50, Resolución N°0691 de 2019)	\$ 18.600,00
DERECHOS NOTARIALES (Art. 2, Resolución N°0691 de 2019)	\$ 200.533,32
COPIAS PROTOCOLO (Promedio 30 hojas)	\$ 108.000,00
3 COPIAS ORIGINAL (Promedio 30 hojas)	\$ 324.000,00
I.V.A.	\$ 123.715,33
(Fondo Notarial - Art 48, Resolución N°0691 de 2019)	\$ 13.200,00
SUBTOTAL DERECHO NOTARIAL	\$ 788.048,65
REGISTRO	
ÍTEM	VALOR
Porcentaje	50%
Salario Mínimo legal Vigente para el 2019	\$ 828.116,00
DERECHOS DE REGISTRO (Art.1° Resolución N°2854 de 2018)	\$ 204.543,99
Tasa de registro - folio de matrícula nuevo (literal a, art. 1, Resolución N°2854 de 2018)	\$ 10.400,00
Certificado de Tradición (Art.12, Resolución N°2854 de 2018 -1)	\$ 16.300,00
IMPUESTO DE REGISTRO Y ANOTACIÓN (BENEFICENCIA) (literal b, artículo 1-Resolución N°2854 de 2018)	\$ 409.087,97
SUBTOTAL REGISTRO	\$ 640.331,96
SISTEMATIZACIÓN Y CONSERVACIÓN DOCUMENTAL (Paragrafo 6 del art. 1 de la Resolución N°2854 de 2018, modificada por la Resolución N°3177 de 2018 - 2% del valor total de los actos de la liquidación del documento)	\$ 12.806,64
TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO	\$ 1.441.187,25

Observaciones: Este es un documento formulado en donde se calcula el valor aproximado del daño emergente con los gastos para 30 folios, en caso en que este número aumente se procederá al ajuste correspondiente, el valor constante de los derechos notariales vigencia 2019 para cuantías entre: \$0,00 a \$100.000.000,00 es de \$18.600,00, entre \$100.000.001,00 hasta \$ 300.000.000,00 es de: \$ 28.200,00, entre \$300.000.001,00 a \$500.000.000,00 es de \$34.000,00, entre \$500.000.001,00 hasta \$ 1.000.000.000,00 es de: \$ 46.400,00 entre \$1.000.000.001,00 a \$1.500.000.000,00 es de \$54.700,00 y mayores a \$ 1.500.000.001,00 es de: \$ 62.100,00.

Nota: Se adopta como tendencia el rango de valor de \$13.200 para fondos notariales. Los cuales están estipulados en La Resolución 0691 de 2019, Art 48.

Nota: Teniendo en cuenta que solo se cuenta con la resolución para la liquidación de gastos notariales, la presente liquidación se hará conforme a lo establecido en las resoluciones del 2019 (notariado y registro) y una vez se cuente con las dos resoluciones se hará el respectivo ajuste.

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

Atestado en
Bogotá, D.C.,
a 15 de agosto de 2019.



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

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

PREDIO - ALMA 5 - 0274

REGISTRO FOTOGRÁFICO

VISTA MURO



VISTA PUERTA MURO



CUBIERTA C1



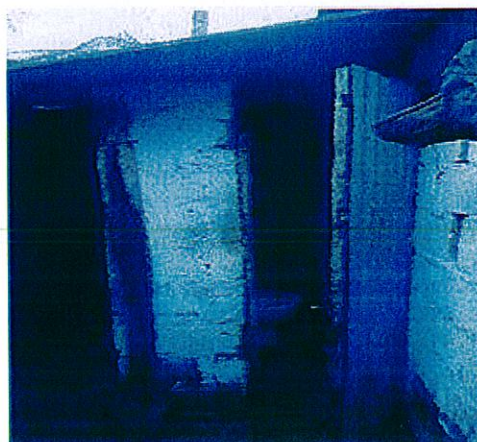
PISO C1



HABITACIÓN C1



BAÑO C1



Alma y Asociados



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

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

PREDIO - ALMA 5 - 0274

REGISTRO FOTOGRÁFICO

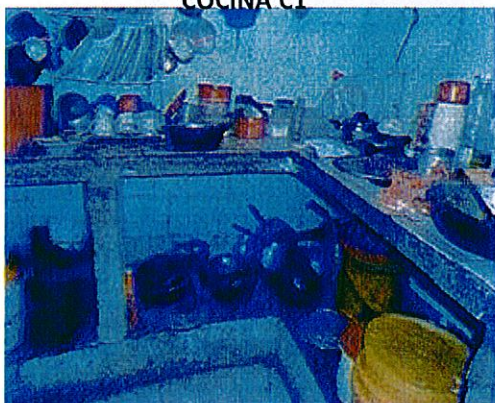
INODORO



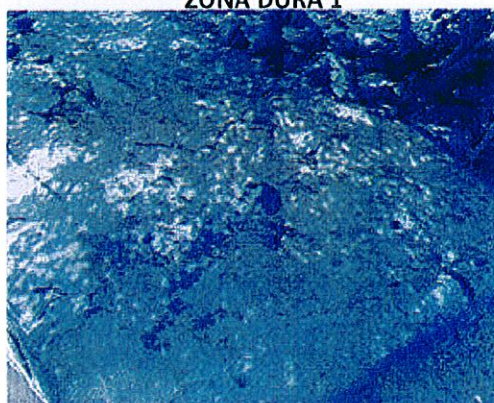
DUCHA



COCINA C1



ZONA DURA 1



SALA



PUERTAS INTERNAS



Alc. Valencia



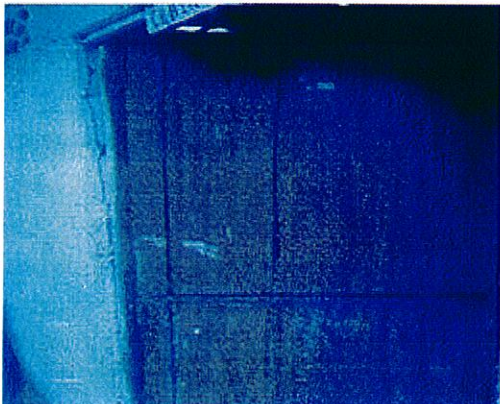
LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

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

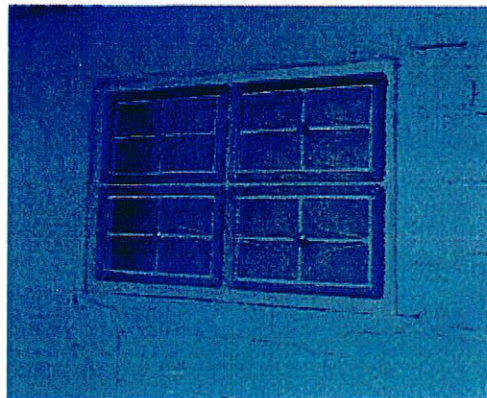
PREDIO - ALMA 5 - 0274

REGISTRO FOTOGRÁFICO

PUERTAS INTERNAS



VENTANA



RAMADA 1



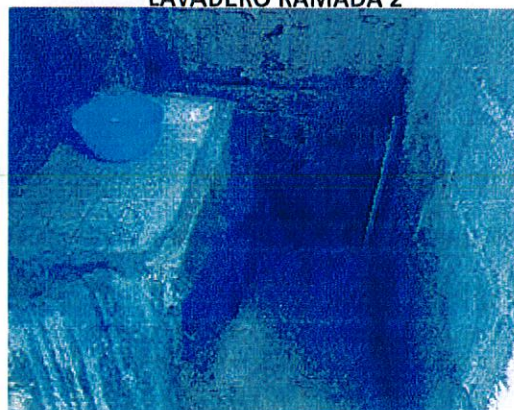
RAMADA 2



RAMADA 2



LAVADERO RAMADA 2



37-4100000-1-14



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

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

PREDIO - ALMA 5 - 0274

REGISTRO FOTOGRÁFICO

ZONA DURA 2



TANQUE



VISTA DE LA UBICACIÓN ORIGINAL DEL PREDIO



VISTA DE LA UBICACIÓN ORIGINAL DEL PREDIO



37412019-11-23

