

REV. No. 0 14-11-2017 ABP-FGP-06	AUTOVÍA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S. NOTIFICACION POR AVISO		
--	--	---	---

CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-1-0063

AUTOVIA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S

Fecha y hora: Miércoles 8 Septiembre 2021 09:32:55

Dirigido a: ANDRI DUARTE HERRERA

Enviado por: Jorge Alejandro Gonzalez Gomez

Procesado por: Camila Andrea Parra Geona

Asunto: Notificación por Aviso del Oficio de Oferta

Formal de Compra "Oficio..."

Señores:

ANDRI DUARTE HERRERA

AURA MARÍA BARBOSA TRILLOS

JAIR ALBERTO CASTAÑEDA BASTO

Predio: "LA PALESTINA" (Según Título Adquisitivo y Folio de Matrícula Inmobiliaria) /

"LA PALESTINA VDA VERICUTE" (Según IGAC)

Vereda: "VERICUTE" (Según IGAC) / "FLORIDABLANCA" (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)



S02014103

Floridablanca, Santander

Referencia: CONTRATO DE CONCESIÓN APP N°. 02 DEL 7 DE JUNIO DE 2016.

Asunto: Notificación por Aviso del Oficio de Oferta Formal de Compra "Oficio por el cual se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio Rural denominado "LA PALESTINA" (Según Título Adquisitivo y Folio de Matrícula Inmobiliaria) / "LA PALESTINA VDA VERICUTE" (Según IGAC), ubicado en la Vereda "VERICUTE" (Según IGAC) / "FLORIDABLANCA" (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), municipio de Florida municipio de Floridablanca, Departamento de Santander, identificado con el Número Predial Nacional 682760002000000030112000000000 y la Matrícula Inmobiliaria número 300-94868, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga."

Como es de conocimiento general, mediante el Decreto 4165 del 03 de noviembre de 2011, se cambió la naturaleza jurídica del Instituto Nacional de Concesiones – INCO, de Establecimiento Público a Agencia Nacional Estatal de Naturaleza Especial del sector descentralizado de la Rama Ejecutiva del Orden Nacional, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, financiera y técnica, pasando a denominarse **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, adscrita al Ministerio de Transporte; quien, en cumplimiento de los objetivos y fines señalados por la ley a esta entidad, y como uno de los proyectos prioritarios dentro de las obras viales de la actual Administración, aprobó el Proyecto **Bucaramanga-Pamplona**, el cual se encuentra adelantando, en coordinación con **AUTOVIA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S**, en virtud del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 02 del 7 de junio de 2016, como parte de la modernización de la Red Vial Nacional y en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, el literal e) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 19 de la Ley 1682 de 2013.

AUTOVIA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S. ha sido facultada por la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** para que actúe en su nombre y representación en todo el proceso de la Gestión Predial de los inmuebles afectados por el Proyecto, para llevar a cabo el procedimiento de enajenación voluntaria conforme a los preceptos legales, en la modalidad de delegación de funciones, de acuerdo con lo dispuesto en las Secciones 7.1 (a) de la Parte General y 3.1 (n) del Apéndice Técnico 7, del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 02 del 7 de junio de 2016, conforme a lo establecido en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, atendiendo en un todo la



VIGILADO
Supertransporte

Autopista Norte Km. 21 Interior Olímpica. Chía, Cundinamarca
PBX 6671030

e-mail: notificaciones@autoviabucaramangapamplona.com

REV. No. 0 14-11-2017 ABP-FGP-06	AUTOVÍA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S. NOTIFICACION POR AVISO		
--	--	---	---

CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-1-0063

distribución de obligaciones y responsabilidades establecidas en el Contrato de Concesión, de conformidad con las disposiciones legales vigentes en la materia.

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

HACE SABER

Que el día treinta (30) de julio de 2021, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA a través de la AUTOVIA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S., expidió la Oferta Formal de Compra No. **S02013737** *“Oficio por el cual se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio Rural denominado “LA PALESTINA” (Según Título Adquisitivo y Folio de Matrícula Inmobiliaria) / “LA PALESTINA VDA VERICUTE” (Según IGAC), ubicado en la Vereda “VERICUTE” (Según IGAC) / “FLORIDABLANCA” (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), municipio de Florida municipio de Floridablanca, Departamento de Santander, identificado con el Número Predial Nacional 682760002000000030112000000000 y la Matrícula Inmobiliaria número 300-94868, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.”*, correspondiente a la ficha predial No. **BUPA-1-0063**.

Que mediante oficio de citación **S02013736** del treinta (30) de julio de 2021 la Concesión **AUTOVIA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S.** convocó a **LUIS ALFREDO PABÓN ORTEGA (57.16%)**, **MYRIAN CECILIA DELGADO CASTELLANOS (4.76%)**, **ANDRI DUARTE HERRERA (4.76%)**, **ALCIRA DELGADO DUARTE (14.29%)**, **JULIO ROBERTO DELGADO CASTELLANOS (4.76%)**, **CAMPO ELIAS DELGADO DUARTE (14.04%)**, **AURA MARÍA BARBOSA TRILLOS (0.125%)** y **JAIRO ALBERTO CASTAÑEDA BASTO (0.125%)** a comparecer a notificarse de la mencionada Oferta Formal de Compra oficio **S02013737** del treinta (30) de julio de 2021.

Que no fue posible establecer comunicación con los señores **ANDRI DUARTE HERRERA**, **AURA MARÍA BARBOSA TRILLOS** y **JAIRO ALBERTO CASTAÑEDA BASTO**.

Que para garantizar el debido proceso se publicó la Citación por Aviso **S02013972** del 26 de agosto de 2021 en las páginas web de la Agencia Nacional de Infraestructura y de Autovía Bucaramanga Pamplona S.A.S. **Aviso fijado el 27 de agosto de 2021 y desfijado el 2 de septiembre de 2021.**

Que, en virtud de lo anterior, se procede a efectuar la **NOTIFICACIÓN POR AVISO** del mencionado acto administrativo, dando aplicabilidad al inciso 1° del Artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

Así mismo, se indica que contra la presente Oferta Formal de Compra no proceden recursos por vía administrativa, según lo establecido en el inciso 4 del Artículo 61 de la Ley 388 de 1997.



Autopista Norte Km. 21 Interior Olímpica. Chía, Cundinamarca
PBX 6671030
e-mail: notificaciones@autoviabucaramangapamplona.com

REV. No. 0 14-11-2017 ABP-FGP-06	AUTOVÍA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S. NOTIFICACION POR AVISO		
--	--	---	---

CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-1-0063

Es de indicar que en la comunicación de citación personal de fecha (30) de julio de 2021, notificada y publicada por **AUTOVIA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S.**, se informó sobre las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal, sin que a la fecha se haya surtido dicho trámite.

Acompaño para su conocimiento copia íntegra de la oferta de compra, objeto de notificación por este medio.

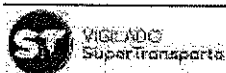
No obstante, y en aras de ser garantistas del debido proceso, en aplicación del artículo 4 del Decreto 491 de 2020, en concordancia con los artículos 56, 57, numeral 1 del artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, le solicitamos nos indique la dirección electrónica en la cual recibirán notificaciones o comunicaciones, en cuyo caso se entiende que se acepta este medio de notificación dentro del proceso de la gestión predial.

De requerir información adicional La concesionaria **AUTOVIA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S.**, le solicita que previo a dirigirse a sus oficinas deberá comunicarse con dos (2) días de anticipación con el profesional predial a cargo, con el fin de agendar su cita, en el horario de lunes a viernes de 7:00 a.m. a 12:00 m o 2:00 pm a 5:00 pm y el sábado de 7:00 am a 12:30 m, nuestro Profesional Jurídico Predial, Abogado Juan David Camacho al número celular 318 6148693, o al correo electrónico autovia.jur.pred1@css-constructores.com; así mismo es importante señalar que para la realización de cualquier visita a nuestras oficinas deberá portar los Elementos de Bioseguridad Personal establecidos por el Gobierno Nacional (tapabocas y guantes); adicionalmente, una vez agendada su cita deberá presentar la cédula de ciudadanía original, y si actúa como apoderado deberá allegar el correspondiente poder; no se permite acompañantes ni el ingreso de menores de edad.

Para finalizar, si usted está catalogado dentro de la población de riesgo, (adulto mayor de 60 años, menores de edad, y/o enfermedades de base) deberá comunicarlo para que la información adicional solicitada se pueda dar en su domicilio.

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

- **AUTOVIA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S** efectúa el Tratamiento de sus Datos Personales para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 02 del 7 de junio de 2016; específicamente, para adelantar la adquisición en favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, de los Predios requeridos para la construcción del Proyecto vial Bucaramanga – Pamplona.
- Según lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 1581 de 2012, no se requiere autorización previa, expresa e informada para el uso de sus Datos Personales, toda vez que se trata de



Autopista Norte Km. 21 Interior Olímpica. Chía, Cundinamarca
PBX 6671030
e-mail: notificaciones@autoviabucaramangapamplona.com

REV. No. 0 14-11-2017 ABP-FGP-06	AUTOVÍA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S. NOTIFICACION POR AVISO		
--	--	---	---

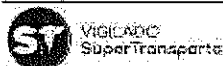
CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-1-0063

información requerida por una entidad pública o administrativa en ejercicio de sus funciones legales.

- Se podrá ejercer los derechos de conocer, actualizar, rectificar y suprimir la información personal, cuando sea procedente, observando la Política de Tratamiento de Datos Personales disponible en www.autoviabucaramangapamplona.com, a través de los números de contacto: (1) 667 1030 y (301) 568 2586 o mediante escrito dirigido a habeasdata@autoviabucaramangapamplona.com o radicado en la Autopista Norte Km 21 Interior Olímpica, municipio de Chía – Cundinamarca.

- **AUTOVIA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S** garantiza la confidencialidad, libertad, seguridad, veracidad, transparencia, acceso y circulación restringida a los datos y se reserva el derecho de modificar su Política de Tratamiento de Datos Personales en cualquier momento. Cualquier cambio será informado y publicado oportunamente.

Se adjunta copia íntegra de la Oferta Formal de Compra contenida en el oficio **S02013737** del treinta (30) de julio de 2021 y de sus documentos anexos.



Autopista Norte Km. 21 Interior Olímpica. Chía, Cundinamarca
PBX 6671030
e-mail: notificaciones@autoviabucaramangapamplona.com

REV. No. 0 14-11-2017 ABP-FGP-06	AUTOVÍA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S. NOTIFICACION POR AVISO		
--	--	---	---

CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-1-0063

REV. No. 0 14-11-2017 ABP-FGP-06	AUTOVÍA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S. OFERTA-FORMAL DE COMPRA		
--	---	---	---

CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-1-0063

Chía, Cundinamarca, 30 de julio de 2021

Señores:

LUIS ALFREDO PABÓN ORTEGA (57.15%)
MYRIAN CECILIA DELGADO CASTELLANOS (4.76%)
ANDRI DUARTE HERRERA (4.76%)
ALCIRA DELGADO DUARTE (14.29%)
JULIO ROBERTO DELGADO CASTELLANOS (4.76%)
CAMPO ELIAS DELGADO DUARTE (14.04%)
AURA MARÍA BARBOSA TRILLOS (0.125%)
JAIRO ALBERTO CASTANEDA BASTO (0.125%)



Predio: "LA PALESTINA" (Según Título Adquisitivo y Folio de Matricula Inmobiliaria) / **"LA PALESTINA VDA VERICUTE"** (Según IGAC)

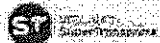
Vereda: "VERICUTE" (Según IGAC) / **"FLORIDABLANCA"** (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)
 Floridablanca, Santander

Referencia: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 002 del 7 de junio de 2016, "Bucaramanga – Pamplona".

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio de mayor extensión, denominado: "LA PALESTINA" (Según Título Adquisitivo y Folio de Matricula Inmobiliaria) / "LA PALESTINA VDA VERICUTE" (Según IGAC), ubicado en la Vereda "VERICUTE" (Según IGAC) / "FLORIDABLANCA" (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), municipio de Floridablanca, Departamento de Santander, identificado con el Número Predial Nacional 6927600020000003014200000000 y la Matricula Inmobiliaria número 300-55140, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

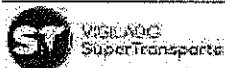
Respetados Señor:

Como es de conocimiento general, mediante el Decreto 4155 del 03 de noviembre de 2011, se cambió la naturaleza jurídica del Instituto Nacional de Concesiones – INCO, de Establecimiento Público a Agencia Nacional Estatal de Naturaleza Especial del sector descentralizado de la Rama Ejecutiva del Orden Nacional, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, financiera y técnica; pasando a denominarse **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, identificada con el NIT 830.125.996-9, adscrita al Ministerio de Transporte, quien, en cumplimiento de los objetivos y fines señalados por la ley a esta entidad, y como uno de los proyectos pecunarios dentro de las obras viales de la actual Administración, aprobó el Proyecto Bucaramanga – Pamplona, el cual se encuentra adelantando, en coordinación con **AUTOVÍA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S.**, identificada con el NIT 900.972.713-8, en virtud del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 02 del 7 de junio de 2016; Proyecto que fue declarado de utilidad pública e interés social mediante la resolución 1933 del 13 de noviembre del 2015 de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, como parte de la modernización de la Red Vial Nacional y en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el artículo



Autopista Norte Km. 21 Interior Olímpica, Chía, Cundinamarca
 PBX 6671030
 e-mail: notificaciones@autoviabucaramangapamplona.com

Página 1 de 3



Autopista Norte Km. 21 Interior Olímpica, Chía, Cundinamarca
 PBX 6671030
 e-mail: notificaciones@autoviabucaramangapamplona.com

CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-1-0063

REV. No. 0 14-11-2017 ABP-FGP-06	AUTOVÍA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S. OFERTA FORMAL DE COMPSA		
--	--	--	---

CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-1-0063

58 de la Constitución Política de Colombia, el literal e) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 19 de la Ley 1662 de 2013.

Para la ejecución del Proyecto, por motivo de utilidad pública, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA requiere comprar la zona de terreno del asunto, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. BUPA-1-0063, de la Unidad Funcional 1: CONECTANTE C1-C2, de la cual se anexa copia, de cual se requiere un área de OCHO MIL SEISCIENTOS UNO PUNTO CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (8.681,47 m²) de terreno, incluidos:

RESULTADO PROPIETARIOS

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
UNIDAD FISIOGRAFICA 1	ha	0,888147	\$ 140.000.000	\$ 120.420.580
TOTAL TERRENO				\$ 120.420.580
TOTAL AVALUO				\$ 120.420.580

RESULTADO MYRIAN CECILIA DELGADO CASTELLANOS

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
S1: Construcción	m ²	89,89	\$ 1.345.000	\$ 120.405.600
TOTAL CONSTRUCCIONES				\$ 120.405.600
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1: Zona duna	m ²	10,29	\$ 73.500	\$ 756.815
M2: Terrazo	m ²	23,16	\$ 325.500	\$ 7.540.580
M3: Escaleras	m ²	2,25	\$ 90.000	\$ 202.500
M4: Zona duna	m ²	6,48	\$ 62.500	\$ 405.000
M5: Zona duna	m ²	12,57	\$ 73.500	\$ 923.895
M6: Muro	m	4,48	\$ 185.000	\$ 830.800
M7: Zona duna	m ²	10,87	\$ 82.500	\$ 898.775
M8: Vía	m ²	31,50	\$ 27.000	\$ 850.500
M9: Pisos de piedra	Un	2,02	\$ 2.000.000	\$ 4.040.000
M10: Cerca	m	43,97	\$ 1.500	\$ 65.955
M11: Baño	m ²	2,25	\$ 970.000	\$ 2.182.500
TOTAL ANEXOS				\$ 16.019.995
CULTIVOS Y ESPECIES				
Guayaba (Ø de 3,10 a 3,20m)	Un	1	\$ 50.000	\$ 50.000
Aguacate (Ø de 0,21 a 0,10m)	Un	2	\$ 50.000	\$ 100.000
Mela de Platanos	Un	5	\$ 30.000	\$ 150.000
Mela de Yuca	Un	1	\$ 12.500	\$ 12.500
TOTAL ESPECIES				\$ 312.500
TOTAL AVALUO				\$ 141.323.085



Super Transporte

Autopista Norte Km. 21 Interior Olímpica, Chía, Cundinamarca
PBX 6671030

e-mail: notificaciones@autoviabucaramangapamplona.com

Página 2 de 3



VISADO
Super Transporte

Autopista Norte Km. 21 Interior Olímpica, Chía, Cundinamarca
PBX 6671030

e-mail: notificaciones@autoviabucaramangapamplona.com



CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-1-0063

REV. No. 0 14-11-2017 ABP-FGP-04	AUTOVÍA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S. OFERTA FORMAL DE COMPRA	ANI Autoridad Nacional de Infraestructura	Ministerio de Transportes e Infraestructura
--	--	--	---

CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-1-0063

RESULTADO ALCIRA DELGADO DUARTE

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C2: Construcción	m²	26,74	\$ 428.000	\$ 11.457.560
C3: Construcción	m²	243,07	\$ 336.000	\$ 81.671.520
TOTAL CONSTRUCCIONES				\$ 93.129.080
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M12: Poma séptico	Un	1,00	\$ 1.507.000	\$ 1.507.000
M13: Zona cura	m²	3,55	\$ 58.000	\$ 205.160
M14: Zona cura	m²	35,40	\$ 66.900	\$ 2.368.260
M15: Maquero	m²	29,38	\$ 8.500	\$ 249.790
M16: Poma séptico	Un	1,00	\$ 2.375.000	\$ 2.375.000
M17: Bano	m²	5,85	\$ 832.000	\$ 4.868.800
M18: Lavadero	Un	1,00	\$ 461.500	\$ 461.500
M19: Zona cura	m²	62,45	\$ 58.000	\$ 3.620.000
M20: Evaporador	m²	12,19	\$ 53.000	\$ 646.070
M21: Beneficiador	m²	9,40	\$ 817.000	\$ 7.681.800
M22: Grader	m	7,55	\$ 55.500	\$ 418.540
M23: Evaporador	m²	17,10	\$ 119.000	\$ 2.034.900
M24: Casa	m	105,89	\$ 7.500	\$ 794.175
TOTAL ANEXOS				\$ 25.365.460,00
CULTIVOS Y ESPECIES				
Uña de Mamoncillo (0 de 0,10 a 0,20m)	Un	5	\$ 83.000	\$ 415.000
Mamoncillo (0 de 0,10 a 0,20m)	Un	4	\$ 63.000	\$ 252.000
Guayaco (0 de 0,10 a 0,20m)	Un	28	\$ 63.000	\$ 1.764.000
Narajo (0 de 0,10 a 0,20m)	Un	5	\$ 63.000	\$ 315.000
Mongo (0 de 0,20 a 0,40m)	Un	4	\$ 68.000	\$ 272.000
Mata de Platano	Un	52	\$ 25.000	\$ 1.300.000
Yucca alodora (0 de 0,10 a 0,20m)	Un	52	\$ 38.000	\$ 1.976.000
Cala Castillo (0 de 0,10 a 0,20m)	Un	52	\$ 4.000	\$ 208.000
Mamoncillo (0 de 0,10 a 0,20m)	Un	52	\$ 60.000	\$ 3.120.000
Mamoncillo (0 de 0,20 a 0,40m)	Un	52	\$ 115.000	\$ 5.960.000
Aguacate (0 de 0,10 a 0,20m)	Un	52	\$ 120.000	\$ 6.240.000
Guayacón (0 de 0,10 a 0,20m)	Un	52	\$ 180.000	\$ 9.360.000
Mata de Plátano (0 de 0,10 a 0,20m)	Un	52	\$ 30.000	\$ 1.560.000
Café (0 de 0,40 a 0,60m)	Un	52	\$ 240.000	\$ 12.480.000
Pistano Bocaulito (0 de 0,10 a 0,20m)	Un	52	\$ 35.000	\$ 1.820.000
Papayer (0 de 0,10 a 0,20m)	Un	52	\$ 60.000	\$ 3.120.000
Tecoma (0 de 0,10 a 0,20m)	Un	52	\$ 30.000	\$ 1.560.000
Cusado (0 de 0,20 a 0,40m)	Un	52	\$ 35.000	\$ 1.820.000
Guayacón (0 de 0,10 a 0,20m)	Un	52	\$ 250.000	\$ 13.000.000
Uña de Mamoncillo (0 de 0,10 a 0,20m)	Un	52	\$ 20.000	\$ 1.040.000
Palma de corozo	Un	52	\$ 63.000	\$ 3.276.000
TOTAL ESPECIES				\$ 89.728.460
TOTAL AVILLO				\$ 188.132.480



Autopista Norte Km. 21 Interior Olímpica, Chía, Cundinamarca
PBX: 6671030
e-mail: notificaciones@autoviabucaramangapamplona.com

Página 3 de 9



VIGILADO
Supertransportes

Autopista Norte Km. 21 Interior Olímpica, Chía, Cundinamarca
PBX 6671030
e-mail: notificaciones@autoviabucaramangapamplona.com

CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-1-0063

REV. No. 0 14-11-2017 ABP-FGP-04	AUTOVÍA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S. OFERTA FORMAL DE COMPRA		
--	--	--	---

CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-1-0063

RESULTADO CAMPO ELÍAS DELGADO DUARTE

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
MCS Tanque	Un	1,00	\$ 3.245.500	\$ 3.245.500
Los. Cerca vna	m	27,72	\$ 33.055	\$ 918.059
TOTAL ANEXOS				\$ 4.164.557
CULTIVOS Y ESPECIES				
Avo (13 de 0,70 a 0,40m)	Un	1	\$ 55.000	\$ 55.000
Bambú (10 de 0,87 a 0,10m)	m ²	5	\$ 6.500	\$ 6.500
Cacao (Disperso)	Un	20	\$ 30.000	\$ 600.000
Café Caudillo (Disperso)	Un	14	\$ 4.000	\$ 56.000
Cuchara (12 de 0,10 a 0,20m)	Un	1	\$ 30.000	\$ 30.000
Cusino (10 de 0,10 a 0,20m)	Un	1	\$ 30.000	\$ 30.000
Cusino (10 de 0,10 a 0,20m)	Un	1	\$ 60.000	\$ 60.000
Mangarita (10 de 0,10 a 0,20m)	Un	1	\$ 60.000	\$ 60.000
Mela de Platan	Un	6	\$ 25.000	\$ 225.000
Mela de Yuca	Un	10	\$ 2.000	\$ 20.000
Mangarita (10 de 0,20 a 0,40m)	Un	2	\$ 110.000	\$ 220.000
Tuna (10 de 0,10 a 0,20m)	Un	5	\$ 35.000	\$ 175.000
Uña (10 de 0,10 a 0,20m)	Un	2	\$ 30.000	\$ 60.000
TOTAL ESPECIES				\$ 1.532.500
TOTAL AVALUO				\$ 5.697.057

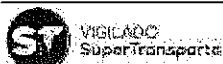
RESULTADO LUIS ALFREDO PABON ORTEGA

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
CULTIVOS Y ESPECIES				
Café Caudillo (Disperso)	Un	540	\$ 4.000	\$ 2.160.000
Cacao (Disperso)	Un	300	\$ 30.000	\$ 9.000.000
Cacao Puñito (Disperso)	Un	00	\$ 30.000	\$ 1.800.000
Mela de Platan	Un	500	\$ 25.000	\$ 12.500.000
Mela de Yuca	Un	30	\$ 3.500	\$ 105.000
Cusino (10 de 0,20 a 0,40m)	Un	180	\$ 130.000	\$ 23.400.000
Mangarita (10 de 0,10 a 0,20m)	Un	6	\$ 60.000	\$ 360.000
Naranja (10 de 0,10 a 0,20m)	Un	7	\$ 60.000	\$ 420.000
Limon mandarina (10 de 0,10 a 0,20m)	Un	1	\$ 60.000	\$ 60.000
Mangarita (10 de 0,20 a 0,40m)	Un	7	\$ 110.000	\$ 770.000
Uña (10 de 0,20 a 0,40m)	Un	15	\$ 55.000	\$ 825.000
Cusino (10 de 0,40 a 0,60m)	Un	7	\$ 340.000	\$ 2.380.000
Caracá (10 mayor a 0,60m)	Un	1	\$ 145.000	\$ 145.000
Cusino (10 mayor a 0,60m)	Un	1	\$ 220.000	\$ 220.000
TOTAL ESPECIES				\$ 64.274.000
TOTAL AVALUO				\$ 64.274.000



Autopista Norte Km. 21 Interior Olímpica, Chia, Cundinamarca
PBX 6671030
e-mail: notificaciones@autoviabucaramangapamplona.com

Página 4 de 9



Autopista Norte Km. 21 Interior Olímpica, Chia, Cundinamarca
PBX 6671030
e-mail: notificaciones@autoviabucaramangapamplona.com

CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-1-0063

REV. No. 0 14-11-2017 ABP-FGP-04	AUTOVÍA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S. OFERTA FORMAL DE COMPRA	 ANI Agencia Nacional de Infraestructura	 Ministerio de Transportes e Infraestructura
--	--	--	---

CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-1-0063

RESULTADO TOTAL

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
UNIDAD FISIOGRAFICA 1	ha	0,000147	\$ 140.000.000	\$ 20.420.000
TOTAL TERRENO				\$ 20.420.000
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1: Construcción	m²	89,50	\$ 1.388.000	\$ 124.132.000
C2: Construcción	m²	20,77	\$ 438.000	\$ 9.097.500
C3: Construcción	m²	943,07	\$ 330.000	\$ 311.213.100
TOTAL CONSTRUCCIONES				\$ 534.442.600
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1: Zona dura	m²	10,28	\$ 73.000	\$ 750.316
M2: Terrazo	m²	23,76	\$ 125.000	\$ 2.970.000
M3: Escaleras	m²	2,35	\$ 95.000	\$ 224.250
M4: Zona dura	m²	0,48	\$ 62.000	\$ 29.760
M5: Zona dura	m²	12,97	\$ 73.500	\$ 950.395
M6: Muro	m	4,44	\$ 182.000	\$ 806.160
M7: Zona dura	m²	22,37	\$ 82.000	\$ 1.836.140
M8: Vía	m²	33,20	\$ 27.000	\$ 896.400
M9: Pozo séptico	Un	2,00	\$ 2.690.000	\$ 5.380.000
M10: Cerca	m	43,00	\$ 7.500	\$ 322.500
M11: Saco	m²	2,26	\$ 970.000	\$ 2.190.200
M12: Pozo séptico	Un	1,00	\$ 1.507.000	\$ 1.507.000
M13: Zona dura	m²	6,52	\$ 58.000	\$ 377.960
M14: Zona dura	m²	35,40	\$ 85.000	\$ 3.012.000
M15: Marquesita	m²	39,38	\$ 0.000	\$ 0.000
M16: Pozo séptico	Un	1,00	\$ 2.575.000	\$ 2.575.000
M17: Saco	m²	5,86	\$ 900.000	\$ 5.274.000
M18: Lavadero	Un	1,00	\$ 481.500	\$ 481.500
M19: Zona dura	m²	50,40	\$ 68.000	\$ 3.427.200
M20: Escaleras	m²	12,10	\$ 52.000	\$ 628.400
M21: Beneficiadero	m²	3,40	\$ 417.000	\$ 1.417.800
M22: Gradas	m	7,60	\$ 55.000	\$ 418.000
M23: Estructura	m²	17,10	\$ 135.000	\$ 2.308.500
M24: Cerca	m	165,85	\$ 7.500	\$ 1.243.875
M25: Tanque	Un	1,00	\$ 3.245.000	\$ 3.245.000
M26: Cerca viva	m	27,72	\$ 30.155	\$ 835.957
TOTAL ANEXOS				\$ 46.248.942
CULTIVOS Y ESPECIES				
Guayabo (3 de 0,10 a 0,20m)	Un	1	\$ 60.000	\$ 60.000
Agave (2 de 0,01 a 0,30m)	Un	2	\$ 50.000	\$ 100.000
Mala de Plátano	Un	6	\$ 25.000	\$ 150.000
Mala de Yuca	Un	3	\$ 3.500	\$ 10.500
Limón Mandarina (3 de 0,10 a 0,20m)	Un	8	\$ 80.000	\$ 640.000
Mandarina (3 de 0,10 a 0,20m)	Un	4	\$ 80.000	\$ 320.000
Guayabo (3 de 0,10 a 0,20m)	Un	26	\$ 60.000	\$ 1.560.000
Naranja (3 de 0,10 a 0,20m)	Un	5	\$ 80.000	\$ 400.000
Naranja (3 de 0,20 a 0,40m)	Un	8	\$ 80.000	\$ 640.000



Autopista Norte Km. 21 Interior Olímpica, Chia, Cundinamarca
PBX 6671030
e-mail: notificaciones@autoviabucaramangapamplona.com

Página 5 de 5



VIGILADO
Supertransporte

Autopista Norte Km. 21 Interior Olímpica, Chia, Cundinamarca
PBX 6671030
e-mail: notificaciones@autoviabucaramangapamplona.com

CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-1-0063

REV. No. 0 14-11-2017 ABP-FGP-04	AUTOVÍA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S. OFERTA FORMAL DE COMPRA		
--	--	--	---

CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-1-0063

Mata de Madero	Un	52	\$	25.000	\$	1.300.000
Yocco a 5/8" (C: 6.10 m - 0.20 m)	Un	12	\$	40.000	\$	480.000
Cable Cerdillo (Disperso)	Un	571	\$	4.500	\$	2.569.500
Morera (C de 0.10 a 0.20 m)	Un	8	\$	60.000	\$	480.000
Morera (C de 0.20 a 0.40 m)	Un	4	\$	110.000	\$	440.000
Aguacate (C de 0.10 a 0.20 m)	Un	6	\$	120.000	\$	720.000
Guindano (C de 0.20 a 0.40 m)	Un	6	\$	280.000	\$	1.680.000
Mata de Madero (C de 0.10 a 0.20 m)	Un	7	\$	20.000	\$	140.000
Cedro (C de 0.10 a 0.20 m)	Un	1	\$	240.000	\$	240.000
Plátano Escudo (C de 0.10 m - 0.20 m)	Un	5	\$	25.000	\$	125.000
Plátano (C de 0.10 a 0.20 m)	Un	2	\$	60.000	\$	120.000
Lechero (C de 0.10 a 0.20 m)	Un	1	\$	30.000	\$	30.000
Guineo (C de 0.10 a 0.20 m)	Un	1	\$	55.000	\$	55.000
Guayaba (C mayor a 0.20 m)	Un	1	\$	220.000	\$	220.000
Lechero (C de 0.10 a 0.20 m)	Un	3	\$	30.000	\$	90.000
Palma de Indio	Un	1	\$	60.000	\$	60.000
Arce (C de 0.10 a 0.20 m)	Un	1	\$	55.000	\$	55.000
Bambú (C de 0.10 a 0.20 m)	m²	6	\$	1.200	\$	7.200
Cedro (Disperso)	Un	20	\$	30.000	\$	600.000
Cable Cerdillo (Disperso)	Un	14	\$	4.000	\$	56.000
Cucurbita (C de 0.10 a 0.20 m)	Un	1	\$	30.000	\$	30.000
Guano (C de 0.10 a 0.20 m)	Un	1	\$	30.000	\$	30.000
Guayaba (C de 0.10 a 0.20 m)	Un	1	\$	60.000	\$	60.000
Morera (C de 0.10 a 0.20 m)	Un	1	\$	60.000	\$	60.000
Mata de Madero	Un	8	\$	25.000	\$	200.000
Mata de Yuca	Un	10	\$	2.500	\$	25.000
Morera (C de 0.10 a 0.20 m)	Un	2	\$	110.000	\$	220.000
Tuna (C de 0.10 a 0.20 m)	Un	3	\$	25.000	\$	75.000
Lechero (C de 0.10 a 0.20 m)	Un	2	\$	30.000	\$	60.000
Cable Cerdillo (Disperso)	Un	540	\$	4.500	\$	2.430.000
Cedro (Disperso)	Un	360	\$	20.000	\$	7.200.000
Cedro Pequeño (Disperso)	Un	50	\$	20.000	\$	1.000.000
Mata de Madero	Un	500	\$	25.000	\$	12.500.000
Mata de Yuca	Un	10	\$	2.500	\$	25.000
Guayaba (C de 0.10 a 0.20 m)	Un	120	\$	180.000	\$	21.600.000
Morera (C de 0.10 a 0.20 m)	Un	5	\$	60.000	\$	300.000
Morera (C de 0.10 a 0.20 m)	Un	7	\$	60.000	\$	420.000
Lechero mandarina (C de 0.10 a 0.20 m)	Un	1	\$	60.000	\$	60.000
Morera (C de 0.10 a 0.20 m)	Un	1	\$	110.000	\$	110.000
Lechero (C de 0.10 a 0.20 m)	Un	15	\$	50.000	\$	750.000
Cedro (C de 0.10 a 0.20 m)	Un	7	\$	240.000	\$	1.680.000
Lechero (C mayor a 0.20 m)	Un	1	\$	140.000	\$	140.000
Guayaba (C mayor a 0.20 m)	Un	1	\$	220.000	\$	220.000
TOTAL ESPECIES					\$	75.063.000
TOTAL AVALUO					\$	489.068.202

Predio debidamente delimitado y alfilerado dentro de las abscisas INICIAL K9+471,231D y FINAL K6+610,081D, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma SON: CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES SESENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS DOS PESOS MCTE (\$459.068.202) correspondiente al avalúo comercial del área de terreno requerida, construcciones, construcciones anexas y a los cultivos y/o especies existentes en ella.



Autovía Bucaramanga Pamplona S.A.S.

Autopista Norte Km. 21 Interior Olímpica, Chía, Cundinamarca
PBX: 667-1030

e-mail: notificaciones@autoviabucaramangapamplona.com

Página 6 de 9



VIGILADO
Supertransporte

Autopista Norte Km. 21 Interior Olímpica, Chía, Cundinamarca
PBX: 667-1030

e-mail: notificaciones@autoviabucaramangapamplona.com

REV. No. 0 14-11-2017 ABP-FGP-06	AUTOVÍA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S. NOTIFICACION POR AVISO		
--	--	---	---

CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-1-0063

REV. No. 0 14-11-2017 ABP-FGP-04	AUTOVÍA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S. OFERTA FORMAL DE COMPRA		
--	---	---	---

CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-1-0063

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1987 y el capítulo 3 del Título 2 del Decreto 1170 del 28 de mayo de 2015, (que compilo las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1990), se anexa el avalúo elaborado por LONJA NACIONAL DE PROFESIONALES AVALUADORES EN PROYECTOS VIALES, INFRAESTRUCTURA Y FINCA RAÍZ LONPRAVIAL, según Informe de Avalúo Comercial Predio BUPA-1-0063, de fecha 15 de diciembre de 2020, 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 2005, 0898 de 2014 y 1044 de 2014, todas proferidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Nos permitimos comunicar, que en caso de que se adelante la adquisición por la vía de enajenación voluntaria, lo correspondiente a los derechos notariales y de registro, exceptuando la retención en la fuente, contemplados en la Resolución 898 del 19 agosto de 2014, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), serán asumidos por la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, y pagados directamente a las entidades correspondientes a través del concesionario, tales como Notarías y Oficinas de Registros de Instrumentos Públicos; como parte de la indemnización por daño emergente que se reconoce dentro del trámite del proceso de adquisición predial, en caso de ser procedente. Esto último, con la finalidad de dar agilidad a los procesos de adquisición de predios y preservar los recursos públicos.

Según el Alcance al estudio de títulos de fecha 03 de febrero de 2020, los propietarios de la zona de terreno que se requiere son los Señores: LUIS ALFREDO PABÓN ORTEGA (57.16%) C.C. 12.456.815, MYRIAN CECILIA DELGADO CASTELLANOS (4.76%) C.C. 60.448.180, ANDRI DUARTE HERRERA (4.76%) C.C. 91.512.137, ALCIRA DELGADO DUARTE (14.29%) C.C. 63.432.768, JULIO ROBERTO DELGADO CASTELLANOS (4.76%) C.C. 91.156.171, CAMPO ELIAS DELGADO DUARTE (14.04%) C.C. 5.638.283, AURA MARÍA BARBOSA TRILLOS (0.125%) C.C. 1.095.792.749 y JAIRO ALBERTO CASTAÑEDA BASTO (0.125%) C.C. 13.930.648.

- El Folio de Matrícula Inmobiliaria no cuenta con la cabida total del predio en el apartado de "DESCRIPCIÓN, CABIDA Y LINDEROS". Los titulares inscritos deben adelantar el trámite correspondiente frente a la autoridad catastral y registral para que este dato sea incluido en el Folio de Matrícula Inmobiliaria.

- Esta Inscripción de Medida Cautelar "EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA IMPUESTO PREDIAL (CUOTA)" mediante Resolución N° 2108 del 2 de mayo de 2019 a favor del MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA contra AURA MARÍA BARBOSA TRILLOS y JAIRO ALBERTO CASTAÑEDA BASTO, acto registrado en la anotación No. 013 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 300-55140.

Dada la importancia del proyecto que se adelanta, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ha facultado a AUTOVIA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S 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



Autopista Norte Km. 21 Interior Olímpica, Chía, Cundinamarca
PBX: 6671030
e-mail: notificaciones@autoviabucaramangapamplona.com

Página 7 de 9



Autopista Norte Km. 21 Interior Olímpica, Chía, Cundinamarca
PBX 6671030
e-mail: notificaciones@autoviabucaramangapamplona.com

CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-1-0063

REV. No. 0
14-11-2017
ABP-FGP-04

AUTOVÍA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S.

OFERTA FORMAL DE COMPRA



CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-1-0063

modalidad de delegación de funciones, de acuerdo con lo dispuesto en las Secciones 7.1 (a) de la Parte General y 3.1 (n) del Apéndice Técnico 7, del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 02 del 7 de junio de 2016, conforme a lo establecido en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, atendiendo en un todo la distribución de obligaciones y responsabilidades establecidas en el Contrato de Concesión, de conformidad con las disposiciones legales vigentes en la materia. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 1682 de 2013, Modificado por el art. 11 de la Ley 1882 de 2018, de manera atenta se solicita que de forma libre y espontánea, con el ánimo de colaborar con la ejecución del Proyecto, otorguen a la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA un Permiso de Intervención Voluntario sobre el área de terreno objeto de la presente oferta, de tal forma que ésta, a través del Concesionario, pueda iniciar las actividades del Proyecto, constituyéndose en entrega anticipada que se hace efectiva con la firma del correspondiente Acuerdo y la entrega material del Predio. Lo anterior, sin perjuicio de los eventuales derechos que puedan tener terceros sobre el inmueble, los cuales no surtirán afectación o detrimento alguno con el permiso aquí solicitado.

A partir de la comunicación de la presente Oferta de Compra se inicia la etapa de enajenación voluntaria directa, en la cual, según lo dispuesto por el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014, Modificado por el art. 10 de la Ley 1882 de 2018, cuenta con un plazo máximo de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola o rechazándola, lo cual puede hacerse mediante oficio dirigido a AUTOVIA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S., o en las oficinas de CSS Constructores S.A., ubicadas en la carrera 31 No. 40-33, en la Ciudad Bucaramanga, teléfono 318 6148693, correo electrónico: juan.camacho@css-constructores.com donde serán atendidos por Juan David Camacho.

Aceptada la oferta, deberá suscribirse escritura pública de compraventa o promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes e inscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente. Por otra parte, se entenderá que renuncia a la negociación cuando: a) guarde silencio sobre la oferta de negociación directa; b) dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo; c) no suscriba la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la legislación vigente, por causas a usted imputables. Asimismo, se informa que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la Oferta de Compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública. En caso de no llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria durante el término establecido, la entidad iniciará el proceso de expropiación por vía judicial, conforme a los procedimientos y derechos establecidos en las Leyes 9 de 1989, 388 de 1997, 1682 de 2013 y 1564 de 2012, Código General del Proceso, en aquellas que las adicionen, modifiquen o sustituyan y en las demás que sean aplicables. Igualmente, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, el pago del predio será cancelado de forma previa teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra; en la etapa de expropiación judicial o administrativa. El valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar para el Proyecto.

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



ST
SuperTransporte

Autopista Norte Km. 21 Interior Olímpica, Chía, Cundinamarca
PBX 6671030
e-mail: notificaciones@autoviabucaramangapamplona.com

Página 3 de 9



VIGILADO
SuperTransporte

Autopista Norte Km. 21 Interior Olímpica, Chía, Cundinamarca
PBX 6671030
e-mail: notificaciones@autoviabucaramangapamplona.com

REV. No. 0 14-11-2017 ABP-FGP-06	AUTOVÍA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S. NOTIFICACION POR AVISO		
--	--	---	---

CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-1-0063

REV. No. 0 14-11-2017 ABP-FGP-06	AUTOVÍA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S. OFERTA FORMAL DE COMPRA		
--	---	---	---

CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-1-0063

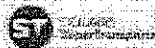
imperfecta del dominio por el vendedor o la existencia de limitaciones, gravámenes, afectaciones o medidas cautelares que impidan el uso, goce y disposición plena del Predio para el Proyecto, la Entidad podrá recurrir a la figura del Saneamiento Automático, definida en el artículo 12 de la Ley 1682 de 2013, 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 adquiere el pleno dominio de la propiedad del inmueble, quedando resueltas a su favor todas las disputas o litigios relativos a la propiedad. Lo anterior, sin perjuicio de los conflictos que puedan existir entre terceros sobre el inmueble, los cuales se resolverán a través de las diferentes formas de resolución de conflictos. Contra la presente comunicación no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, inciso 4 de la Ley 388 de 1997 y 75 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. La enajenación voluntaria y la expropiación se encuentran reglamentadas dentro del Capítulo III de la Ley 9 de 1989, el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997, el Capítulo 1 del Título IV de la Ley 1682 de 2013, la Ley 1742 de 2014 y en el capítulo I del Título III de la Ley 1564 de 2012, Código General del Proceso.

Agradecemos la atención que le brindan a la presente.

Cordialmente,

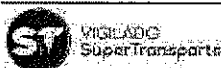

JORGE ALEJANDRO GONZÁLEZ GÓMEZ
Representante Legal de AUTOVÍA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S
Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

Proyecto: JIC – Proyecto Autovía
Revisó: JIR – Profesional Jurídico
Anotó: COPIA DE FICHA PREDIO, PLANO PREDIO, AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO Y CERTIFICADO DE USO DEL SUELO
Copio: ARCHIVO



Autopista Norte Km. 21 Interior Olímpica, Chía, Cundinamarca
PBX 6671030
e-mail: notificaciones@autoviabucaramangapamplona.com

Página 3 de 3



Autopista Norte Km. 21 Interior Olímpica, Chía, Cundinamarca
PBX 6671030
e-mail: notificaciones@autoviabucaramangapamplona.com

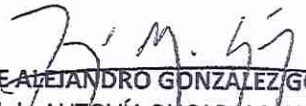
REV. No. 0 14-11-2017 ABP-FGP-06	AUTOVÍA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S. NOTIFICACION POR AVISO		
--	---	---	---

CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-1-0063

FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DE LA AGENCIA NACIONAL DE
INFRAESTRUCTURA Y DEL CONCESIONARIO AUTOVIA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S
ASÍ COMO EN SUS CORRESPONDIENTES PÁGINAS WEB.

SE FIJA EL 10 de septiembre de 2021 A LAS 7:30 a.m.

SE DESFIJA EL 16 de septiembre de 2021 A LAS 5:30 p.m.


JORGE ALEJANDRO GONZALEZ GÓMEZ

Representante Legal de AUTOVÍA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S

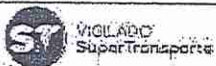
Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

Proyectó: JDC – Profesional Jurídico.

Revisó: IMR – Profesional Jurídico.

Anexo: COPIA DE: FICHA PREDIAL, PLANO PREDIAL, AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO Y CERTIFICADO DE USO DEL SUELO.

Copia: ARCHIVO



Autopista Norte Km. 21 Interior Olímpica. Chía, Cundinamarca
PBX 6671030
e-mail: notificaciones@autoviabucaramangapamplona.com

CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-1-0063

Chía, Cundinamarca, 30 de julio de 2021

AUTOVIA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S

Fecha y hora: Viernes 30 Julio 2021 10:54:14

Dirigido a: LUIS ALFREDO PABÓN ORTEGA

Enviado por: Jorge Alejandro Gonzalez Gomez

Procesado por: Camila Andrea Parra Gaona

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición de una zona de terreno a...

Señores:

LUIS ALFREDO PABÓN ORTEGA (57.16%)
MYRIAN CECILIA DELGADO CASTELLANOS (4.76%)
ANDRI DUARTE HERRERA (4.76%)
ALCIRA DELGADO DUARTE (14.29%)
JULIO ROBERTO DELGADO CASTELLANOS (4.76%)
CAMPO ELIAS DELGADO DUARTE (14.04%)
AURA MARÍA BARBOSA TRILLOS (0.125%)
JAIRO ALBERTO CASTAÑEDA BASTO (0.125%)



S02013737

Predio: "LA PALESTINA" (Según Título Adquisitivo y Folio de Matrícula Inmobiliaria) / "LA PALESTINA VDA VERICUTE" (Según IGAC)

Vereda: "VERICUTE" (Según IGAC) / "FLORIDABLANCA" (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)
Floridablanca, Santander

Referencia: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 002 del 7 de junio de 2016. "Bucaramanga – Pamplona".

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio de mayor extensión, denominado "LA PALESTINA" (Según Título Adquisitivo y Folio de Matrícula Inmobiliaria) / "LA PALESTINA VDA VERICUTE" (Según IGAC), ubicado en la Vereda "VERICUTE" (Según IGAC) / "FLORIDABLANCA" (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), municipio de Floridablanca, Departamento de Santander, identificado con el Número Predial Nacional 682760002000000030142000000000 y la Matrícula Inmobiliaria número 300-55140, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

Respetados Señor:

Como es de conocimiento general, mediante el Decreto 4165 del 03 de noviembre de 2011, se cambió la naturaleza jurídica del Instituto Nacional de Concesiones – INCO, de Establecimiento Público a Agencia Nacional Estatal de Naturaleza Especial del sector descentralizado de la Rama Ejecutiva del Orden Nacional, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, financiera y técnica, pasando a denominarse **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, identificada con el **NIT 830.125.996-9**, adscrita al Ministerio de Transporte; quien, en cumplimiento de los objetivos y fines señalados por la ley a esta entidad, y como uno de los proyectos prioritarios dentro de las obras viales de la actual Administración, aprobó el Proyecto **Bucaramanga - Pamplona**, el cual se encuentra adelantando, en coordinación con **AUTOVÍA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S**, identificada con el **NIT 900.972.713-8**, en virtud del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 02 del 7 de junio de 2016; Proyecto que fue declarado de utilidad pública e interés social mediante la resolución 1933 del 13 de noviembre del 2015 de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, como parte de la modernización de la Red Vial Nacional y en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el artículo

REV. No. 0 14-11-2017 ABP-FGP-04	AUTOVÍA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S. OFERTA FORMAL DE COMPRA	 ANI Agencia Nacional de Infraestructura	
--	---	---	---

CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-1-0063

58 de la Constitución Política de Colombia, el literal e) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 19 de la Ley 1682 de 2013.

Para la ejecución del Proyecto, por motivo de utilidad pública, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere comprar la zona de terreno del asunto, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **BUPA-1-0063**, de la **Unidad Funcional 1. CONECTANTE C1-C2**, de la cual se anexa copia, de cual se requiere un área de **OCHO MIL SEISCIENTOS UNO PUNTO CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (8.601,47 m²)** de terreno; incluidos:

RESULTADO PROPIETARIOS

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
UNIDAD FISIOGRAFICA 1	ha	0,860147	\$ 140.000.000	\$ 120.420.580
TOTAL TERRENO				\$ 120.420.580
TOTAL AVALUO				\$ 120.420.580

RESULTADO MYRIAN CECILIA DELGADO CASTELLANOS

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1: Construcción	m²	89,60	\$ 1.386.000	\$ 124.185.600
TOTAL CONSTRUCCIONES				\$ 124.185.600
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1: Zona dura	m²	10,29	\$ 73.500	\$ 756.315
M2: Terraza	m²	23,16	\$ 125.500	\$ 2.906.580
M3: Escaleras	m²	2,25	\$ 96.000	\$ 216.000
M4: Zona dura	m²	8,48	\$ 62.500	\$ 530.000
M5: Zona dura	m²	12,67	\$ 73.500	\$ 931.245
M6: Muro	m	4,44	\$ 193.000	\$ 856.920
M7: Zona dura	m²	22,87	\$ 82.500	\$ 1.886.775
M8: Vía	m²	31,50	\$ 27.000	\$ 850.500
M9: Pozo séptico	Un	2,00	\$ 2.689.500	\$ 5.379.000
M10: Cerca	m	43,07	\$ 7.500	\$ 323.025
M11: Baño	m²	2,25	\$ 970.500	\$ 2.183.625
TOTAL ANEXOS				\$ 16.819.985,00
CULTIVOS Y ESPECIES				
Guayabo (Ø de 0,10a 0,20m).	Un	1	\$ 60.000	\$ 60.000
Aguacate (Ø de 0,01 a 0,10m).	Un	2	\$ 50.000	\$ 100.000
Mata de Plátano	Un	6	\$ 25.000	\$ 150.000
Mata de Yuca	Un	5	\$ 2.500	\$ 12.500
TOTAL ESPECIES				\$ 322.500
TOTAL AVALUO				\$ 141.328.085

REV. No. 0 14-11-2017 ABP-FGP-04	AUTOVÍA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S. OFERTA FORMAL DE COMPRA	 Autoridad Nacional de Infraestructura	
--	---	--	---

CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-1-0063

RESULTADO ALCIRA DELGADO DUARTE

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C2: Construcción	m²	26,77	\$ 428.000	\$ 11.457.560
C3: Construcción	m²	243,07	\$ 336.000	\$ 81.671.520
TOTAL CONSTRUCCIONES				\$ 93.129.080
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M12: Pozo séptico	Un	1,00	\$ 1.507.000	\$ 1.507.000
M13: Zona dura	m²	5,52	\$ 58.000	\$ 320.160
M14: Zona dura	m²	35,40	\$ 85.500	\$ 3.026.700
M15: Marquesina	m²	29,38	\$ 8.500	\$ 249.730
M16: Pozo séptico	Un	1,00	\$ 2.575.500	\$ 2.575.500
M17: Baño	m²	5,85	\$ 902.500	\$ 5.279.625
M18: Lavadero	Un	1,00	\$ 461.500	\$ 461.500
M19: Zona dura	m²	52,40	\$ 68.000	\$ 3.563.200
M20: Enramada	m²	12,19	\$ 53.000	\$ 646.070
M21: Beneficiadero	m²	9,40	\$ 417.000	\$ 3.919.800
M22: Gradas	m	7,88	\$ 55.500	\$ 437.340
M23: Enramada	m²	17,10	\$ 119.000	\$ 2.034.900
M24: Cerca	m	165,85	\$ 7.500	\$ 1.243.875
TOTAL ANEXOS				\$ 25.265.400,00
CULTIVOS Y ESPECIES				
Limon Mandarino (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	8	\$ 60.000	\$ 480.000
Mandarino (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	4	\$ 60.000	\$ 240.000
Guayabo (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	26	\$ 60.000	\$ 1.560.000
Naranja (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	5	\$ 60.000	\$ 300.000
Mango (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un	8	\$ 80.000	\$ 640.000
Mata de Plátano	Un	52	\$ 25.000	\$ 1.300.000
Yucca aloifolia (D: 0,10 m - 0,20 m)	Un	52	\$ 30.000	\$ 1.560.000
Café Castillo (Disperso)	Un	52	\$ 4.000	\$ 208.000
Moncoro (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	52	\$ 60.000	\$ 3.120.000
Moncoro (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un	52	\$ 110.000	\$ 5.720.000
Aguacate (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	52	\$ 120.000	\$ 6.240.000
Guanabano (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un	52	\$ 180.000	\$ 9.360.000
Mata raton (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	52	\$ 30.000	\$ 1.560.000
Cedro (Ø de 0,40 a 0,60m).	Un	52	\$ 240.000	\$ 12.480.000
Plátano Bocado (D: 0,10 m - 0,20 m)	Un	52	\$ 25.000	\$ 1.300.000
Papayo (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	52	\$ 60.000	\$ 3.120.000
Totumo (Ø de 0,01 a 0,10m).	Un	52	\$ 30.000	\$ 1.560.000
Ciruelo (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un	52	\$ 55.000	\$ 2.860.000
Guayacan (Ø mayor a 0,60m).	Un	52	\$ 220.000	\$ 11.440.000
Urumo (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	52	\$ 30.000	\$ 1.560.000
Palma de corozo	Un	52	\$ 60.000	\$ 3.120.000
TOTAL ESPECIES				\$ 69.728.000
TOTAL AVALUO				\$ 188.122.480

REV. No. 0 14-11-2017 ABP-FGP-04	AUTOVÍA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S. OFERTA FORMAL DE COMPRA	 
--	---	---

CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-1-0063

RESULTADO CAMPO ELIAS DELGADO DUARTE

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M25: Tanque	Un	1,00	\$ 3.245.500	\$ 3.245.500
M26: Cerca viva	m	27,72	\$ 33.155	\$ 919.057
TOTAL ANEXOS				\$ 4.164.557
CULTIVOS Y ESPECIES				
Aro (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un	1	\$ 55.000	\$ 55.000
Bambú (Ø de 0,01 a 0,10m).	m²	5	\$ 1.300	\$ 6.500
Cacao (Disperso)	Un	20	\$ 30.000	\$ 600.000
Café Castillo (Disperso)	Un	14	\$ 4.000	\$ 56.000
Cucharo (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	1	\$ 30.000	\$ 30.000
Guamo (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	1	\$ 30.000	\$ 30.000
Guayabo (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	1	\$ 60.000	\$ 60.000
Mandarino (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	1	\$ 60.000	\$ 60.000
Mata de Platano	Un	9	\$ 25.000	\$ 225.000
Mata de Yuca	Un	10	\$ 2.500	\$ 25.000
Moncoro (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un	2	\$ 110.000	\$ 220.000
Tuno (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	3	\$ 35.000	\$ 105.000
Urumo (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	2	\$ 30.000	\$ 60.000
TOTAL ESPECIES				\$ 1.532.500
TOTAL AVALUO				\$ 5.697.057

RESULTADO LUIS ALFREDO PABON ORTEGA

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
CULTIVOS Y ESPECIES				
Café Castillo (Disperso)	Un	946	\$ 4.000	\$ 3.784.000
Cacao (Disperso)	Un	302	\$ 30.000	\$ 9.060.000
Cacao Pequeño (Disperso)	Un	60	\$ 30.000	\$ 1.800.000
Mata de Platano	Un	503	\$ 25.000	\$ 12.575.000
Mata de Yuca	Un	70	\$ 2.500	\$ 175.000
Guanabano (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un	180	\$ 180.000	\$ 32.400.000
Mandarino (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	6	\$ 60.000	\$ 360.000
Naranja (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	7	\$ 60.000	\$ 420.000
Limon mandarina (Ø de 0,10 a 0,20m)	Un	1	\$ 60.000	\$ 60.000
Moncoro (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un	7	\$ 110.000	\$ 770.000
Urumo (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un	15	\$ 55.000	\$ 825.000
Cedro (Ø de 0,40 a 0,60m).	Un	7	\$ 240.000	\$ 1.680.000
caracoli (Ø mayor a 0,60m).	Un	1	\$ 145.000	\$ 145.000
Guayacan (Ø mayor a 0,60m).	Un	1	\$ 220.000	\$ 220.000
TOTAL ESPECIES				\$ 64.274.000
TOTAL AVALUO				\$ 64.274.000

CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-1-0063

RESULTADO TOTAL

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
UNIDAD FISIOGRAFICA 1	ha	0,860147	\$ 140.000.000	\$ 120.420.580
TOTAL TERRENO				\$ 120.420.580
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1: Construcción	m ²	89,60	\$ 1.386.000	\$ 124.185.600
C2: Construcción	m ²	26,77	\$ 428.000	\$ 11.457.560
C3: Construcción	m ²	243,07	\$ 336.000	\$ 81.671.520
TOTAL CONSTRUCCIONES				\$ 217.314.680
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1: Zona dura	m ²	10,29	\$ 73.500	\$ 756.315
M2: Terraza	m ²	23,16	\$ 125.500	\$ 2.906.580
M3: Escaleras	m ²	2,25	\$ 96.000	\$ 216.000
M4: Zona dura	m ²	8,48	\$ 62.500	\$ 530.000
M5: Zona dura	m ²	12,67	\$ 73.500	\$ 931.245
M6: Muro	m	4,44	\$ 193.000	\$ 856.920
M7: Zona dura	m ²	22,87	\$ 82.500	\$ 1.886.775
M8: Vía	m ²	31,50	\$ 27.000	\$ 850.500
M9: Pozo séptico	Un	2,00	\$ 2.689.500	\$ 5.379.000
M10: Cerca	m	43,07	\$ 7.500	\$ 323.025
M11: Baño	m ²	2,25	\$ 970.500	\$ 2.183.625
M12: Pozo séptico	Un	1,00	\$ 1.507.000	\$ 1.507.000
M13: Zona dura	m ²	5,52	\$ 58.000	\$ 320.160
M14: Zona dura	m ²	35,40	\$ 85.500	\$ 3.026.700
M15: Marquesina	m ²	29,38	\$ 8.500	\$ 249.730
M16: Pozo séptico	Un	1,00	\$ 2.575.500	\$ 2.575.500
M17: Baño	m ²	5,85	\$ 902.500	\$ 5.279.625
M18: Lavadero	Un	1,00	\$ 461.500	\$ 461.500
M19: Zona dura	m ²	52,40	\$ 68.000	\$ 3.563.200
M20: Enramada	m ²	12,19	\$ 53.000	\$ 646.070
M21: Beneficiadero	m ²	9,40	\$ 417.000	\$ 3.919.800
M22: Gradas	m	7,88	\$ 55.500	\$ 437.340
M23: Enramada	m ²	17,10	\$ 119.000	\$ 2.034.900
M24: Cerca	m	165,85	\$ 7.500	\$ 1.243.875
M25: Tanque	Un	1,00	\$ 3.245.500	\$ 3.245.500
M26: Cerca viva	m	27,72	\$ 33.155	\$ 919.057
TOTAL ANEXOS				\$ 46.249.942
CULTIVOS Y ESPECIES				
Guayabo (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	1	\$ 60.000	\$ 60.000
Aguacate (Ø de 0,01 a 0,10m).	Un	2	\$ 50.000	\$ 100.000
Mata de Plátano	Un	6	\$ 25.000	\$ 150.000
Mata de Yuca	Un	5	\$ 2.500	\$ 12.500
Limon Mandarinino (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	8	\$ 60.000	\$ 480.000
Mandarino (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	4	\$ 60.000	\$ 240.000
Guayabo (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	26	\$ 60.000	\$ 1.560.000
Naranja (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	5	\$ 60.000	\$ 300.000
Mango (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un	8	\$ 80.000	\$ 640.000

CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-1-0063

Mata de Platano	Un	52	\$ 25.000	\$ 1.300.000
Yucca aloifolia (D: 0,10 m - 0,20 m)	Un	12	\$ 30.000	\$ 360.000
Café Castillo (Disperso)	Un	51	\$ 4.000	\$ 204.000
Moncoro (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	8	\$ 60.000	\$ 480.000
Moncoro (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un	4	\$ 110.000	\$ 440.000
Aguacate (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	6	\$ 120.000	\$ 720.000
Guanabano (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un	6	\$ 180.000	\$ 1.080.000
Mata raton (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	7	\$ 30.000	\$ 210.000
Cedro (Ø de 0,40 a 0,60m).	Un	1	\$ 240.000	\$ 240.000
Plátano Bocadillo (D: 0,10 m - 0,20 m)	Un	5	\$ 25.000	\$ 125.000
Papayo (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	2	\$ 60.000	\$ 120.000
Totumo (Ø de 0,01 a 0,10m).	Un	1	\$ 30.000	\$ 30.000
Ciruelo (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un	1	\$ 55.000	\$ 55.000
Guayacan (Ø mayor a 0,60m).	Un	1	\$ 220.000	\$ 220.000
Urumo (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	3	\$ 30.000	\$ 90.000
Palma de corozo	Un	1	\$ 60.000	\$ 60.000
Aro (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un	1	\$ 55.000	\$ 55.000
Bambú (Ø de 0,01 a 0,10m).	m²	5	\$ 1.300	\$ 6.500
Cacao (Disperso)	Un	20	\$ 30.000	\$ 600.000
Café Castillo (Disperso)	Un	14	\$ 4.000	\$ 56.000
Cucharo (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	1	\$ 30.000	\$ 30.000
Guamo (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	1	\$ 30.000	\$ 30.000
Guayabo (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	1	\$ 60.000	\$ 60.000
Mandarino (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	1	\$ 60.000	\$ 60.000
Mata de Platano	Un	9	\$ 25.000	\$ 225.000
Mata de Yuca	Un	10	\$ 2.500	\$ 25.000
Moncoro (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un	2	\$ 110.000	\$ 220.000
Tuno (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	3	\$ 35.000	\$ 105.000
Urumo (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	2	\$ 30.000	\$ 60.000
Café Castillo (Disperso)	Un	946	\$ 4.000	\$ 3.784.000
Cacao (Disperso)	Un	302	\$ 30.000	\$ 9.060.000
Cacao Pequeño (Disperso)	Un	60	\$ 30.000	\$ 1.800.000
Mata de Platano	Un	503	\$ 25.000	\$ 12.575.000
Mata de Yuca	Un	70	\$ 2.500	\$ 175.000
Guanabano (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un	180	\$ 180.000	\$ 32.400.000
Mandarino (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	6	\$ 60.000	\$ 360.000
Naranja (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	7	\$ 60.000	\$ 420.000
Limon mandarina (Ø de 0,10 a 0,20m)	Un	1	\$ 60.000	\$ 60.000
Moncoro (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un	7	\$ 110.000	\$ 770.000
Urumo (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un	15	\$ 55.000	\$ 825.000
Cedro (Ø de 0,40 a 0,60m).	Un	7	\$ 240.000	\$ 1.680.000
caracoli (Ø mayor a 0,60m).	Un	1	\$ 145.000	\$ 145.000
Guayacan (Ø mayor a 0,60m).	Un	1	\$ 220.000	\$ 220.000
TOTAL ESPECIES				\$ 75.083.000
TOTAL AVALUO				\$ 459.068.202

Predio debidamente delimitado y alinderado dentro de las abscisas **INICIAL K8+471,23ID** y **FINAL K8+610,08ID**, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma **SON: CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES SESENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS DOS PESOS M/CTE (\$459.068.202)** correspondiente al avalúo comercial del área de terreno requerida, construcciones, construcciones anexas y a los cultivos y/o especies existentes en ella.

CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-1-0063

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 LONJA NACIONAL DE PROFESIONALES AVALUADORES EN PROYECTOS VIALES, INFRAESTRUCTURA Y FINCA RAÍZ LONPRAVIAL, según **Informe de Avalúo Comercial Predio BUPA-1-0063**, de fecha **15 de diciembre de 2020**, en su parte pertinente, el cual fue elaborado teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente y la destinación económica del inmueble objeto de la presente oferta, siguiendo las directrices dadas en las normas en mención, así como los procedimientos establecidos en las Resoluciones 620 de 2008, 0898 de 2014 y 1044 de 2014, todas proferidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Nos permitimos comunicarle, que en caso de que se adelante la adquisición por la vía de enajenación voluntaria, lo correspondiente a los derechos notariales y de registro, exceptuando la retención en la fuente, contemplados en la Resolución 898 del 19 agosto de 2014, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, serán asumidos por la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, y pagados directamente a las entidades correspondientes a través del concesionario, tales como Notarías y Oficinas de Registros de Instrumentos Públicos; como parte de la indemnización por daño emergente que se reconoce dentro del trámite del proceso de adquisición predial, en caso de ser procedente. Esto último, con la finalidad de dar agilidad a los procesos de adquisición de predios y preservar los recursos públicos.

Según el Alcance al estudio de títulos de fecha **03 de febrero de 2020**, los propietarios de la zona de terreno que se requiere son los Señores: **LUIS ALFREDO PABÓN ORTEGA (57.16%)** C.C. 12.456.816, **MYRIAN CECILIA DELGADO CASTELLANOS (4.76%)** C.C. 63.448.190, **ANDRI DUARTE HERRERA (4.76%)** C.C. 91.512.137, **ALCIRA DELGADO DUARTE (14.29%)** C.C. 63.432.766, **JULIO ROBERTO DELGADO CASTELLANOS (4.76%)** C.C. 91.156.171, **CAMPO ELIAS DELGADO DUARTE (14.04%)** C.C. 5.638.283, **AURA MARÍA BARBOSA TRILLOS (0.125%)** C.C. 1.095.792.749 y **JAIRO ALBERTO CASTAÑEDA BASTO (0.125%)** C.C. 13.930.648.

- El Folio de Matrícula Inmobiliaria no cuenta con la cabida total del predio en el apartado de "DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS". Los titulares inscritos deben adelantar el trámite correspondiente frente a la autoridad catastral y registral para que este dato sea inscrito en el Folio me Matrícula Inmobiliaria.
- Esta inscrita la Medida Cautelar "EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA IMPUESTO PREDIAL. (CUOTA)" mediante Resolución N° 2108 del 2 de mayo de 2019 a favor del MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA contra AURA MARIA BARBOSA TRILLOS y JAIRO ALBERTO CASTAÑEDA BASTO; acto registrado en la anotación No. 013 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 300-55140.

Dada la importancia del proyecto que se adelanta, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** ha facultado a **AUTOVIA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S** 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

CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-1-0063

modalidad de delegación de funciones, de acuerdo con lo dispuesto en las Secciones 7.1 (a) de la Parte General y 3.1 (n) del Apéndice Técnico 7, del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 02 del 7 de junio de 2016, conforme a lo establecido en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, atendiendo en un todo la distribución de obligaciones y responsabilidades establecidas en el Contrato de Concesión, de conformidad con las disposiciones legales vigentes en la materia. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 1682 de 2013, Modificado por el art. 11 de la Ley 1882 de 2018, de manera atenta se solicita que de forma libre y espontánea, con el ánimo de colaborar con la ejecución del Proyecto, otorguen a la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** un **Permiso de Intervención Voluntario** sobre el área de terreno objeto de la presente oferta, de tal forma que ésta, a través del Concesionario, pueda iniciar las actividades del Proyecto, constituyéndose en entrega anticipada que se hace efectiva con la firma del correspondiente Acuerdo y la entrega material del Predio. Lo anterior, sin perjuicio de los eventuales derechos que puedan tener terceros sobre el inmueble, los cuales no surtirán afectación o detrimento alguno con el permiso aquí solicitado.

A partir de la comunicación de la presente Oferta de Compra se inicia la etapa de enajenación voluntaria directa, en la cual, según lo dispuesto por el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014, Modificado por el art. 10 de la Ley 1882 de 2018, cuenta con un plazo máximo de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola o rechazándola, lo cual puede hacerse mediante oficio dirigido a **AUTOVIA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S.**, o en las oficinas de **CSS Constructores S.A.**, ubicadas en la carrera 31 No. 40-33, en la Ciudad **Bucaramanga**, teléfono **318 6148693**, correo electrónico: juan.camacho@css-constructores.com donde serán atendidos por **Juan David Camacho**.

Aceptada la oferta, deberá suscribirse escritura pública de compraventa o promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes e inscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente. Por otra parte, se entenderá que renuncia a la negociación cuando: a) guarde silencio sobre la oferta de negociación directa; b) dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo; c) no suscriba la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la legislación vigente, por causas a usted imputables. Asimismo, se informa que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la Oferta de Compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública. En caso de no llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria durante el término establecido, la entidad iniciará el proceso de expropiación por vía judicial, conforme a los procedimientos y directrices establecidos en las Leyes 9 de 1989, 388 de 1997, 1682 de 2013 y 1564 de 2012, Código General del Proceso; en aquellas que las adicionen, modifiquen o sustituyan y en las demás que sean aplicables. Igualmente, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, el pago del predio será cancelado de forma previa teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial o administrativa. El valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar para el Proyecto.

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

CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-1-0063

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, de conformidad con lo establecido en los artículos 21 y 22 de la Ley en comento, reglamentados en la Parte 4 del Título 2 del Decreto 1079 del 26 de mayo de 2015 (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 737 del 10 de abril de 2014), de tal forma que adquiera el pleno dominio de la propiedad del inmueble, quedando resueltas a su favor todas las disputas o litigios relativos a la propiedad. Lo anterior, sin perjuicio de los conflictos que puedan existir entre terceros sobre el inmueble, los cuales se resolverán a través de las diferentes formas de resolución de conflictos. Contra la presente comunicación no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, inciso 4 de la Ley 388 de 1997 y 75 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. La enajenación voluntaria y la expropiación se encuentran reglamentadas dentro del Capítulo III de la Ley 9 de 1989, el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997, el Capítulo 1 del Título IV de la Ley 1682 de 2013, la Ley 1742 de 2014 y en el capítulo I del Título III de la Ley 1564 de 2012, Código General del Proceso.

Agradezco la atención que le brinden a la presente.

Cordialmente,


JORGE ALEJANDRO GONZÁLEZ GÓMEZ
Representante Legal de AUTOVÍA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S
Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

Proyectó: JDC – Profesional Jurídico.
Revisó: IMR – Profesional Jurídico.
Anexo: COPIA DE: FICHA PREDIAL, PLANO PREDIAL, AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO Y CERTIFICADO DE USO DEL SUELO.
Copia: ARCHIVO

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

CÓDIGO

GCSF-F-185

PROCESO

GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

VERSIÓN

001

FORMATO

FICHA PREDIAL

FECHA

18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN

BUCARAMANGA -PAMPLONA

UNIDAD FUNCIONAL

1

CONTRATO No.:

002 de 07 de Junio de 2016

PREDIO No.

BUPA-1-0063

SECTOR O TRAMO

Conectante C1 - C2

ABSC. INICIAL

K8+471,23ID

ABSC. FINAL

K8+610,08ID

MARGEN LONGITUD EFECTIVA

Izq-Der
138,85

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

LUIS ALFREDO PABON ORTEGA Y OTROS (VER ANEXO)

CÉDULA

12.456.816

DIRECCIÓN / EMAIL.

LA PALESTINA VDA VERICUTE

DIRECCIÓN DEL PREDIO

LA PALESTINA VDA VERICUTE

MATRICULA INMOBILIARIA

300-55140

NÚMERO PREDIAL NACIONAL

682760002000000030142000000000

VEREDA/BARRIO:

Vericute

MUNICIPIO:

Floridablanca

DPTO:

Santander

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Rural

ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO

Agrícola - Proteccion

PREDIO REQUERIDO PARA:

Construcción Via Nueva

TOPOGRAFÍA

8-25% Ondulada

LINDEROS NORTE

LONGITUD

COLINDANTES

61,73 m

PABLO GUARUATI HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS (P57-P1)

79,36 m

MARIA SOCORRO RODRIGUEZ TORRES Y OTRO HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS - CARRETEABLE EN MEDIO (P28-P36)

119,49 m

LUIS ALFREDO PABON ORTEGA Y OTROS (ÁREA SOBRANTE) (P1-P28)

162,98 m

LUIS ALFREDO PABON ORTEGA Y OTROS (ÁREA SOBRANTE) (P36-P57)

OCCIDENTE

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION

CANT

DENS

UN

Guayabo (Ø de 0,10a 0,20m).

1

Un

Aguacate (Ø de 0,01 a 0,10m).

2

Un

Mata de Platano

6

Un

Mata de Yuca

5

Un

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

CANTIDAD

UNID

C1

Construcción de un (1) nivel con sistema aporticado en concreto, muros en mampostería pañetada y pintada, cubierta en placa fácil de ladrillo y perfil de acero entre piso de 1,5mm x 7m de longitud, con placa en concreto de 0.10m de espesor; puertas y ventanas en perfilaría y reja metálica con vidrio, piso en concreto con espesor de 0,10m enchapado en cerámica, Consta de dos habitaciones, sala comedor, cocina y terraza frontal con piso en concreto (área =20,24 m2); Cocina con mesón en mampostería, de 1.60m x 0,65m x 0,90m de altura, losa de concreto de 0.07m de espesor, pañetada en la parte interior, enchapado en la parte exterior en cerámica y salpicadero de 0,30m de alto cerramiento en panel de acrílico y perfil metálico; dos baños con enchape en tableta de cerámica en piso y muros con instalación de sanitario, ducha y lavamanos. El baño principal con división en panel de acrílico y perfil metálico, Estado de conservación bueno con una vetustez aproximada de 4 años.

89,60

m²

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1

Zona dura de forma irregular en concreto con espesor de 0,10m.

10,29

m²

M2

Terraza cubierta en teja de zinc adosada a la placa de C1, de forma irregular, soportada en estructura de madera aserrada, piso en concreto con espesor de 0,10m, (4) Parales y (2) Travesaños en madera aserrada, Estado de conservación Bueno, Vetustez aproximada de 4 años

23,16

m²

M3

Escaleras en concreto a placa de C1 de 2,25m x 1,00m de ancho, con (4) huella de 0,25m y contrahuella de 0,15m. y descansos

2,25

m²

M4

Zona dura de acceso en adoquín de concreto de 0,20 x 0,20m, con longitud promedio de 4,74m y ancho de 1,79m.

8,48

m²

M5

Zona dura en concreto entre C1 y M11 de forma irregular, con espesor de 0,10m.

12,67

m²

¿Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?

No

¿Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?

No

¿Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?

No

¿Aplica Informe de análisis de Área Remanente?

No

FECHA DE ELABORACIÓN:

Jorge A. Nariño Jimenez

03/02/2020

Elaboró: CSS-CONSTRUCTORES S.A.
JORGE A. NARIÑO JIMENEZ - M.P 222022-118081

Revisó y Aprobó:

INGEANDINA CONSULTORES DE INGENIERÍA S.A.S

AREA TOTAL TERRENO

4Ha 0.000,m²

AREA REQUERIDA

Ha 8.601,47m²

AREA REMANENTE

AREA SOBRANTE

3Ha 1.398,53m²

AREA TOTAL REQUERIDA

Ha 8.601,47m²

OBSERVACIONES:

Page 1

*C1 y construcciones anexas adyacentes (M1 a M11) cultivos y especies son propiedad de Myrian Cecilia Delgado Castellanos, identificada con C.C. No. 63.448.190.

*Cabe aclarar que la vereda reportada por catastro difiere de los títulos, por lo que se toma la reportada en el IGAC.

ANI Agencia Nacional de Infraestructura Autovia Bucaramanga Pamplona IÓN		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185
PROCESO		GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		VERSIÓN	001
FORMATO		FICHA PREDIAL		FECHA	18/02/2015
PROYECTO DE CONCESIÓN		BUCARAMANGA -PAMPLONA		UNIDAD FUNCIONAL	
CONTRATO No.:		002 de 07 de Junio de 2016		1	
PREDIO No.		BUPA-1-0063		SECTOR O TRAMO	
ABSC. INICIAL		K8+471,23ID		Conectante C1 - C2	
ABSC. FINAL		K8+610,08ID		MARGEN	
				LONGITUD EFECTIVA	
				Izq-Der	
				138,85	
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO			CÉDULA	MATRICULA INMOBILIARIA	
LUIS ALFREDO PABON ORTEGA Y OTROS (VER ANEXO)			DIRECCIÓN / EMAIL.	300-55140	
			DIRECCIÓN DEL PREDIO	NÚMERO PREDIAL NACIONAL	
				682760002000000030142000000000	
VEREDA/BARRIO:		Vericute		CLASIFICACIÓN DEL SUELO	
MUNICIPIO:		Floridablanca		Rural	
DPTO:		Santander		LINDEROS	
PREDIO REQUERIDO PARA:		Construcción Vía Nueva		NORTE	
				SUR	
				ORIENTE	
				OCCIDENTE	
				LONGITUD	
				COLINDANTES	
				61,73 m	
				PABLO GUARGUATI HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS (P57-P1)	
				79,36 m	
				MARIA SOCORRO RODRIGUEZ TORRES Y OTRO HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS - CARRETEABLE EN MEDIO (P28-P36)	
				119,49 m	
				LUIS ALFREDO PABON ORTEGA Y OTROS (ÁREA SOBRANTE) (P1-P28)	
				162,98 m	
				LUIS ALFREDO PABON ORTEGA Y OTROS (ÁREA SOBRANTE) (P36-P57)	
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	CANTIDAD	
Limon Mandarino (Ø de 0,10 a 0,20m).	8		Un	UNID	
Mandarino (Ø de 0,10 a 0,20m).	4		Un	26,77	
Guayabo (Ø de 0,10 a 0,20m).	26		Un	m²	
Naranja (Ø de 0,10 a 0,20m).	5		Un		
Mango (Ø de 0,20 a 0,40m).	8		Un		
Mata de Platano	52		Un		
Yucca aloifolia (D: 0,10 m - 0,20 m)	12		Un		
Café Castillo (Disperso)	51		Un		
Moncoro (Ø de 0,10 a 0,20m).	8		Un		
Moncoro (Ø de 0,20 a 0,40m).	4		Un		
Aguacate (Ø de 0,10 a 0,20m).	6		Un		
Guanabano (Ø de 0,20 a 0,40m).	6		Un		
Mata raton (Ø de 0,10 a 0,20m).	7		Un		
Cedro (Ø de 0,40 a 0,60m).	1		Un		
Plátano Bocadillo (D: 0,10 m - 0,20 m)	5		Un		
Papayo (Ø de 0,10 a 0,20m).	2		Un		
Totumo (Ø de 0,01 a 0,10m).	1		Un		
Ciruelo (Ø de 0,20 a 0,40m).	1		Un		
Guayacan (Ø mayor a 0,60m).	1		Un		
Urumo (Ø de 0,10 a 0,20m).	3		Un		
Palma de corozo	1		Un		
				TOTAL AREA CONSTRUIDA	
				359,44	
				m²	
ITEM				DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	
M12				Pozo Séptico antigua letrina de 1,50m x 1,50m x 2,50m de profundidad, con muros en ladrillo frisado en el interior (sin servicio)	
				1	
				Un	
				SI/NO	
¿Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?				No	
¿Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?				No	
¿Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?				No	
¿Aplica Informe de análisis de Área Remanente?				No	
FECHA DE ELABORACIÓN:				03/02/2020	
Elaboró: CSS-CONSTRUCTORES S.A.				AREA TOTAL TERRENO	
JORGE A. NARIÑO JIMENEZ - M.P 222022-118081				4Ha 0.000,m²	
Revisó y Aprobó:				AREA REQUERIDA	
INGEANDINA CONSULTORES DE INGENIERÍA S.A.S				Ha 8.601,47m²	
				AREA REMANENTE	
				AREA SOBRANTE	
				3Ha 1.398,53m²	
				AREA TOTAL REQUERIDA	
				Ha 8.601,47m²	
				OBSERVACIONES:	
				Pag. 3	
				C2, C3 y construcciones anexas adyacentes (M12 a M24) cultivos y especies son propiedad de Alcira Delgado Duarte identificada con C.C. No. 63.432.766.	



OBSERVACIONES:	Pag. 5
C2, C3 y construcciones anexas adyacentes (M12 a M24) son propiedad de Alcira Delgado Duarte identificada con C.C. No. 63.432.766.	

[illegible]



MINISTERIO DE TRANSPORTE
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

ANEXO A FICHA PREDIAL - PROPIETARIOS

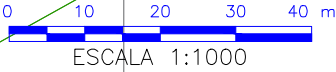
CONCESIÓN BUCARAMANGA - PAMPLONA

Contrato No. 002 de 07 de Junio de 2016

PREDIO No.

BUPA-1-0063

PROPIETARIO	IDENTIFICACIÓN	DIRECCIÓN	e-mail
LUIS ALFREDO PABON ORTEGA	12.456.816		
JULIO ROBERTO DELGADO CASTELLANOS	91.156.171		
MYRIAN CECILIA DELGADO CASTELLANOS	63.448.190		
ALCIRA DELGADO DUARTE	63.432.766		
CAMPO ELIAS DELGADO DUARTE	5.638.283		
ANDRI DUARTE HERRERA	91.512.137		
ANA MARIA BARBOSA TRILLOS	1.095.792.749		
JAIRO ALBERTO CASTAÑEDA BASTO	13.930.648		



BUPA-1-0063

CUADRO DE COORDENADAS

PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	1274780,64	1110955,00	3,20
2	1274777,44	1110954,91	5,19
3	1274772,25	1110955,05	5,19
4	1274767,08	1110955,50	5,19
5	1274761,94	1110956,24	5,20
6	1274756,85	1110957,28	5,19
7	1274751,83	1110958,61	5,19
8	1274746,90	1110960,23	5,19
9	1274742,07	1110962,13	5,20
10	1274737,35	1110964,31	5,19
11	1274732,77	1110966,75	5,19
12	1274728,34	1110969,46	5,19
13	1274724,07	1110972,41	5,19
14	1274719,98	1110975,61	5,19
15	1274716,08	1110979,04	5,19
16	1274712,38	1110982,68	5,20
17	1274708,90	1110986,54	0,87
18	1274708,35	1110987,22	6,80
19	1274709,86	1110993,85	5,53
20	1274709,75	1110999,38	4,43
21	1274708,58	1111003,65	3,70
22	1274707,28	1111007,11	3,62
23	1274705,70	1111010,37	3,60
24	1274703,86	1111013,47	3,60
25	1274701,77	1111016,40	2,64
26	1274700,10	1111018,45	1,16
27	1274699,54	1111019,47	2,46
28	1274699,09	1111021,89	2,19
29	1274697,74	1111020,16	1,23
30	1274697,22	1111019,04	8,51
31	1274690,58	1111013,72	9,05
32	1274686,28	1111005,76	18,58
33	1274675,82	1110990,41	6,48
34	1274671,24	1110985,82	2,72
35	1274669,95	1110983,43	30,60
36	1274656,74	1110955,83	

CUADRO DE COORDENADAS

PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
36	1274656,74	1110955,83	1,80
37	1274657,78	1110954,36	8,66
38	1274663,21	1110947,61	8,65
39	1274669,01	1110941,19	8,66
40	1274675,17	1110935,11	8,66
41	1274681,67	1110929,39	8,66
42	1274688,49	1110924,06	8,65
43	1274695,61	1110919,14	8,66
44	1274703,00	1110914,63	8,66
45	1274710,64	1110910,56	8,66
46	1274718,50	1110906,93	8,65
47	1274726,55	1110903,76	8,66
48	1274734,78	1110901,06	8,66
49	1274743,15	1110898,84	8,65
50	1274751,63	1110897,11	8,65
51	1274760,19	1110895,87	8,66
52	1274768,82	1110895,13	4,32
53	1274773,14	1110895,00	4,33
54	1274777,47	1110894,88	8,65
55	1274786,12	1110895,13	8,66
56	1274794,75	1110895,89	5,37
57	1274800,06	1110896,66	14,26
58	1274794,92	1110909,96	15,56
59	1274788,47	1110924,12	12,90
60	1274786,16	1110936,81	19,01
1	1274780,64	1110955,00	
ÁREA REQUERIDA			8.601,47 m2

COORDENADAS ÁREA CONSTRUIDA C1

PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
A	1274712.66	1111003.88	12,80
B	1274702.22	1111011.28	7,00
C	1274698.17	1111005.57	3,60
D	1274701.11	1111003.49	9,20
E	1274708.62	1110998.17	7,00
A	1274712.66	1111003.88	
ÁREA CONSTRUIDA C1:			89,60m²

COORDENADAS ÁREA CONSTRUIDA C2

PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
F	1274697.60	1110983.47	4,39
G	1274698.52	1110987.77	6,22
H	1274692.42	1110988.97	4,30
I	1274691.63	1110984.75	6,10
F	1274697.60	1110983.47	
ÁREA CONSTRUIDA C2:			26,77m²

COORDENADAS ÁREA CONSTRUIDA C3

PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
J	1274688.68	1110978.04	3,82
K	1274689.55	1110981.75	0,41
L	1274689.15	1110981.84	4,50
M	1274690.19	1110986.23	5,20
N	1274691.39	1110991.29	10,50
O	1274681.17	1110993.70	13,50
P	1274678.06	1110980.57	10,92
J	1274688.68	1110978.04	

ÁREA CONSTRUIDA 3: 243,07m²
 ÁREA CONSTRUIDA PRIMER NIVEL: 111,20m²
 ÁREA CONSTRUIDA SEGUNDO NIVEL: 131,87m²

CONCESIÓN BUCARAMANGA - PAMPLONA
 CONTRATO No. 002 DE 2016

REVISIÓN No.
 0



DISEÑO Y CALCULÓ:

CSS CONSTRUCTORES S.A

PROPIETARIO:

LUIS ALFREDO PABON ORTEGA Y OTROS

CONVENCIONES

CALZADA VÍA PROYECTADA	— —	LÍNEA DE COMPRA	— —
EJE DE VÍA PROYECTADA	- -	ÁREA REQUERIDA	
EJE DE VÍA EXISTENTE	— —	ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA	
CALZADA VÍA EXISTENTE	— —	ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS	
CHAFLÁN CORTE/RELLENO	— —	ÁREA REMANENTE	
CONSTRUCCIONES EXISTENTES	— —	ALCANTARILLAS EXISTENTES	
QUEBRADAS	— —	ÁRBOL	
LINDERO	— —	CERCA VIVA	
CERCA	— —	DERECHO DE VÍA	

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:
0Ha 8.601,47m²	4Ha 0,00m²	359,44m²	0Ha 0,00 m²	3Ha 1.398,53m²

FECHA ELAB.:
 03-02-2020

ESCALA:
 -

UNIDAD FUNCIONAL:

1

SECTOR:

CONECTANTE C1 - C2

NÚMERO PREDIAL NACIONAL

682760002000000030142000000000

FICHA GRÁFICA No.

BUPA-1-0063

 FLORIDABLANCA 2019 más para todos HÉCTOR MANTILLA RUEDA ALCALDE	 Alcaldía Municipal de Floridablanca	CÓDIGO: PL – F – 102 – 14	
		VERSIÓN	00
CARTA			
OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN		PROCESO: GESTIÓN PLANEACIÓN E INFORMACIÓN	

Floridablanca, 10 de septiembre de 2019.

Radicado: 5150

Señor:

JUAN CARLOS GONZALEZ ROJAS

Director SPV

AUTOVIA BUCARAMANGA – PAMPLONA S.A.S

Autopista Norte Km. 21 Interior Olímpica

Email: comunicaciones@autoviabucaramangapamplona.com

Chía, Cundinamarca.

Referencia: Su oficio No. S02007135 recibido con Rad. Gral. 14898-2019 y Rad. OAP No. 4014 del 28/06/2019.

Asunto: Consulta normativa - Usos del Suelo para Ciento Siete (107) predios – Contrato Concesión APP No. 002-2016.

Continuando con la respuesta a la comunicación de la referencia, por la cual solicita información sobre el uso del suelo según el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del Municipio de Floridablanca, para un grupo de predios objeto de la gestión predial del proyecto Autovía Bucaramanga – Pamplona, y teniendo en cuenta la magnitud y complejidad del asunto, por medio del presente escrito me permito brindar respuesta específica para los predios listados del ítem No. 61 al ítem No. 80, presentando la siguiente tabla que contiene la información sobre la Clasificación del Suelo y las Categorías o Clases de Uso del Suelo de dichos predios, según la delimitación geográfica de los mismos en el GEOPORTAL Catastral del IGAC (2019) y según las disposiciones establecidas por el Acuerdo Municipal No. 035 de 2018 (octubre 05), por medio del cual se aprobó el POT de segunda generación del Municipio de Floridablanca (2018-2030):

ID	NÚMERO CATASTRAL	DESCRIPCIÓN	CLASIFICACIÓN DE SUELO	CATEGORÍAS O CLASES DE USO(S) DEL SUELO POT (2G)	OBSERVACIONES
61	00-02-0005-0032-000	La Esmeralda Vereda Helechales	RURAL	- En su mayor extensión presenta Categoría de PROTECCIÓN (Ecosistemas Escarpes y laderas EEE, Relictos de Bosques ABH-FP y rondas de protección ARNA). - En su menor extensión presenta Categoría de Desarrollo o Producción Sistemas Silvoagrícolas (SSA).	Las rondas de protección corresponden al Río Frío y sus afluentes.
62	00-02-0005-0033-000	La Esperanza Vereda Helechales	RURAL	- En su menor extensión presenta Categoría de PROTECCIÓN (Ecosistemas Escarpes y laderas EEE, Relictos de Bosques ABH-FP y rondas de protección ARNA). - En su mayor extensión presenta Categoría de Desarrollo o Producción Sistemas Silvoagrícolas (SSA).	Las rondas de protección corresponden al Río Frío y sus afluentes.
63	00-02-0005-0034-000	El Guamo Vereda Helechales	RURAL	- En su menor extensión presenta Categoría de PROTECCIÓN (rondas de protección ARNA). - En su mayor extensión presenta Categoría de Desarrollo o Producción Sistemas Silvoagrícolas (SSA).	Ninguna.
64	00-02-0005-0035-000	Terreno Vereda Helechales	RURAL	- En su menor extensión presenta Categoría de PROTECCIÓN (Área Protegida DRMI-US). - En su mayor extensión presenta Categoría de Desarrollo o Producción Sistemas Silvoagrícolas (SSA).	Parcialmente contenido dentro de la zona de uso sostenible del DRMI.
65	00-02-0005-0097-000	El Refugio Vereda Helechales	RURAL	- Presenta Categoría de PROTECCIÓN (Relictos de Bosques ABH-FP y rondas de protección ARNA). - Presenta Categoría de Desarrollo o Producción Sistemas Silvoagrícolas (SSA).	La ronda de protección corresponde a un afluente del Río Frío.

ELABORO EQUIPO MECI	FECHA ENERO 2014	REVISOR RESPONSABLE PROCESO	FECHA ENERO 2014	APROBÓ EQUIPO DIRECTIVO MECI	FECHA 20 ENERO - 2014
------------------------	---------------------	--------------------------------	---------------------	---------------------------------	--------------------------

 FLORIDABLANCA 2019 más para todos HÉCTOR MANTILLA RUEDA ALCALDE	 Alcaldía Municipal de Floridablanca	CÓDIGO: PL – F – 102 – 14	
		VERSIÓN	00
CARTA			
OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN		PROCESO: GESTIÓN PLANEACIÓN E INFORMACIÓN	

66	00-02-0003-0142-000	La Palestina Vereda Vericute	RURAL	Presenta Categoría de PROTECCIÓN (Área Protegida DRMI-US).	Contenido dentro de la zona de uso sostenible del DRMI.
68	00-02-0003-0789-000	Lote 9 Vereda Vericute	RURAL	Presenta Categoría de PROTECCIÓN (Área Protegida DRMI-US).	Contenido dentro de la zona de uso sostenible del DRMI.
69	00-02-0003-0339-000	El Recreo Vereda Vericute	RURAL	Presenta Categoría de PROTECCIÓN (Área Protegida DRMI-US).	Contenido dentro de la zona de uso sostenible del DRMI.
70	00-02-0003-0040-000	Helechales Vereda Vericute	RURAL	Categoría de PROTECCIÓN con las siguientes clases: Área Protegida DRMI-US. Rondas de protección (ARNA).	Contenido dentro de la zona de uso sostenible del DRMI.
71	00-02-0003-0709-000	San Vicente Vereda Vericute	RURAL	Categoría de PROTECCIÓN con las siguientes clases: Área Protegida DRMI-US. Rondas de protección (ARNA).	Contenido dentro de la zona de uso sostenible del DRMI.
72	00-02-0003-0710-000	Vista Hermosa Vereda Vericute	RURAL	Categoría de PROTECCIÓN con las siguientes clases: Área Protegida DRMI-US. Rondas de protección (ARNA).	Contenido dentro de la zona de uso sostenible del DRMI.
73	00-02-0003-0131-000	La Cuchilla Vereda Vericute	RURAL	Categoría de PROTECCIÓN con las siguientes clases: Área Protegida DRMI-US. Rondas de protección (ARNA).	Contenido dentro de la zona de uso sostenible del DRMI.
74	00-02-0003-0285-000	Terreno Vereda Vericute	RURAL	Categoría de PROTECCIÓN con las siguientes clases: Área Protegida DRMI-US. Rondas de protección (ARNA).	Contenido dentro de la zona de uso sostenible del DRMI.
75	00-02-0003-0038-000	La Esmeralda Vereda Vericute	RURAL	Categoría de PROTECCIÓN con las siguientes clases: Área Protegida DRMI-US. Rondas de protección (ARNA).	Contenido dentro de la zona de uso sostenible del DRMI.
76	00-02-0003-0409-000	Lote Vereda Vericute	RURAL	Presenta Categoría de PROTECCIÓN (Área Protegida DRMI-US).	Contenido dentro de la zona de uso sostenible del DRMI.
77	00-02-0003-0760-000	Lote B Vereda Vericute	RURAL	Presenta Categoría de PROTECCIÓN (Área Protegida DRMI-US).	Contenido dentro de la zona de uso sostenible del DRMI.
78	00-02-0003-0720-000	Lote 2 Vereda Vericute	RURAL	Presenta Categoría de PROTECCIÓN (Área Protegida DRMI-US).	Contenido dentro de la zona de uso sostenible del DRMI.
79	00-02-0003-0446-000	Lote 4 Vereda Vericute	RURAL	Presenta Categoría de PROTECCIÓN (Área Protegida DRMI-US).	Contenido dentro de la zona de uso sostenible del DRMI.
80	00-02-0003-0125-000	Las Delicias Vereda Vericute	RURAL	Categoría de PROTECCIÓN con las siguientes clases: Área Protegida DRMI-US. Rondas de protección (ARNA).	Contenido dentro de la zona de uso sostenible del DRMI.

Los usos principales, compatibles y condicionados correspondientes a las categorías y clases de usos y áreas de actividad referidas en la tabla anterior, están establecidos en los siguientes artículos del Acuerdo Municipal No. 035 de 2018, que usted puede consultar en la página web

ELABORO EQUIPO MECI	FECHA ENERO 2014	REVISOR RESPONSABLE PROCESO	FECHA ENERO 2014	APROBÓ EQUIPO DIRECTIVO MECI	FECHA 60 - ENERO - 2014
------------------------	---------------------	--------------------------------	---------------------	---------------------------------	----------------------------



 FLORIDABLANCA 2019 más para todos HÉCTOR MANTILLA RUEDA ALCALDE	 Alcaldía Municipal de Floridablanca	CÓDIGO: PL – F – 102 – 14	
		VERSIÓN	00
CARTA			
OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN		PROCESO: GESTIÓN PLANEACIÓN E INFORMACIÓN	

oficial (<http://www.floridablanca.gov.co/transparencia/paginas/planeacion.aspx>, y buscar el ítem POT Vigente):

- Áreas de recarga de acuíferos, nacimientos de agua y rondas hídricas (**ARNA**): Artículo 349 del Acuerdo Municipal No. 035 de 2018.
- Ecosistemas Estratégicos Escarpes y Laderas No Involucradas en el DRMI (**EEE**): Artículo 353 del Acuerdo Municipal No. 035 de 2018.
- Relictos de Bosques Naturales y áreas de aptitud forestal protectora (**ABH-FP**): Artículo 352 del Acuerdo Municipal No. 035 de 2018.
- Distrito Regional de Manejo Integrado – Uso Sostenible (**DRMI-US**): Artículo 345 del Acuerdo Municipal No. 035 de 2018.
- Área para Desarrollo Agropecuario con Restricciones - Sistemas Silvoagrícolas (**SSA**): Artículo 357 del Acuerdo Municipal No. 035 de 2018.

Esta Oficina continuará brindando respuesta progresiva a su solicitud No. S02007135, en uso del término o plazo al que se refiere el parágrafo del Artículo 14 de la Ley 1755 de 2015, para el caso de peticiones por las cuales se eleva consulta a las autoridades en relación con las materias a su cargo.

Observaciones:

- La información presentada en este documento respecto a categorías o clases de uso obedece estrictamente a las disposiciones aprobadas por el Concejo Municipal de Floridablanca mediante el Acuerdo Municipal No. 035 de 2018, por el cual se aprobó el POT del Municipio de Floridablanca 2018-2030, proyecto que fue concertado en los aspectos ambientales con las autoridades ambientales de la jurisdicción, según está consignado en la Resolución 0254 de 2018 expedida por la CDMB y en la Resolución 000840 de 2017 expedida por el AMB.
- En este oficio se presentan los aspectos normativos principales y de carácter general que tienen los predios objeto de consulta, dentro del POT vigente, por lo que no constituye ni concepto de uso del suelo ni concepto de norma urbanística que establezca de manera particular y concreta, todos los aspectos técnicos y jurídicos que correspondan a cada predio en particular.
- Por lo anterior, el gestor predial deberá tener en cuenta los demás aspectos relacionados con la reglamentación urbanística, la reglamentación ambiental y demás disposiciones legales a que haya lugar, dentro de los trámites y procedimientos que se adelanten sobre las unidades prediales objeto de consulta, en especial, cuando se adelanten trámites relacionados con avalúos comerciales.
- Para tramitar certificaciones individuales de Uso del Suelo para cada uno de los predios objeto de consulta, en los términos a los que se refiere el Numeral 3 del Artículo 12 del Decreto Nacional No. 1203 de 2017, se debe adelantar el trámite presentando las correspondientes solicitudes conforme al procedimiento estandarizado por la Administración Municipal (MECI), con los formularios de solicitud debidamente diligenciados (En original y copia) y cancelar los derechos por concepto de certificación de documentos oficiales (Estampillas), para cada uno de los predios.

Atentamente.



Arq. EMMA LUCIA BLANCO AMAYA
Jefe Oficina Asesora de Planeación

Proyecta: Ing. John Jairo Vergara Martínez
Profesional Universitario - Área del SIG

ELABORO EQUIPO MECI	FECHA ENERO 2014	REVISÓ RESPONSABLE PROCESO	FECHA ENERO 2014	APROBÓ EQUIPO DIRECTIVO MECI	FECHA 30 - ENERO - 2014
------------------------	---------------------	-------------------------------	---------------------	---------------------------------	----------------------------

Página 3 de 3

Calle 5 No. 8-25 Casco Antiguo Floridablanca
Tels: (5)(7) 6497777 – 6497603 FAX 6497583
E-mail: contactenos@floridablanca.gov.co

Atención:
Lunes a Viernes
8:00 am a 12:00 y
2:00 pm a 6:00 pm



www.floridablanca.gov.co
[@alcaldiafblanca](https://www.facebook.com/Alcaldia-Municipal-de-Floridablanca)
www.facebook.com/Alcaldia-Municipal-de-Floridablanca

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO**PROYECTO DE CONCESIÓN VIAL BUCARAMANGA – PAMPLONA****TRAMO: CONECTANTE C1-C2****PREDIO: BUPA-1-0063****INFORME TECNICO DE AVALUO
PROTOCOLO PARA AVALUOS RURALES
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA****TABLA DE CONTENIDO**

1. INFORMACIÓN GENERAL.....	2
2. DOCUMENTOS	3
3. INFORMACIÓN JURÍDICA	4
4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.....	5
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	8
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO.....	10
7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN.....	12
8. MÉTODOS VALUATORIOS.....	18
9. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS).....	18
10. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS).	19
11. CALCULO DEL VALOR DEL TERRENO.....	19
12. CÁLCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN.....	21
13. CALCULO DEL VALOR DE ANEXOS	21
14. CALCULO DEL CULTIVOS Y ESPECIES.....	23
15. CONSIDERACIONES GENERALES	25
16. RESULTADO DEL AVALÚO	27
17. REGISTRO FOTOGRÁFICO.....	36
18. ANEXOS.....	50

1. INFORMACIÓN GENERAL**1.1. SOLICITUD:**

Autovía Bucaramanga Pamplona S.A.S. mediante oficio S02011817 de fecha 07/12/2020.

1.2. TIPO DE INMUEBLE:

Finca rural.

1.3. TIPO DE AVALÚO:

Comercial Corporativo Rural.

1.4. MARCO NORMATIVO:

- Ley 9 de 1989 modificada por la Ley 388 de 1997 y reglamentada parcialmente por el Decreto 1420 de 1998.
- Ley 1682 del 22 de noviembre de 2.013 por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias.
- Resolución No 620 del 26 de septiembre de 2008 del IGAC. Por la cual de establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.
- Resolución 0898 del 19 de agosto de 2.014, del IGAC. Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte.
- Resolución 1.044 del 29 de septiembre de 2.014 del IGAC. Por medio de la cual se modifica parcialmente y se adiciona la Resolución 898 de 2014 que fija normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.

1.5. DEPARTAMENTO:

SANTANDER.

1.6. MUNICIPIO:

FLORIDABLANCA.

1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO:

VERICUTE.

1.8. DIRECCION:

LA PALESTINA VDA VERICUTE

1.9. PREDIO:

BUPA-1-0063.

Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales,
Infraestructura y Finca Raíz

1.10. ABSCISADO DEL AREA REQUERIDA:

Abscisa inicial K8+471,23ID

Abscisa final K8+610,08ID

1.11. USO ACTUAL DEL INMUEBLE:

Agrícola – Protección

1.12. USO POR NORMA:

Protección (Área Protegida DRMI-US), según el acuerdo No. 035 del 2018, conforme al Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Floridablanca.

1.13. INFORMACIÓN CATASTRAL:

No. PREDIO	VIGENCIA CATASTRAL	ZONA FÍSICA	ZONA GEOECONÓMICA	ÁREA DE TERRENO (M ²)	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (M ²)	AVALÚO CATASTRAL
682760002000000030142000000000	2019	37	16	23300	141	Información no suministrada

Fuente: Registro 1 y 2.

1.14. FECHA VISITA AL PREDIO:

11 de diciembre de 2020

1.15. FECHA DEL INFORME DE AVALUO:

15 de diciembre de 2020

2. DOCUMENTOS**2.1 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS POR EL SOLICITANTE:**

- Certificado de tradición y libertad con fecha 23 de octubre de 2020.
- Registro 1 y 2 IGAC.
- Certificado de uso del suelo expedido por la Oficina Asesora de Planeación de Floridablanca con fecha 10 de septiembre de 2019.
- Alcance Estudio de Títulos de fecha 03 de febrero de 2020.
- Ficha predial BUPA-1-0063 de fecha 03 de febrero de 2020.
- Plano predial de fecha 03 de febrero de 2020.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA**3.1 PROPIETARIO:**

LUIS ALFREDO PABÓN ORTEGA
JULIO ROBERTO DELGADO CASTELLANOS
MYRIAN CECILIA DELGADO CASTELLANOS
ALCIRA DELGADO DUARTE
CAMPO ELIAS DELGADO DUARTE
ANDRI DUARTE HERRERA
AURA MARÍA BARBOSA TRILLOS
JAIRO ALBERTO CASTAÑEDA BASTO

Fuente: Estudio de títulos BUPA-1-0063 y ficha predial BUPA-1-0063

3.2 TITULO DE ADQUISICIÓN:

AURA MARÍA BARBOSA TRILLOS y JAIRO ALBERTO CASTAÑEDA BASTO, adquirieron un derecho de cuota equivalente al 0.25% por compraventa hecha a **CAMPOS ELIAS DELGADO DUARTE**, mediante Escritura Pública número 109 del 30 de enero de 2019, otorgada en la Notaría Primera (1) de Floridablanca, Registrada en la anotación 012 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 300-55140, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

ANDRI DUARTE HERRERA, adquirió los derechos de cuota hecha a **RUBÉN DARÍA DUARTE CASTELLANOS**, mediante Escritura Pública No. 843 del 11 de agosto de 2017 de la Notaría Primera (1) de Floridablanca, Registrada en la anotación 011 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 300-55140, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

LUIS ALFREDO PABÓN ORTEGA, adquirió un derecho de cuota equivalente al 51.16% del inmueble por compraventa hecha a **AMINITA DELGADO DUARTE, MARIANTONIA DELGADO DUARTE, MARINA DELGADO DUARTE Y RODOLFO DELGADO DUARTE**, mediante Escritura Pública No. 44 del 16 de enero de 2009 de la Notaría Primera (1) de Floridablanca. Registrada en la anotación 08 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 300-55140, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

JULIO ROBERTO DELGADO CASTELLANOS, MYRIAN CECILIA DELGADO CASTELLANOS, RUBEN DARIO DELGADO CASTELLANOS, ALCIRA DELGADO DUARTE, CAMPO ELIAS DELGADO DUARTE, AMINTA DELGADO DUARTE, MARIANTONIO DELGADO DUARTE, MARINA DELGADO DUARTE Y RODOLFO DELGADO DUARTE; adquirieron la propiedad sobre el inmueble por liquidación y adjudicación en sucesión del causante **MARCO AURELIO DELGADO BUSTOS**, mediante Escritura Pública No. 977, otorgada el 26 de junio de 2008 de la Notaría Primera (1) de Floridablanca. Registrada en la anotación 07 del Folio de

Matrícula Inmobiliaria No. 300-55140, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

Fuente: Estudio de títulos BUPA-1-0063

3.3 FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA:

300-55140. Círculo Registral de Bucaramanga.

Fuente: Estudio de títulos BUPA-1-0063

3.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS:

Revisado el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 300-55140 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, se encuentra inscrito un embargo por jurisdicción coactiva impuesto predial (cuota), mediante oficio del 10 de mayo de 2019 proferido por la **ALCALDÍA MUNICIPAL DE FLORIDABLANCA**, en contra de **AURA MARÍA BARBOSA TRILLOS y JAIRO ALBERTO CASTAÑEDA BASTO**.

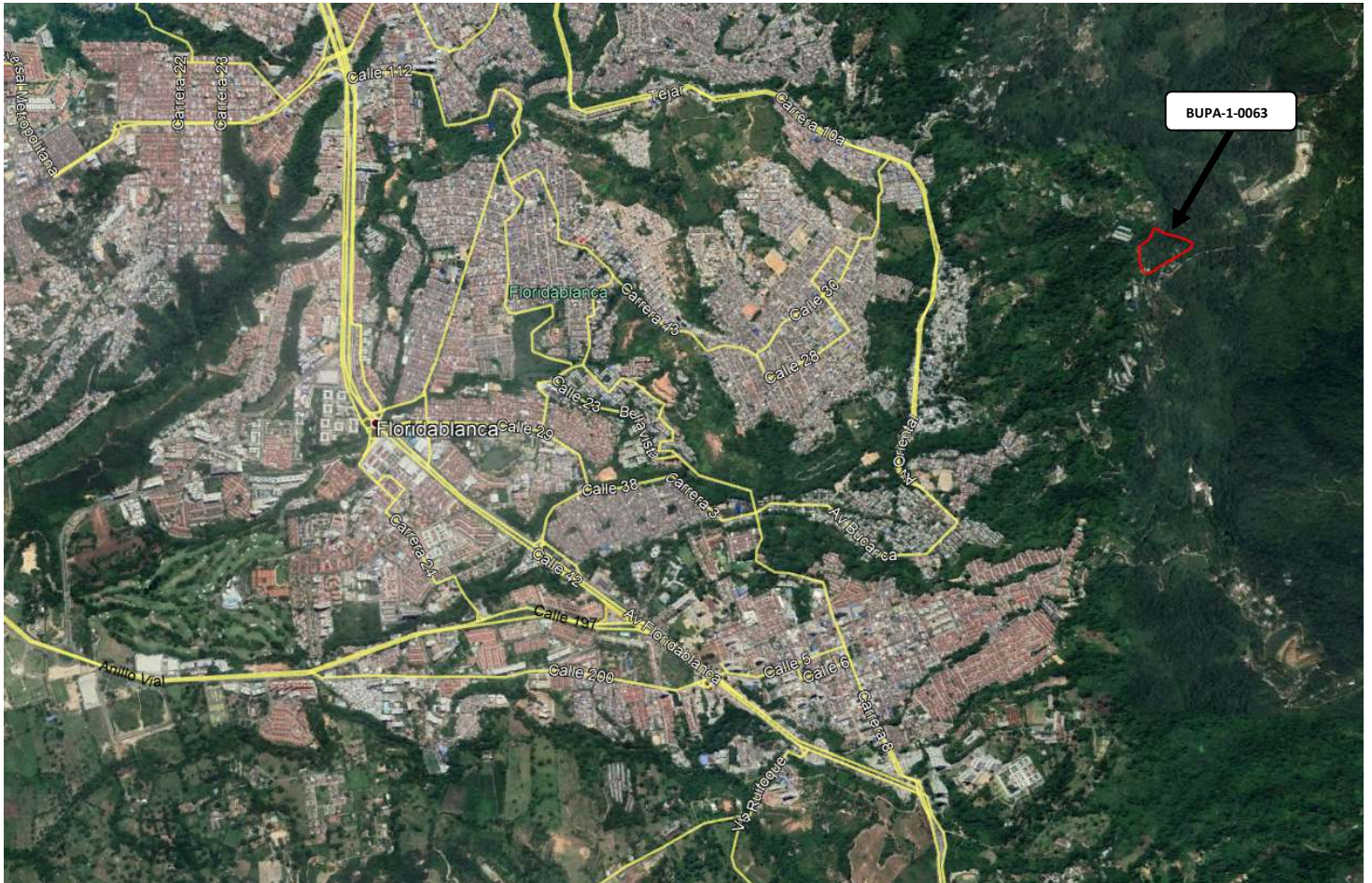
Fuente: Estudio de títulos BUPA-1-0063.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

4.1. DELIMITACION DEL SECTOR: Vereda Vericute se delimita así:

- **NORTE:** Con las veredas Cabecera del Llano y Retiro Grande de Bucaramanga.
- **SUR:** Con el casco urbano de Floridablanca y la vereda Alsacia.
- **ORIENTE:** Con la vereda Helechales y Agua Blanca.
- **OCCIDENTE:** Con casco urbano de Floridablanca y Bucaramanga.

Ubicación Predio BUPA-1-0063



Fuente: Imagen Google earth. Consulta: 15 de diciembre de 2020

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:

Agrícola y protección.

4.3. TOPOGRAFÍA:

Ondulada con un rango de 8-25%.

4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

- **TEMPERATURA:** 23, 6° C
- **PRECIPITACION:** 1.055 mm / año
- **ALTURA SOBRE EL NIVEL DEL MAR:** 1361 m.s.n.m.

4.5. CONDICIONES AGROLOGICAS:

SUELOS: Grupo Indiferenciado Typic Troprothents y Oxic Dystropepts de símbolo MQB de unidad fase **MQBg2**. Se trata de suelos de montaña en climas medio, húmedo y muy húmedo, localizados en relieves de Filas y vigas.

La litología es Granodioritas, cuarzomonzonitas, caraneis, granitos y ceniza volcánica, son muy superficiales y moderadamente profundos, limitados por fragmentos de roca en el perfil y contactos paralítico y lítico, presentan texturas franco arcillo arenosa, franco arenosa, franco arcillosa, arcillosa y franca; reacción fuerte a moderadamente ácida, poseen niveles tóxicos de aluminio, su fertilidad es alta a baja y presentan erosión moderada.

Las pendientes pronunciadas y la poca profundidad efectiva configuran limitantes en el uso de estos suelos por lo tanto deben destinarse de preferencia a planes de reforestación con bosques protector-productor, conservación de cuencas hidrográficas y sostenimiento de la vida silvestre.

(Fuente: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras del Departamento de Santander. IGAC 2003).

CAPACIDAD AGROLOGICA: TIERRAS DE LA CLASE VII subclase s fase de manejo 2 (VIIIs-2), se distribuyen en pendientes pronunciadas, poca profundidad efectiva, niveles tóxicos de aluminio en algunos suelos y erosión actual. Las tierras están dedicadas a la ganadería extensiva en pastos naturales (nudillo, grama dulce), semiextensiva en pastos manejados (gordura) y cultivos comerciales de caña para producción de panela, cacao, café, fique y mixtos en maíz con yuca y además cítricos. Algunos sectores se encuentran en reforestación con cipreses y eucaliptos; otras áreas sin uso alguno.

FACTORES LIMITANTES DEL USO. Pendientes fuertes, poca profundidad efectiva, altos niveles de aluminio tóxico y baja fertilidad en algunos suelos. Vientos fuertes, riesgos por heladas y erosión moderada sectorizadas.

USO RECOMENDADO. Reforestación en bosques protector y productor-protector, conservación y sostenimiento de la vida silvestre con excepción de aquellos sectores de suelos profundos donde los frutales (peros, manzanos) son viables.

(Fuente: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras del Departamento de Santander. IGAC 2003).

4.6. SERVICIOS PUBLICOS:

El sector cuenta con redes de energía eléctrica y acueducto.

4.7. SERVICIOS COMUNALES:

Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencia técnica y financieros se encuentran ubicados en la cabecera municipal de Bucaramanga y Floridablanca.

4.8. VIAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:

La principal vía de acceso al sector es vía de orden Nacional Ruta nacional 66 Esta vía parte de Barrancabermeja cruza el municipio de Lebrija y una parte de Girón, llegando finalmente a Bucaramanga hasta este punto tiene 120 Km de carretera, después de su paso por Bucaramanga la vía atraviesa la zona del páramo de Berlín, llega al municipio de Pamplona y de allí hasta Cúcuta. Esta es una vía pavimentada en buen estado de conservación. Adicionalmente se presentan una importante cantidad de vías de tipo veredal que conectan el Conjunto con el municipio de Floridablanca.

El servicio de transporte de pasajeros intermunicipal es bueno y se presta a través de numerosas empresas de transporte público que parten de la terminal internacional de transporte de Bucaramanga que está ubicada en la vía que de Bucaramanga conduce a Girón cerca del barrio Provenza; además de existir servicio de transporte público desde Floridablanca.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Según la certificación de uso del suelo con No. de Radicado 5150 expedida por la Jefe Oficina Asesora de Planeación (E) de Floridablanca, Arq. Emma Lucia Blanco Amaya con fecha 10 de septiembre de 2019 y de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación del municipio de Floridablanca, aprobado mediante Acuerdo N°035 de 2018, el predio objeto de avalúo se encuentra clasificado de la siguiente forma:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Rural

CATEGORÍAS O CLASES DE USO (S) DEL SUELO: PROTECCIÓN

- Distrito Regional Manejo Integrado (**DRMI-US**)

DISTRITO REGIONAL MANEJO INTEGRADO – USO SOSTENIBLE (DRMI-US):

CATEGORÍA: Preservación

USO PRINCIPAL

ACTIVIDADES: Preservación, establecimiento o mantenimiento de las áreas forestales protectoras, la biodiversidad y los servicios ecosistémicos del área protegida, de acuerdo con los objetivos de conservación.

USO COMPATIBLE

ACTIVIDADES: Investigación controlada de los recursos naturales

USO CONDICIONADO

ACTIVIDADES: Infraestructura para usos compatibles, recreación pasiva.

USO PROHIBIDO

ACTIVIDADES: Construcción de viviendas o estructuras y obras comunales, como: parqueaderos, kioscos, casetas, piscinas, placas o zonas deportivas, zona de depósito, antenas, vallas publicitarias, etc, salvo las vallas, señalización e información del área regional que la autoridad ambiental considere necesario y aquella infraestructura que para el control y vigilancia del área considere la Autoridad ambiental. No podrán ser incluidas en ningún proceso o actividad de Desarrollo Urbano.

CATEGORÍA: Sostenible**USO PRINCIPAL**

ACTIVIDADES: Desarrollo Agroforestal, mediante planificación y asistencia técnica.

USO COMPATIBLE

ACTIVIDADES: Actividades controladas agrícolas, ganaderas y forestales.

USO CONDICIONADO

ACTIVIDADES: Habitacionales no nucleadas, infraestructura para usos compatibles, reforestación con especies nativas, recreación pasiva.

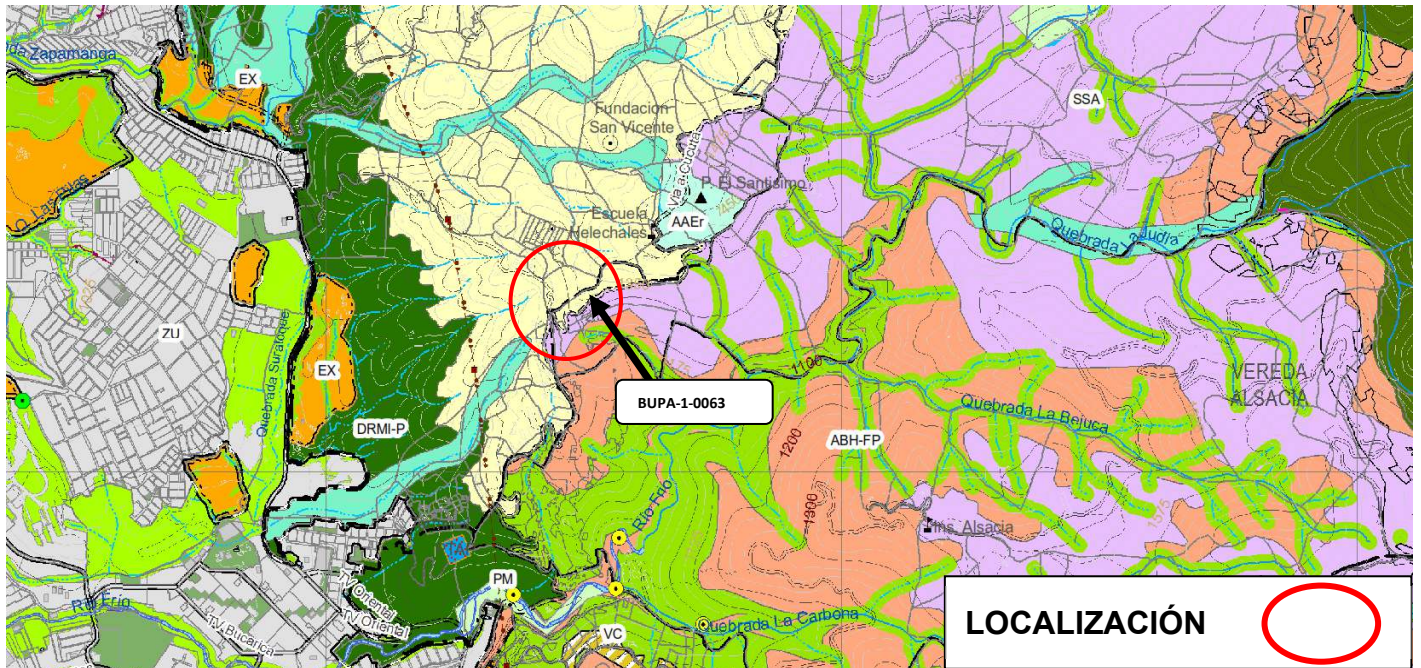
CATEGORÍA: Uso público. Localizado al occidente en el corredor hídrico de la quebrada la Cuellar

USO PRINCIPAL

ACTIVIDADES: Conservación y recuperación. Recreación pasiva, investigación controlada de los recursos naturales.

USO COMPATIBLE

ACTIVIDADES: Ecoturismo, recreación con infraestructura mínima de acceso como senderos o miradores, infraestructura de apoyo a la investigación.



Fuente: POT Floridablanca

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1 UBICACIÓN:

El lote de terreno objeto de estudio, se encuentra localizado en la vereda Vericute del municipio de Floridablanca al costado oriental del perímetro urbano. Al predio se accede por vía secundaria que del casco urbano de Floridablanca conecta a vía Bucaramanga-Cúcuta (Ruta 66), tomando esta vía carreteable (partiendo de la carrera 19 con calle 7a), subiendo por 2,4 km hasta llegar al predio.

6.2 ÁREAS DEL TERRENO: Fuente: Ficha Predial BUPA-1-0063

- **ÁREA TOTAL DEL PREDIO:**
4 ha
- **ÁREA REQUERIDA:**
0,860147 ha
- **ÁREA REMANENTE:**
0 ha
- **ÁREA SOBRANTE:**
3,139853 ha

Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales,
Infraestructura y Finca Raíz

- **ÁREA TOTAL REQUERIDA:**
0,860147 ha

6.3 LINDEROS: Fuente: Ficha Predial BUPA-1-0063

NORTE	SUR	ORIENTE	OCCIDENTE
61,73 m	79,36 m	119,49 m	162,98 m
PABLO GUARGUATI HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS (P57- P1)	MARIA SOCORRO RODRIGUEZ TORRES Y OTRO HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS - CARRETEABLE EN MEDIO (P28-P36)	LUIS ALFREDO PABON ORTEGA Y OTROS (ÁREA SOBRANTE) (P1-P28)	LUIS ALFREDO PABON ORTEGA Y OTROS (ÁREA SOBRANTE) (P36- P57)

6.4 VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:

Al predio se accede por vía secundaria de carácter veredal que del casco urbano de Floridablanca conecta a vía Bucaramanga-Cúcuta (Ruta 66). Esta vía vehicular se encuentra en afirmado y se encuentra en regular estado de conservación y mantenimiento.

6.5 SERVICIOS PUBLICOS:

Energía eléctrica.
Gas natural
Acueducto interveredal y rural comunitario
Servicio de telefonía.

6.6 UNIDADES FISIOGRAFICAS:

UNIDAD FISIOGRAFICA	NORMA DE USO	USO ACTUAL	CLASE AGROLOGICA	AREA ha
UF-1	Rural – Categoría de Protección (Área Protegida DRMI-US)	Agrícola y protección	VII	0,860147

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

7.1 CONSTRUCCIONES

Las siguientes construcciones pertenecen a Myrian Cecilia Delgado Castellanos, identificada con C.C. No. 63.448.190

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD
C1	Construcción de un (1) nivel con sistema aporticado en concreto, muros en mampostería pañetada y pintada, cubierta en placa fácil de ladrillo y perfil de acero entre piso de 1,5mm x 7m de longitud, con placa en concreto de 0.10m de espesor; puertas y ventanas en perfilaría y reja metálica con vidrio, piso en concreto con espesor de 0,10m enchapado en cerámica, Consta de dos habitaciones, sala comedor, cocina y terraza frontal con piso en concreto (área =20,24 m2); Cocina con mesón en mampostería, de 1.60m x 0,65m x 0,90m de altura, losa de concreto de 0.07m de espesor, pañetada en la parte interior, enchapado en la parte exterior en cerámica y salpicadero de 0,30m de alto cerramiento en panel de acrílico y perfil metálico; dos baños con enchape en tableta de cerámica en piso y muros con instalación de sanitario, ducha y lavamanos. El baño principal con división en panel de acrílico y perfil metálico, Estado de conservación bueno con una vetustez aproximada de 4 años.	m ²	89,60

Fuente: Ficha Predial BUPA-1-0063

Las siguientes construcciones pertenecen a Alcira Delgado Duarte identificada con C.C. No. 63.432.766.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD
C2	Construcción de un nivel con estructura de madera y guadua, muros en adobe con revoque de cal y pintura, puertas y ventanas con perfilería en madera y aluminio, cubierta con estructura de madera y teja de zinc. Consta de dos habitaciones e instalación altílo provisional con piso en estructura de madera y tablas de madera. Estado de conservación malo con una vetustez aproximada de 80 años.	m ²	26,77
C3	Construcción de dos (2) niveles con estructura de concreto y madera, muros en adobe con revoque de cal y pintura y ladrillo con revoque pintado; Nivel 1 con piso mixto en concreto con acabado interior en baldosa cuartón y exterior	m ²	243,07

	en concreto pulido, puertas y ventanas en carpintería de madera, cubierta entepiso con estructura en madera rolliza y tablón de madera, consta de dos habitaciones, sala comedor, cocina con mesón en "L" en mampostería, celosía en concreto de 2,00m x 0,60m x 0,90m de altura y 0.08m de espesor, enchapado en cerámica, lavaplatos en acero inoxidable y salpicadero de 0,80m de altura y terraza frontal con piso en concreto (A=22,95 m ²); Nivel 2 con piso en tablón de madera de entepiso, cubierta en teja de barro y esterilla de guadua son estructura en madera rolliza; consta de dos habitaciones y una sala. Estado de conservación malo con una vetustez aproximada de 100 años.		
--	--	--	--

Fuente: Ficha Predial BUPA-1-0063

7.2 ANEXOS CONSTRUCTIVOS

Las siguientes construcciones anexas pertenecen a Myrian Cecilia Delgado Castellanos, identificada con C.C. No. 63.448.190

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD
M1: Zona dura	Zona dura de forma irregular en concreto con espesor de 0,10m.	m ²	10,29
M2: Terraza	Terraza cubierta en teja de zinc adosada a la placa de C1, de forma irregular, soportada en estructura de madera aserrada, piso en concreto con espesor de 0,10m, (4) Parales y (2) Travesaños en madera aserrada, Estado de conservación Bueno, Vetustez aproximada de 4 años	m ²	23,16
M3: Escaleras	Escaleras en concreto a placa de C1 de 2,25m x 1,00m de ancho, con (4) huella de 0,25m y contrahuella de 0,15m. y descansos	m ²	2,25
M4: Zona dura	Zona dura de acceso en adoquín de concreto de 0,20 x 0,20m, con longitud promedio de 4,74m y ancho de 1,79m.	m ²	8,48
M5: Zona dura	Zona dura en concreto entre C1 y M11 de forma irregular, con espesor de 0,10m.	m ²	12,67
M6: Muro	Muro de contención con bloquelon de ladrillo en soga de 4,44m x 0,23m x 0,60m de altura promedio, sobre base de concreto	m	4,44
M7: Zona dura	Zona dura en concreto alrededor de C1 con espesor de 0,10m.	m ²	22,87
M8: Vía	Vía de acceso privado vehicular y peatonal de forma irregular, con terreno nivelado mediante corte de	m ²	31,50

	tierra, suelo apisonado y afinado sin espesor terminado, longitud promedio de 17,60m y ancho promedio de 1,79m.		
M9: Pozo séptico	Poso séptico de C1 y Baño externo M11, en ladrillo con anillado en concreto de 1,50m x 1,50m x 3,00m de altura con friso en la cara interna y tapa en concreto de 1,50m x 1,50m x 0,08m de espesor.	Un	2,00
M10: Cerca	Cerca interna y portillo de acceso en postes de madera con cuatro (4) hilos de alambre de púas. Altura de 1,30m. Aprox	m	43,07
M11: Baño	Baño externo (sobre poso séptico) de 1,50m x 1,50m x 1,80m de altura promedio, en ladrillo a la vista, cubierta en teja termoacústica y puerta metálica.	m²	2,25

Fuente: Ficha Predial BUPA-1-0063

Las siguientes construcciones anexas pertenecen a Alcira Delgado Duarte identificada con C.C. No. 63.432.766.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD
M12: Pozo séptico	Pozo Séptico antigua letrina de 1,50m x 1,50m x 2,50m de profundidad, con muros en ladrillo frisado en el interior (sin servicio)	Un	1
M13: Zona dura	Zona dura en concreto en rampa de acceso a C3 con espesor de 0,10m, y muro lateral en ladrillo frisado de 2,47m de largo y altura promedio de 0.50m.	m²	5,52
M14: Zona dura	Zona dura en concreto con espesor de 0,10m de 11,80m x 3,00m de ancho con muro en "L" lateral de contención en concreto y ladrillo frisado de 14,80m de longitud	m²	35,40
M15: Marquesina	Marquesina o secador de café de aprox. 10,50m x 2,80m de ancho con estructura de guadua y madera aserrada con cerramiento o cubierta en plástico, sobre piso en concreto de M13 con bordillo en ladrillo tolete altura de 0,10m.	m²	29,38
M16: Pozo séptico	Pozo Séptico de C3 y Baño externo, con muros en ladrillo frisado en el interior de 2,50m x 1,50m x 3,00m de profundidad.	Un	1
M17: Baño	Baño externo con división de sanitario y ducha, con muros en mampostería pañetada y pintada en la parte exterior, cubierta en placa de concreto de 3.90m x 1,50m de ancho con espesor de 0,15m y bordillo en concreto de 0,20m x 0,10m de ancho, piso y muros interiores con enchape en cerámica, cuenta con servicio de ducha con puerta en madera y	m²	5,85

	servicio de sanitario y lavamanos con puerta metálica. Estado de conservación Regular con una vetustez aproximada de 30 años.		
M18: Lavadero	Lavadero prefabricado en fibrocemento de 0,70 x 0,60m x 0,50m de altura, soportado en mampostería y placa de concreto de 0,60m x 0,40m de altura y 0,10m de espesor con fregadero sobrepuesto en concreto con dimensiones de 0,60 x 0,50m de ancho, bajo placa de concreto.	Un	1
M19: Zona dura	Zona dura en concreto en mal estado de forma irregular con espesor de 0,10m en la parte posterior de la vivienda, con muro lateral de contención en ladrillo en soga frizado de 9,54 m de longitud.	m ²	52,40
M20: Enramada	Enramada con cubierta en teja de zinc estructura en madera rolliza y guadua soportada en parales de madera rolliza con pedestales de concreto, piso en concreto pulido con espesor de 0,10m. Conservación: Malo, Vetustez: 50 años aproximadamente	m ²	12,19
M21: Beneficiadero	Beneficiadero: de 3,30m x 2,85m de ancho (4) columnas de concreto reforzado de 0,30m x 0,30m y altura de 1,80m, con altillo en tablón de madera y parales en madera aserrada de soporte de la cubierta en teja de zinc con estructura en madera rolliza y guadua adosada a C2, piso en concreto de 0,10m de espesor, con tolva manual apoyada sobre muro en ladrillo y tanque de lavado de 1,20m x 2,15m x 0,80m de altura con muros enchapado en azulejo en su parte interior y friso pulido en las caras exteriores, piso en desnivel en loza de concreto rustico, conservación malo. Vetustez de 20 años aproximadamente.	m ²	9,40
M22: Gradas	Gradas en concreto de 7,88 m x 0,35m de ancho, con huella de 0,35m y contra huella de 0,17m.	m	7,88
M23: Enramada	Enramada cubierta en teja de zinc, con estructura en madera y guadua, muros en ladrillo a la vista de 1,00m de altura promedio y piso en concreto con espesor de 0,08m, Conservación Regular. Vetustez aproximada de 12 años.	m ²	17,10
M24: Cerca	Cerca interna en postes de madera con cuatro (4) hilos de alambre de púas.	m	165,85

Fuente: Ficha Predial BUPA-1-0063

Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales,
Infraestructura y Finca Raíz

Las siguientes construcciones anexas pertenecen a Campo Elias Delgado Duarte identificado con C.C. No. 5.638.283

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD
M25: Tanque	Tanque de almacenamiento de agua de 3,00m x 2,00m x 2,00m de altura, en mampostería con friso externo y estucado en la parte interior piso en placa de concreto de 0,15m de espesor y cubierto en placas prefabricadas (6) de 0,07m de espesor.	Un	1,00
M26: Cerca viva	Cerca viva en limoncillo.	m	27,72

Fuente: Ficha Predial BUPA-1-0063

7.3 CULTIVOS Y ESPECIES

Los siguientes cultivos y especies pertenecen a Myrian Cecilia Delgado Castellanos, identificada con C.C. No. 63.448.190

DESCRIPCIÓN	UN	DENS	CANTIDAD
Guayabo (Ø de 0,10a 0,20m).	Un		1
Aguacate (Ø de 0,01 a 0,10m).	Un		2
Mata de Plátano	Un		6
Mata de Yuca	Un		5

Fuente: Ficha predial BUPA-1-0063

Los siguientes cultivos y especies pertenecen a Alcira Delgado Duarte identificada con C.C. No. 63.432.766.

DESCRIPCIÓN	UN	DENS	CANTIDAD
Limon Mandarin (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un		8
Mandarino (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un		4
Guayabo (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un		26
Naranja (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un		5
Mango (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un		8
Mata de Platano	Un		52
Yucca aloifolia (D: 0,10 m - 0,20 m)	Un		12
Café Castillo (Disperso)	Un		51

Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales,
Infraestructura y Finca Raíz

Moncoro (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un		8
Moncoro (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un		4
Aguacate (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un		6
Guanabano (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un		6
Mata raton (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un		7
Cedro (Ø de 0,40 a 0,60m).	Un		1
Plátano Bocado (D: 0,10 m - 0,20 m)	Un		5
Papayo (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un		2
Totumo (Ø de 0,01 a 0,10m).	Un		1
Ciruelo (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un		1
Guayacan (Ø mayor a 0,60m).	Un		1
Urumo (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un		3
Palma de corozo	Un		1

Fuente: Ficha predial BUPA-1-0063

Los siguientes cultivos y especies pertenecen a Campo Elias Delgado Duarte identificado con C.C. No. 5.638.283

DESCRIPCIÓN	UN	DENS	CANTIDAD
Aro (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un		1
Bambú (Ø de 0,01 a 0,10m).	m²		5
Cacao (Disperso)	Un		20
Café Castillo (Disperso)	Un		14
Cucharo (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un		1
Guamo (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un		1
Guayabo (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un		1
Mandarino (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un		1
Mata de Platano	Un		9
Mata de Yuca	Un		10
Moncoro (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un		2
Tuno (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un		3
Urumo (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un		2

Fuente: Ficha predial BUPA-1-0063

Los siguientes cultivos y especies pertenecen a Luis Alfredo Pabon Ortega identificado con C.C. No. 12.456.816

DESCRIPCIÓN	UN	DENS	CANTIDAD
Café Castillo (Disperso)	Un		946
Cacao (Disperso)	Un		302
Cacao Pequeño (Disperso)	Un		60
Mata de Platano	Un		503
Mata de Yuca	Un		70
Guanabano (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un		180
Mandarino (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un		6
Naranja (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un		7
Limon mandarina (Ø de 0,10 a 0,20m)	Un		1
Moncoro (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un		7
Urmo (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un		15
Cedro (Ø de 0,40 a 0,60m).	Un		7
caracoli (Ø mayor a 0,60m).	Un		1
Guayacan (Ø mayor a 0,60m).	Un		1

Fuente: Ficha predial BUPA-1-0063

8. MÉTODOS VALUATORIOS

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizaron los siguientes métodos establecidos por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:

Método de comparación o de mercado.

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

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.

9. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

Se encontraron las siguientes ofertas de inmuebles en el sector de ubicación del predio objeto de estudio, las cuales se relacionan a continuación.

9.1 RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

Método de comparación o de mercado:

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE
				ÁREA EN HAS	V/HAS	ÁREA EN M²	V/M²				
1	LOTE	BUCARAMANGA	\$ 1.500.000.000	12,0000	\$ 106.416.666,67	120,0	\$ 400.000	\$ 173.000.000	Vereda Santa Barbara por la calle 70 Bucaramanga, a 2 km de Universidad UDES, con dos casas.		3102814212
2	LOTE	FLORIDABLANCA	\$ 990.000.000	2,8000	\$ 139.285.714,29	450,0	\$ 700.000	\$ 315.000.000	subiendo desde el centro de Floridablanca a 400 metros del santísimo, con restaurante. \$225.000.000 (prima negocio)		3013300453 / 3017745153
3	LOTE	FLORIDABLANCA	\$ 190.000.000	0,2500	\$ 136.000.000,00	240,0	\$ 600.000	\$ 144.000.000		Alfonso Esparza	3114489641
4	LOTE	FLORIDABLANCA	\$ 1.280.000.000	0,6400	\$ 1.875.000.000,00	0,0	\$ 0	\$ 0	subiendo desde el centro de Floridablanca a 400 metros del santísimo, 5 terraplenes	Edgar	3176388111
5	LOTE	FLORIDABLANCA	\$ 260.000.000	0,1700	\$ 147.058.823,53	300,0	\$ 700.000	\$ 210.000.000	Con dos casas en regular estado		3156410829

Nota: Las anteriores ofertas fueron actualizadas el 11 de diciembre de 2020.

10. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS).

Teniendo en cuenta que en la zona se encontraron ofertas de predios comparables al del objeto de avalúo no es necesario realizar investigación directa a través de encuestas a profesionales inmobiliarios.

11. CALCULO DEL VALOR DEL TERRENO

11.1 PROCESAMIENTO ESTADISTICO (Método de Comparación):

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEGOCIACION	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	VALOR PRIMA DEL NEGOCIO
						ÁREA EN M2	V/M2	ÁREA EN M²	V/M²		
2	LOTE	FLORIDABLANCA	\$ 990.000.000	6%	\$ 930.000.000	2,8000	\$ 139.285.714,29	450,0	\$ 700.000	\$ 315.000.000	\$ 225.000.000

EJERCICIO PRIMA TECNICA

Valor neto ingresos diario	\$ 500.000
días	30
Valor neto ingresos mensuales	\$ 15.000.000
meses	12
Valor neto ingreso anual	\$ 180.000.000
Garantía prima en tiempo (años)	5
Garantía prima en valor	\$ 900.000.000
Prima del negocio - Restaurante	25%
Ley 56 de 1981,	
Valor prima del negocio - Hotel restaurante	\$ 225.000.000

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	%. NEGOCIACION	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
						ÁREA EN HAS	V/HAS	ÁREA EN M²	V/M²	
2	LOTE	FLORIDABLANCA	\$ 990.000.000	6%	\$ 930.000.000	2,8000	\$ 139.285.714,29	450,0	\$ 700.000	\$ 315.000.000
3	LOTE	FLORIDABLANCA	\$ 190.000.000	6%	\$ 178.000.000	0,2500	\$ 136.000.000,00	240,0	\$ 600.000	\$ 144.000.000
5	LOTE	FLORIDABLANCA	\$ 260.000.000	10%	\$ 235.000.000	0,1700	\$ 147.058.823,53	300,0	\$ 700.000	\$ 210.000.000
PROMEDIO							\$ 140.781.513			
DESVIACION							4.636.985,7			
COEFICIENTE DE VARIACION							0,0329			
LIMITE INFERIOR							\$ 136.144.527			
LIMITE SUPERIOR							\$ 145.418.499			
PROMEDIO AJUSTADO							\$ 140.782.000			
PROPUESTO							\$ 140.000.000			

11.2 ANALISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS:

El análisis para la asignación de los valores de construcción y de las mejoras dentro del proceso de depuración de las ofertas se realiza teniendo en cuenta la descripción de las mismas dada por el propietario o vendedor quien suministra la descripción de las características de cada una, permitiendo así asignar los valores respectivos teniendo en cuenta referencias especializadas como revista construdata y otras, además de la relación y/o comparación con tipologías definidas a partir de Análisis de Precios Unitarios (APU) para diferentes mejoras y anexos. No se realiza APU para las construcciones incluidas en las ofertas teniendo en cuenta que metodológicamente no es necesario.

Determinación del valor de terreno:

Para la adopción del valor de terreno se tienen los siguientes datos:

Los valores pedidos por hectárea de terreno están entre \$136.000.000,00 a \$147.058.823,53 la diferencia de valor pedido por ha es baja y puede darse principalmente por su localización, estas ofertas están ubicadas en zonas comparables con relación al predio objeto de estudio. Para la definición del valor de terreno más probable para el predio a avaluar, se toma como referencia el valor cercano al promedio (\$140.000.000), teniendo en cuenta que se trata de un predio con uso del suelo agrícola y protección.

12. CÁLCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

12.1 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 y Heidecke, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 196 de fecha septiembre-noviembre de 2020.

12.2 DEPRECIACIÓN:

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 y Heidecke, lo que produce como resultado el valor final adoptado por metro cuadrado, como se presenta en el siguiente cuadro:

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1: Construcción	4	100	4,00%	2	4,56%	\$ 1.452.045,00	\$66.264	\$1.385.780,93	\$ 1.386.000

ÍTEM	HEIDECKE		VALOR CONSTRUCCION RESTAURACION	VALOR APLICADO COEFICIENTE	VALOR APLICADO ADOPTADO
	CALIFICACION	COEFICIENTE			
C2: Construcción	4,00	52,600%	\$902.000	\$ 427.548	\$ 428.000
C3: Construcción	4,00	52,600%	\$709.000	\$ 336.066	\$ 336.000

13. CALCULO DEL VALOR DE ANEXOS

13.1 COSTOS DE REPOSICIÓN:

Para la determinación del costo de la mejora 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 y Heidecke, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 196 de fecha septiembre-noviembre de 2020.

13.2 DEPRECIACIÓN:

La determinación del costo de los anexos 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 y Heidecke, lo que produce como resultado el valor final adoptado por metro cuadrado, como se presenta en el siguiente cuadro:

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1: Zona dura	4	50	8,00%	3	21,64%	\$ 94.000,00	\$20.342	\$73.658,31	\$ 73.500
M2: Terraza	4	70	5,71%	2,5	10,87%	\$ 141.000,00	\$15.333	\$125.666,65	\$ 125.500
M4: Zona dura	4	50	8,00%	3	21,64%	\$ 80.000,00	\$17.312	\$62.687,92	\$ 62.500
M5: Zona dura	4	50	8,00%	3	21,64%	\$ 94.000,00	\$20.342	\$73.658,31	\$ 73.500
M6: Muro	4	70	5,71%	3	20,58%	\$ 243.000,00	\$50.000	\$192.999,68	\$ 193.000
M7: Zona dura	4	50	8,00%	2,5	12,07%	\$ 94.000,00	\$11.342	\$82.657,96	\$ 82.500
M8: Vía	5	25	20,00%	3,5	41,20%	\$ 46.000,00	\$18.952	\$27.047,54	\$ 27.000
M9: Pozo séptico	4	70	5,71%	3	20,58%	\$ 3.386.000,00	\$696.712	\$2.689.287,73	\$ 2.689.500
M10: Cerca	3	15	20,00%	3	27,93%	\$ 10.635,65	\$2.970	\$7.665,31	\$ 7.500
M11: Baño	4	70	5,71%	3	20,58%	\$ 1.222.000,00	\$251.442	\$970.558,06	\$ 970.500
M13: Zona dura	20	50	40,00%	3,5	51,84%	\$ 120.000,00	\$62.212	\$57.788,40	\$ 58.000
M14: Zona dura	20	50	40,00%	3	41,03%	\$ 145.000,00	\$59.497	\$85.503,46	\$ 85.500
M15: Marquesina	5	15	33,33%	3	36,30%	\$ 13.000,00	\$4.719	\$8.281,04	\$ 8.500
M16: Pozo séptico	30	70	42,86%	3	43,17%	\$ 4.532.000,00	\$1.956.548	\$2.575.451,53	\$ 2.575.500
M17: Baño	30	70	42,86%	3	43,17%	\$ 1.588.000,00	\$685.569	\$902.430,94	\$ 902.500
M18: Lavadero	5	30	16,67%	2,5	17,02%	\$ 556.000,00	\$94.629	\$461.371,15	\$ 461.500
M19: Zona dura	20	50	40,00%	3	41,03%	\$ 115.000,00	\$47.187	\$67.813,09	\$ 68.000
M20: Enramada	50	70	71,43%	3,5	73,90%	\$ 203.000,00	\$150.017	\$52.982,96	\$ 53.000
M21: Beneficiadero	20	70	28,57%	3	33,14%	\$ 624.000,00	\$206.809	\$417.191,00	\$ 417.000
M22: Gradas	20	70	28,57%	3,5	45,44%	\$ 102.000,00	\$46.347	\$55.652,64	\$ 55.500
M23: Enramada	12	70	17,14%	3,5	39,90%	\$ 198.000,00	\$78.995	\$119.005,48	\$ 119.000
M24: Cerca	3	15	20,00%	3	27,93%	\$ 10.635,65	\$2.970	\$7.665,31	\$ 7.500
M25: Tanque	20	70	28,57%	3	33,14%	\$ 4.854.000,00	\$1.608.735	\$3.245.264,63	\$ 3.245.500
M26: Cerca viva	NO APLICA DEPRECIACION					\$ 33.154,88			\$ 33.155

ÍTEM	HEIDECKE		VALOR CONSTRUCCION RESTAURACION	VALOR APLICADO COEFICIENTE	VALOR APLICADO ADOPTADO
	CALIFICACION	COEFICIENTE			
M12: Pozo séptico	4,00	52,600%	\$3.180.000	\$ 1.507.320	\$ 1.507.000

14. CALCULO DEL CULTIVOS Y ESPECIES

las especies encontradas son dispersas y no son comparables con cultivos tecnificados, por lo tanto, sus precios se obtuvieron mediante investigación indirecta.

DESCRIPCIÓN	UN	CANTIDAD	VALOR UNITARIO
Guayabo (Ø de 0,10a 0,20m).	Un	1	\$ 60.000
Aguacate (Ø de 0,01 a 0,10m).	Un	2	\$ 50.000
Mata de Plátano	Un	6	\$ 25.000
Mata de Yuca	Un	5	\$ 2.500

DESCRIPCIÓN	UN	CANTIDAD	VALOR UNITARIO
Limon Mandarinino (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	8	\$ 60.000
Mandarino (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	4	\$ 60.000
Guayabo (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	26	\$ 60.000
Naranja (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	5	\$ 60.000
Mango (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un	8	\$ 80.000
Mata de Plátano	Un	52	\$ 25.000
Yucca aloifolia (D: 0,10 m - 0,20 m)	Un	12	\$ 30.000
Café Castillo (Disperso)	Un	51	\$ 4.000
Moncoro (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	8	\$ 60.000
Moncoro (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un	4	\$ 110.000
Aguacate (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	6	\$ 120.000
Guanabano (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un	6	\$ 180.000
Mata raton (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	7	\$ 30.000
Cedro (Ø de 0,40 a 0,60m).	Un	1	\$ 240.000
Plátano Bocado (D: 0,10 m - 0,20 m)	Un	5	\$ 25.000
Papaya (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	2	\$ 60.000
Totumo (Ø de 0,01 a 0,10m).	Un	1	\$ 30.000

Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales,
Infraestructura y Finca Raíz

Ciruelo (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un	1	\$ 55.000
Guayacan (Ø mayor a 0,60m).	Un	1	\$ 220.000
Urumo (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	3	\$ 30.000
Palma de corozo	Un	1	\$ 60.000

DESCRIPCIÓN	UN	CANTIDAD	VALOR UNITARIO
Aro (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un	1	\$ 55.000
Bambú (Ø de 0,01 a 0,10m).	m²	5	\$ 1.300
Cacao (Disperso)	Un	20	\$ 30.000
Café Castillo (Disperso)	Un	14	\$ 4.000
Cucharo (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	1	\$ 30.000
Guamo (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	1	\$ 30.000
Guayabo (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	1	\$ 60.000
Mandarino (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	1	\$ 60.000
Mata de Platano	Un	9	\$ 25.000
Mata de Yuca	Un	10	\$ 2.500
Moncoro (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un	2	\$ 110.000
Tuno (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	3	\$ 35.000
Urumo (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	2	\$ 30.000

DESCRIPCIÓN	UN	CANTIDAD	VALOR UNITARIO
Café Castillo (Disperso)	Un	946	\$ 4.000
Cacao (Disperso)	Un	302	\$ 30.000
Cacao Pequeño (Disperso)	Un	60	\$ 30.000
Mata de Platano	Un	503	\$ 25.000
Mata de Yuca	Un	70	\$ 2.500
Guanabano (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un	180	\$ 180.000
Mandarino (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	6	\$ 60.000
Naranja (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	7	\$ 60.000
Limon mandarina (Ø de 0,10 a 0,20m)	Un	1	\$ 60.000
Moncoro (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un	7	\$ 110.000
Urumo (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un	15	\$ 55.000
Cedro (Ø de 0,40 a 0,60m).	Un	7	\$ 240.000
caracoli (Ø mayor a 0,60m).	Un	1	\$ 145.000
Guayacan (Ø mayor a 0,60m).	Un	1	\$ 220.000

Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales,
Infraestructura y Finca Raíz

FUENTES: (Ver tabla de cultivos y especies)

Maderas de Norte, Cra. 17 Calle 24 Esquina - Teléfono 6304173 - 6522950, Leidy Rincón.

Depósito de Maderas EL SURTIDOR, CI 28 16 - 63, Teléfono 6303727.

Santandereana de Maderas: CI 28 16 - 46, Teléfono: 6526558, Elba Ma Román.

Aserrío Has maderas: CI 28 17 - 02 Teléfono: 6303159.

Hernando Abril, Comisionista – Transporte de Carga, teléfono 3153778694.

El Semillero.com

Boletín Mensual Insumos Y Factores Asociados A la Producción Agropecuaria, Producción Limpia De Hortalizas, 2014 Por Dane www.agronet.gov.co

Estudio De Costos De Maderables 2013 Disponible En:

Vuf.Minagricultura.Gov.Co/Documents/Información Forestal/Estudio De Costos Especie Region.Pdf

Anuario Estadístico Agropecuario de Santander, Año 2015

15. CONSIDERACIONES GENERALES

- El inmueble objeto del presente estudio se ubica en Suelo rural – Suelos de Protección (Distrito Regional Manejo Integrado (DRMI-US)) del municipio de Floridablanca - Santander, zona ubicada al costado oriental del municipio donde se observa actividad agropecuaria.
- El predio objeto de avalúo físicamente se encuentra definido como una unidad de conformación irregular, ubicado en el costado sur del corredor Nacional Bucaramanga a Cúcuta, vía pavimentada en proceso de ampliación a doble calzada.
- El predio se encuentra en una zona de acceso de complicación media por no tener frente a principales vías del departamento sino veredales.
- El uso actual es agropecuario y protección.
- Forma y tamaño de los predios predominantes en el sector.
- El predio se encuentra a 2,4 Km de Floridablanca aproximadamente.
- El valor comercial asignado se entiende como valor presente del inmueble al momento de efectuar la visita técnica.
- En el momento del avalúo se encontraron ofertas de predios similares, por lo que no fue necesario recurrir a encuestas con personas representativas de la región y además con valuadores conocedores de la misma.

- Durante la visita al predio no se tuvo conocimiento de situaciones recientes que produjeran alteración del orden público en el sector.
- El presente informe fue realizado con base a la información contenida en los insumos prediales aportados por el Consorcio Autovía BUCARAMANGA -PAMPLONA al momento del encargo valuatorio, por lo cual el solicitante es el responsable de la veracidad en descripción, cantidad, tamaño y forma de la información allí contenida.
- En la zona las variables más representativas en la valorización de los predios rurales son la disponibilidad de vías de acceso y la cercanía con fuentes de agua.
- La definición de las unidades fisiográficas se realiza teniendo en cuenta la información consignada en la ficha predial.
- De acuerdo a lo establecido por la ley 1882 de 2018 artículo 9, 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.
- Aclaramos que el valuador 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.
- De acuerdo a la ficha predial el área requerida del predio objeto de avalúo cuenta con especies utilizadas como cultivos transitorios, lo que se rectificó a la hora de la visita, por petición del Consorcio estas se valoran aclarando que LONPRAVIAL realizara la valoración de los cultivos transitorios si estos se encuentran en la ficha predial, asumiendo que el concesionario ha mantenido la directriz de la Agencia nacional de infraestructura de adquirir el predio de manera inmediata.
- El daño emergente relacionado con Notariado y Registro será asumido en su totalidad por el Concesionario.

16. RESULTADO DEL AVALÚO
16.1. RESULTADO PROPIETARIOS

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
UNIDAD FISIOGRAFICA 1	ha	0,860147	\$ 140.000.000	\$ 120.420.580
TOTAL TERRENO				\$ 120.420.580
TOTAL AVALUO				\$ 120.420.580

**TOTAL AVALÚO: CIENTO VEINTE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTE MIL
QUINIENTOS OCHENTA PESOS M/CTE**

 MARCO POLO SÁNCHEZ BUSTOS AVALUADOR AVAL - 79710046	 JULIO CESAR DÍAZ DIRECTOR DEL PROYECTO AVAL - 79698504
---	--

16.2. RESULTADO MYRIAN CECILIA DELGADO CASTELLANOS

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1: Construcción	m ²	89,60	\$ 1.386.000	\$ 124.185.600
TOTAL CONSTRUCCIONES				\$ 124.185.600
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1: Zona dura	m ²	10,29	\$ 73.500	\$ 756.315
M2: Terraza	m ²	23,16	\$ 125.500	\$ 2.906.580
M3: Escaleras	m ²	2,25	\$ 96.000	\$ 216.000
M4: Zona dura	m ²	8,48	\$ 62.500	\$ 530.000
M5: Zona dura	m ²	12,67	\$ 73.500	\$ 931.245
M6: Muro	m	4,44	\$ 193.000	\$ 856.920
M7: Zona dura	m ²	22,87	\$ 82.500	\$ 1.886.775
M8: Vía	m ²	31,50	\$ 27.000	\$ 850.500
M9: Pozo séptico	Un	2,00	\$ 2.689.500	\$ 5.379.000
M10: Cerca	m	43,07	\$ 7.500	\$ 323.025
M11: Baño	m ²	2,25	\$ 970.500	\$ 2.183.625
TOTAL ANEXOS				\$ 16.819.985,00
CULTIVOS Y ESPECIES				
Guayabo (Ø de 0,10a 0,20m).	Un	1	\$ 60.000	\$ 60.000
Aguacate (Ø de 0,01 a 0,10m).	Un	2	\$ 50.000	\$ 100.000
Mata de Plátano	Un	6	\$ 25.000	\$ 150.000
Mata de Yuca	Un	5	\$ 2.500	\$ 12.500
TOTAL ESPECIES				\$ 322.500
TOTAL AVALUO				\$ 141.328.085

TOTAL AVALÚO: CIENTO CUARENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS VEINTIOCHO MIL OCHENTA Y CINCO PESOS M/CTE

 MARCO POLO SÁNCHEZ BUSTOS AVALUADOR AVAL - 79710046	 JULIO CESAR DÍAZ DIRECTOR DEL PROYECTO AVAL - 79698504
---	--

Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales,
Infraestructura y Finca Raíz

16.3. RESULTADO ALCIRA DELGADO DUARTE

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C2: Construcción	m²	26,77	\$ 428.000	\$ 11.457.560
C3: Construcción	m²	243,07	\$ 336.000	\$ 81.671.520
TOTAL CONSTRUCCIONES				\$ 93.129.080
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M12: Pozo séptico	Un	1,00	\$ 1.507.000	\$ 1.507.000
M13: Zona dura	m²	5,52	\$ 58.000	\$ 320.160
M14: Zona dura	m²	35,40	\$ 85.500	\$ 3.026.700
M15: Marquesina	m²	29,38	\$ 8.500	\$ 249.730
M16: Pozo séptico	Un	1,00	\$ 2.575.500	\$ 2.575.500
M17: Baño	m²	5,85	\$ 902.500	\$ 5.279.625
M18: Lavadero	Un	1,00	\$ 461.500	\$ 461.500
M19: Zona dura	m²	52,40	\$ 68.000	\$ 3.563.200
M20: Enramada	m²	12,19	\$ 53.000	\$ 646.070
M21: Beneficiadero	m²	9,40	\$ 417.000	\$ 3.919.800
M22: Gradas	m	7,88	\$ 55.500	\$ 437.340
M23: Enramada	m²	17,10	\$ 119.000	\$ 2.034.900
M24: Cerca	m	165,85	\$ 7.500	\$ 1.243.875
TOTAL ANEXOS				\$ 25.265.400,00
CULTIVOS Y ESPECIES				
Limon Mandarin (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	8	\$ 60.000	\$ 480.000
Mandarino (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	4	\$ 60.000	\$ 240.000
Guayabo (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	26	\$ 60.000	\$ 1.560.000
Naranja (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	5	\$ 60.000	\$ 300.000
Mango (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un	8	\$ 80.000	\$ 640.000
Mata de Plátano	Un	52	\$ 25.000	\$ 1.300.000
Yucca aloifolia (D: 0,10 m - 0,20 m)	Un	52	\$ 30.000	\$ 1.560.000
Café Castillo (Disperso)	Un	52	\$ 4.000	\$ 208.000
Moncoro (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	52	\$ 60.000	\$ 3.120.000
Moncoro (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un	52	\$ 110.000	\$ 5.720.000
Aguacate (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	52	\$ 120.000	\$ 6.240.000
Guanabano (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un	52	\$ 180.000	\$ 9.360.000
Mata raton (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	52	\$ 30.000	\$ 1.560.000
Cedro (Ø de 0,40 a 0,60m).	Un	52	\$ 240.000	\$ 12.480.000
Plátano Bocadillo (D: 0,10 m - 0,20 m)	Un	52	\$ 25.000	\$ 1.300.000
Papayo (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	52	\$ 60.000	\$ 3.120.000
Totumo (Ø de 0,01 a 0,10m).	Un	52	\$ 30.000	\$ 1.560.000
Ciruelo (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un	52	\$ 55.000	\$ 2.860.000
Guayacan (Ø mayor a 0,60m).	Un	52	\$ 220.000	\$ 11.440.000
Urumeo (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	52	\$ 30.000	\$ 1.560.000
Palma de corozo	Un	52	\$ 60.000	\$ 3.120.000
TOTAL ESPECIES				\$ 69.728.000
TOTAL AVALUO				\$ 188.122.480

Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales,
Infraestructura y Finca Raíz

**TOTAL AVALÚO: CIENTO OCHENTA Y OCHO MILLONES CIENTO VEINTIDÓS MIL
CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS M/CTE**

 MARCO POLO SÁNCHEZ BUSTOS AVALUADOR AVAL - 79710046	 JULIO CESAR DÍAZ DIRECTOR DEL PROYECTO AVAL - 79698504
---	--

16.4. RESULTADO CAMPO ELIAS DELGADO DUARTE

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M25: Tanque	Un	1,00	\$ 3.245.500	\$ 3.245.500
M26: Cerca viva	m	27,72	\$ 33.155	\$ 919.057
TOTAL ANEXOS				\$ 4.164.557
CULTIVOS Y ESPECIES				
Aro (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un	1	\$ 55.000	\$ 55.000
Bambú (Ø de 0,01 a 0,10m).	m²	5	\$ 1.300	\$ 6.500
Cacao (Disperso)	Un	20	\$ 30.000	\$ 600.000
Café Castillo (Disperso)	Un	14	\$ 4.000	\$ 56.000
Cucharo (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	1	\$ 30.000	\$ 30.000
Guamo (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	1	\$ 30.000	\$ 30.000
Guayabo (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	1	\$ 60.000	\$ 60.000
Mandarino (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	1	\$ 60.000	\$ 60.000
Mata de Platano	Un	9	\$ 25.000	\$ 225.000
Mata de Yuca	Un	10	\$ 2.500	\$ 25.000
Moncoro (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un	2	\$ 110.000	\$ 220.000
Tuno (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	3	\$ 35.000	\$ 105.000
Urumo (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	2	\$ 30.000	\$ 60.000
TOTAL ESPECIES				\$ 1.532.500
TOTAL AVALUO				\$ 5.697.057

**TOTAL AVALÚO: CINCO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CINCUENTA Y
SIETE PESOS M/CTE**


MARCO POLO SÁNCHEZ BUSTOS
AVALUADOR
AVAL - 79710046

JULIO CESAR DÍAZ
DIRECTOR DEL PROYECTO
AVAL - 79698504
16.5. RESULTADO LUIS ALFREDO PABON ORTEGA

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
CULTIVOS Y ESPECIES				
Café Castillo (Disperso)	Un	946	\$ 4.000	\$ 3.784.000
Cacao (Disperso)	Un	302	\$ 30.000	\$ 9.060.000
Cacao Pequeño (Disperso)	Un	60	\$ 30.000	\$ 1.800.000
Mata de Platano	Un	503	\$ 25.000	\$ 12.575.000
Mata de Yuca	Un	70	\$ 2.500	\$ 175.000
Guanabano (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un	180	\$ 180.000	\$ 32.400.000
Mandarino (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	6	\$ 60.000	\$ 360.000
Naranja (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	7	\$ 60.000	\$ 420.000
Limon mandarina (Ø de 0,10 a 0,20m)	Un	1	\$ 60.000	\$ 60.000
Moncoro (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un	7	\$ 110.000	\$ 770.000
Urmo (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un	15	\$ 55.000	\$ 825.000
Cedro (Ø de 0,40 a 0,60m).	Un	7	\$ 240.000	\$ 1.680.000
caracoli (Ø mayor a 0,60m).	Un	1	\$ 145.000	\$ 145.000
Guayacan (Ø mayor a 0,60m).	Un	1	\$ 220.000	\$ 220.000
TOTAL ESPECIES				\$ 64.274.000
TOTAL AVALUO				\$ 64.274.000

TOTAL AVALÚO: ESENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL PESOS M/CTE


MARCO POLO SÁNCHEZ BUSTOS
AVALUADOR
AVAL - 79710046

JULIO CESAR DÍAZ
DIRECTOR DEL PROYECTO
AVAL - 79698504

Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales,
Infraestructura y Finca Raíz

16.6. RESULTADO TOTAL

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
UNIDAD FISIOGRAFICA 1	ha	0,860147	\$ 140.000.000	\$ 120.420.580
TOTAL TERRENO				\$ 120.420.580
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1: Construcción	m²	89,60	\$ 1.386.000	\$ 124.185.600
C2: Construcción	m²	26,77	\$ 428.000	\$ 11.457.560
C3: Construcción	m²	243,07	\$ 336.000	\$ 81.671.520
TOTAL CONSTRUCCIONES				\$ 217.314.680
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1: Zona dura	m²	10,29	\$ 73.500	\$ 756.315
M2: Terraza	m²	23,16	\$ 125.500	\$ 2.906.580
M3: Escaleras	m²	2,25	\$ 96.000	\$ 216.000
M4: Zona dura	m²	8,48	\$ 62.500	\$ 530.000
M5: Zona dura	m²	12,67	\$ 73.500	\$ 931.245
M6: Muro	m	4,44	\$ 193.000	\$ 856.920
M7: Zona dura	m²	22,87	\$ 82.500	\$ 1.886.775
M8: Vía	m²	31,50	\$ 27.000	\$ 850.500
M9: Pozo séptico	Un	2,00	\$ 2.689.500	\$ 5.379.000
M10: Cerca	m	43,07	\$ 7.500	\$ 323.025
M11: Baño	m²	2,25	\$ 970.500	\$ 2.183.625
M12: Pozo séptico	Un	1,00	\$ 1.507.000	\$ 1.507.000
M13: Zona dura	m²	5,52	\$ 58.000	\$ 320.160
M14: Zona dura	m²	35,40	\$ 85.500	\$ 3.026.700
M15: Marquesina	m²	29,38	\$ 8.500	\$ 249.730
M16: Pozo séptico	Un	1,00	\$ 2.575.500	\$ 2.575.500
M17: Baño	m²	5,85	\$ 902.500	\$ 5.279.625
M18: Lavadero	Un	1,00	\$ 461.500	\$ 461.500
M19: Zona dura	m²	52,40	\$ 68.000	\$ 3.563.200
M20: Enramada	m²	12,19	\$ 53.000	\$ 646.070
M21: Beneficiadero	m²	9,40	\$ 417.000	\$ 3.919.800
M22: Gradas	m	7,88	\$ 55.500	\$ 437.340
M23: Enramada	m²	17,10	\$ 119.000	\$ 2.034.900
M24: Cerca	m	165,85	\$ 7.500	\$ 1.243.875
M25: Tanque	Un	1,00	\$ 3.245.500	\$ 3.245.500
M26: Cerca viva	m	27,72	\$ 33.155	\$ 919.057
TOTAL ANEXOS				\$ 46.249.942
CULTIVOS Y ESPECIES				
Guayabo (Ø de 0,10a 0,20m).	Un	1	\$ 60.000	\$ 60.000
Aguacate (Ø de 0,01 a 0,10m).	Un	2	\$ 50.000	\$ 100.000
Mata de Plátano	Un	6	\$ 25.000	\$ 150.000
Mata de Yuca	Un	5	\$ 2.500	\$ 12.500

Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales,
Infraestructura y Finca Raíz

Limon Mandarino (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	8	\$ 60.000	\$ 480.000
Mandarino (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	4	\$ 60.000	\$ 240.000
Guayabo (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	26	\$ 60.000	\$ 1.560.000
Naranjo (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	5	\$ 60.000	\$ 300.000
Mango (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un	8	\$ 80.000	\$ 640.000
Mata de Platano	Un	52	\$ 25.000	\$ 1.300.000
Yucca aloifolia (D: 0,10 m - 0,20 m)	Un	12	\$ 30.000	\$ 360.000
Café Castillo (Disperso)	Un	51	\$ 4.000	\$ 204.000
Moncoro (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	8	\$ 60.000	\$ 480.000
Moncoro (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un	4	\$ 110.000	\$ 440.000
Aguacate (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	6	\$ 120.000	\$ 720.000
Guanabano (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un	6	\$ 180.000	\$ 1.080.000
Mata raton (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	7	\$ 30.000	\$ 210.000
Cedro (Ø de 0,40 a 0,60m).	Un	1	\$ 240.000	\$ 240.000
Plátano Bocado (D: 0,10 m - 0,20 m)	Un	5	\$ 25.000	\$ 125.000
Papayo (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	2	\$ 60.000	\$ 120.000
Totumo (Ø de 0,01 a 0,10m).	Un	1	\$ 30.000	\$ 30.000
Ciruelo (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un	1	\$ 55.000	\$ 55.000
Guayacan (Ø mayor a 0,60m).	Un	1	\$ 220.000	\$ 220.000
Urumo (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	3	\$ 30.000	\$ 90.000
Palma de corozo	Un	1	\$ 60.000	\$ 60.000
Aro (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un	1	\$ 55.000	\$ 55.000
Bambú (Ø de 0,01 a 0,10m).	m²	5	\$ 1.300	\$ 6.500
Cacao (Disperso)	Un	20	\$ 30.000	\$ 600.000
Café Castillo (Disperso)	Un	14	\$ 4.000	\$ 56.000
Cucharo (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	1	\$ 30.000	\$ 30.000
Guamo (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	1	\$ 30.000	\$ 30.000
Guayabo (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	1	\$ 60.000	\$ 60.000
Mandarino (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	1	\$ 60.000	\$ 60.000
Mata de Platano	Un	9	\$ 25.000	\$ 225.000
Mata de Yuca	Un	10	\$ 2.500	\$ 25.000
Moncoro (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un	2	\$ 110.000	\$ 220.000
Tuno (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	3	\$ 35.000	\$ 105.000
Urumo (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	2	\$ 30.000	\$ 60.000
Café Castillo (Disperso)	Un	946	\$ 4.000	\$ 3.784.000
Cacao (Disperso)	Un	302	\$ 30.000	\$ 9.060.000
Cacao Pequeño (Disperso)	Un	60	\$ 30.000	\$ 1.800.000
Mata de Platano	Un	503	\$ 25.000	\$ 12.575.000
Mata de Yuca	Un	70	\$ 2.500	\$ 175.000
Guanabano (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un	180	\$ 180.000	\$ 32.400.000
Mandarino (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	6	\$ 60.000	\$ 360.000
Naranjo (Ø de 0,10 a 0,20m).	Un	7	\$ 60.000	\$ 420.000
Limon mandarino (Ø de 0,10 a 0,20m)	Un	1	\$ 60.000	\$ 60.000
Moncoro (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un	7	\$ 110.000	\$ 770.000
Urumo (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un	15	\$ 55.000	\$ 825.000
Cedro (Ø de 0,40 a 0,60m).	Un	7	\$ 240.000	\$ 1.680.000
caracoli (Ø mayor a 0,60m).	Un	1	\$ 145.000	\$ 145.000
Guayacan (Ø mayor a 0,60m).	Un	1	\$ 220.000	\$ 220.000
TOTAL ESPECIES				\$ 75.083.000
TOTAL AVALUO				\$ 459.068.202

TOTAL AVALÚO: CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES SESENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS DOS PESOS M/CTE

Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales,
Infraestructura y Finca Raíz



MARCO POLO SÁNCHEZ BUSTOS
AVALUADOR
AVAL - 79710046



JULIO CESAR DÍAZ
DIRECTOR DEL PROYECTO
AVAL - 79698504

Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales,
Infraestructura y Finca Raíz

ACTA DE COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS

No. BUPA-1-0063

Hoy, 15 DE DICIEMBRE DE 2020, en la oficina de la Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales, Infraestructura y Finca Raíz, se reunió el Comité Técnico de Avaluadores para realizar la actividad: Confirmación de valores definidos en los avalúos comerciales puntuales de los predios requeridos para el PROYECTO DE CONCESIÓN VIAL BUCARAMANGA – PAMPLONA, atendiendo la convocatoria efectuada por parte del Director Ejecutivo. El encuentro se citó bajo la siguiente agenda dispuesta:

AGENDA

1. Verificación de quórum.
2. Presentación del informe técnico de avalúo.
3. Tasación de los requerimientos contenidos en la ficha predial.
4. Confirmación del valor.

DESARROLLO

1. Se verificó el quorum y se encuentran presentes, El perito designado, MARCO POLO SÁNCHEZ, El Director ejecutivo del Proyecto por parte de LONPRAVIAL, JULIO CESAR DÍAZ y El Representante Legal de LONPRAVIAL SUPLENTE, HÉCTOR ÁNGEL POLANCO NARVÁEZ.

2. Se verificó que la información contenida en el avalúo comercial coincide con la consignada en la Ficha predial BUPA-1-0063, suministrada por AUTOVÍA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S, además que el informe de avalúo correspondiente cumple con los requerimientos estipulados en la normatividad vigente, así como los parámetros de esta Lonja y el protocolo para la elaboración de avalúos de la Agencia Nacional de Infraestructura.

3. Se sustentan y se validan los valores por parte de cada profesional teniendo en cuenta la normatividad vigente para el cálculo de las áreas a intervenir previstas en la ficha predial BUPA-1-0063. El método empleado es el indicado para determinar el avalúo solicitado, de acuerdo con la naturaleza del predio, según lo certificado por la Secretaria de Planeación del municipio de FLORIDABLANCA y lo investigado en el Plan de Ordenamiento Territorial. El valor comercial fue hallado mediante el método de mercado para el terreno.

Descritos los valores de terreno, construcciones, anexos constructivos y especies requeridas, se procede a su aprobación dado que existe la suficiente justificación para su cálculo y es acorde a la normatividad vigente en esta materia. Para el predio que se describe a continuación:

DIRECCIÓN DEL PREDIO	LA PALESTINA VDA VERICUTE
----------------------	---------------------------

CONFIRMACIÓN

"El valor total aprobado por este comité es de: \$ 459.068.202

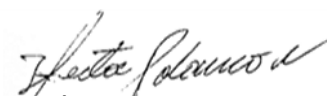
VALOR EN LETRAS: CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES SESENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS DOS PESOS M/CTE



JULIO CESAR DÍAZ
DIRECTOR DEL PROYECTO
AVAL – 79698504



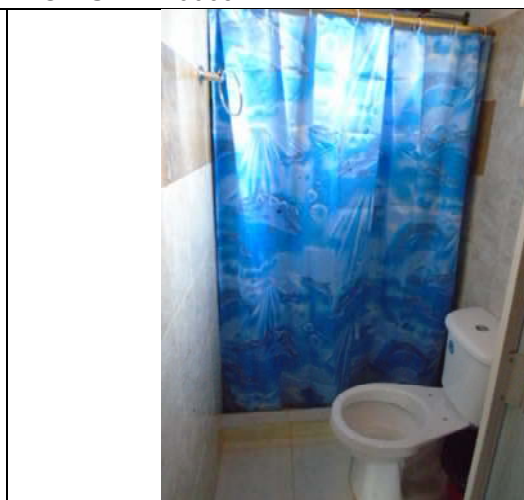
MARCO POLO SÁNCHEZ BUSTOS
AVALUADOR PROFESIONAL
AVAL – 79710046



HÉCTOR ÁNGEL POLANCO NARVÁEZ
Representante Legal (S)

17. REGISTRO FOTOGRÁFICO

ANEXO FOTOGRAFICO BUPA-1-0063	
	
Vía de acceso al predio	Acceso al predio
	
C1: Construcción	C1: Construcción – Vista interna
	
C1: Construcción – Vista interna	C1: Construcción – Vista interna

ANEXO FOTOGRAFICO BUPA-1-0063

C1: Construcción – Vista interna

C2: Construcción
C2: Construcción

C2: Construcción – Vista interna
C3: Construcción

ANEXO FOTOGRAFICO BUPA-1-0063


C3: Construcción



C3: Construcción – Vista interna



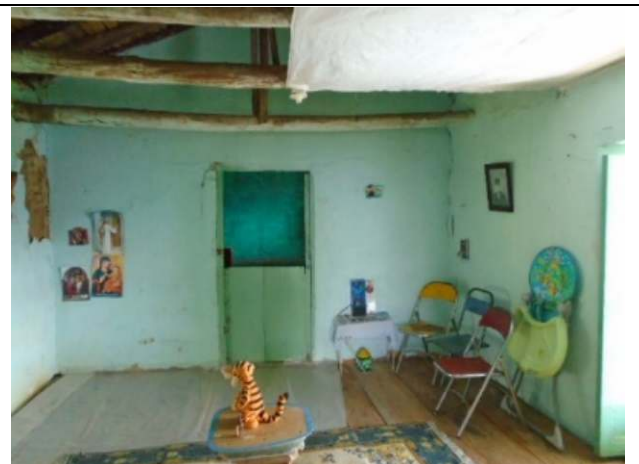
C3: Construcción – Vista interna



C3: Construcción – Vista interna



C3: Construcción – Vista interna

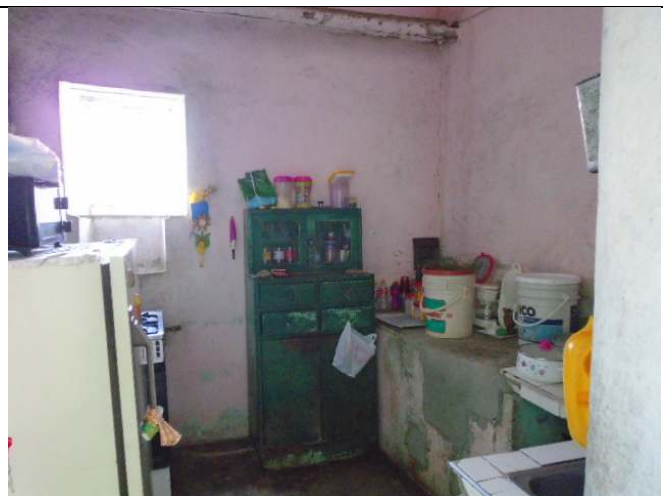


C3: Construcción – Vista interna

ANEXO FOTOGRAFICO BUPA-1-0063



C3: Construcción – Vista interna



C3: Construcción – Vista interna



M1: Zona dura



M2: Terraza



M3: Escalera



M4: Zona dura

Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales,
Infraestructura y Finca Raíz

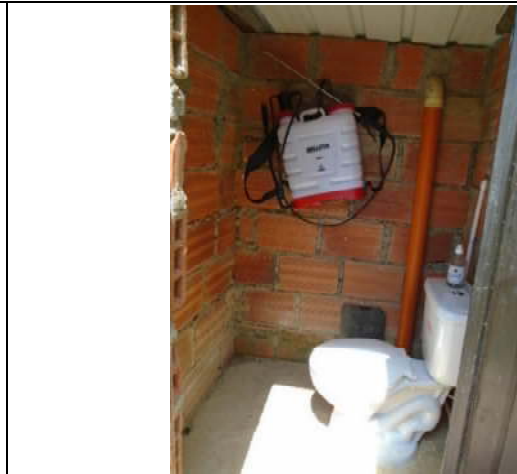
ANEXO FOTOGRAFICO BUPA-1-0063

	
M5: Zona dura	M6: Muro
	
M7: Zona dura	M8: Vía
	
M9: Pozo séptico	M10: Cerca

Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales,
Infraestructura y Finca Raíz

ANEXO FOTOGRAFICO BUPA-1-0063


M11: Baño externo



M11: Baño



M12: Pozo séptico



M13: Zona dura



M14: Zona dura



M15: Marquesina

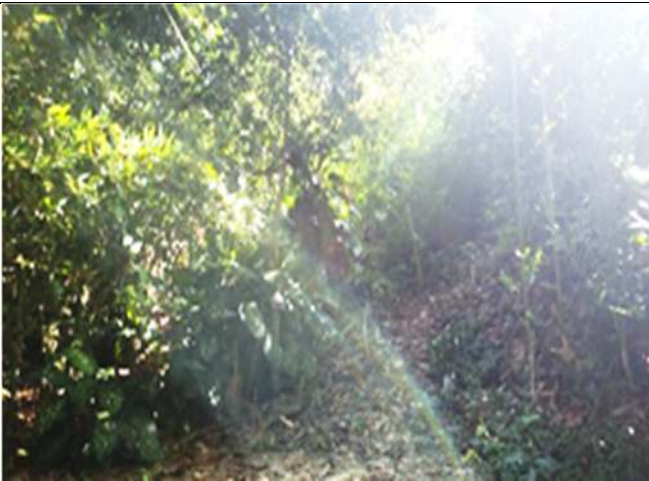
ANEXO FOTOGRAFICO BUPA-1-0063

	
M16: Pozo séptico	M17: Baño
	
M17: Baño	M17: Baño
	
M18: Lavadero	M19: Zona dura

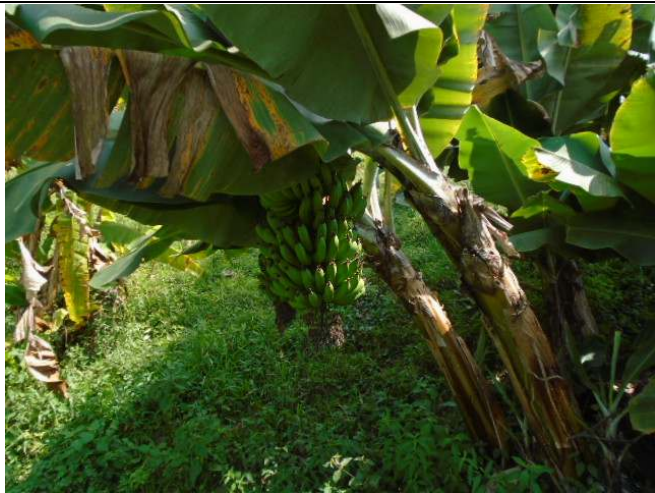
ANEXO FOTOGRAFICO BUPA-1-0063

	
M20: Enramada	M21: Beneficiadero
	
M21: Beneficiadero	M22: Gradass
	
M22: Gradass	M23: Enramada

ANEXO FOTOGRAFICO BUPA-1-0063

	
M23: Enramada	M24: Cerca
	
M25: Tanque	M26: Cerca viva
	
Vista general especies vegetales - Guayabo	Vista general especies vegetales – Aguacate y plátano bocadillo

ANEXO FOTOGRAFICO BUPA-1-0063

	
Vista general especies vegetales – Plátano	Vista general especies vegetales
	
Vista general especies vegetales – Yuca	Vista general especies vegetales – Limón mandarino y Naranjo
	
Vista general especies vegetales – Mandarin	Vista general especies vegetales – Mango

ANEXO FOTOGRAFICO BUPA-1-0063	
	
Yucca	Vista general especies vegetales – Café
	
Café	Vista general especies vegetales – Café
	
Vista general especies vegetales – Café	Vista general especies vegetales – Café

ANEXO FOTOGRAFICO BUPA-1-0063


Vista general especies vegetales – Moncoro y Plátano



Vista general especies vegetales



Guanábano



Vista general especies vegetales – Guanábano



Guanábano



Vista general especies vegetales – Guanábano

ANEXO FOTOGRAFICO BUPA-1-0063

	
Vista general especies vegetales – Aro y mata ratón	Vista general especies vegetales – Urumo
	
Vista general especies vegetales – Cedro, Guamo y Caracolí	Papayo
	
Totumo	Ciruelo

ANEXO FOTOGRAFICO BUPA-1-0063


Guayacán



Palma corozo



Cacao



Cacao



Vista general especies vegetales – Cucharo



Vista general especies vegetales – Tuno y Caracolí

ANEXO FOTOGRAFICO BUPA-1-0063


Vista general especies vegetales



Vista general especies vegetales – Bambú

18. ANEXOS
18.1. DOCUMENTALES

- Certificado de tradición y libertad con fecha 23 de octubre de 2020.
- Registro 1 y 2 IGAC.
- Certificado de uso del suelo expedido por la Oficina Asesora de Planeación de Floridablanca con fecha 10 de septiembre de 2019.
- Alcance Estudio de Títulos de fecha 03 de febrero de 2020.
- Ficha predial BUPA-1-0063 de fecha 03 de febrero de 2020.
- Plano predial de fecha 03 de febrero de 2020.



CONTRATO DE CONCESIÓN No. 002 DE 2016

Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales,
Infraestructura y Finca Raíz

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEGOCIACION	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELEFONO FUENTE
						ÁREA EN HAS	V/HAS	ÁREA EN M²	V/M²				
1	LOTE	BUCARAMANGA	\$ 1.500.000.000	3%	\$ 1.450.000.000	12,0000	\$ 106.416.666,67	120,0	\$ 400.000	\$ 173.000.000	Vereda Santa Barbara por la calle 70 Bucaramanga, a 2 km de Universidad UDES, con dos casas.		3102814212
2	LOTE	FLORIDABLANCA	\$ 990.000.000	6%	\$ 930.000.000	2,8000	\$ 139.285.714,29	450,0	\$ 700.000	\$ 315.000.000	subiendo desde el centro de Floridablanca a 400 metros del santísimo, con restaurante. \$225.000.000 (prima negocio)		3013300453 / 3017745153
3	LOTE	FLORIDABLANCA	\$ 190.000.000	6%	\$ 178.000.000	0,2500	\$ 136.000.000,00	240,0	\$ 600.000	\$ 144.000.000		Alfonso Esparza	3114489641
4	LOTE	FLORIDABLANCA	\$ 1.280.000.000	6%	\$ 1.200.000.000	0,6400	\$ 1.875.000.000,00	0,0	\$ 0	\$ 0	subiendo desde el centro de Floridablanca a 400 metros del santísimo, 5 terraplenes	Edgar	3176388111
5	LOTE	FLORIDABLANCA	\$ 260.000.000	10%	\$ 235.000.000	0,1700	\$ 147.058.823,53	300,0	\$ 700.000	\$ 210.000.000	Con dos casas en regular estado		3156410829

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEGOCIACION	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	VALOR PRIMA DEL NEGOCIO	NOMBRE FUENTE	TELEFONO FUENTE
						ÁREA EN M2	V/M2	ÁREA EN M²	V/M²				
2	LOTE	FLORIDABLANCA	\$ 990.000.000	6%	\$ 930.000.000	2,8000	\$ 139.285.714,29	450,0	\$ 700.000	\$ 315.000.000	\$ 225.000.000		3013300453 / 3017745153

EJERCICIO PRIMA TECNICA

Valor neto ingresos diario	\$ 500.000
días	30
Valor neto ingresos mensuales	\$ 15.000.000
meses	12
Valor neto ingreso anual	\$ 180.000.000
Garantía prima en tiempo (años)	5
Garantía prima en valor	\$ 900.000.000
Prima del negocio - Restaurante	25%
Ley 56 de 1981,	
Valor prima del negocio - Hotel restaurante	\$ 225.000.000

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% . NEGOCIACION	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELEFONO FUENTE
						ÁREA EN HAS	V/HAS	ÁREA EN M²	V/M²				
2	LOTE	FLORIDABLANCA	\$ 990.000.000	6%	\$ 930.000.000	2,8000	\$ 139.285.714,29	450,0	\$ 700.000	\$ 315.000.000	subiendo desde el centro de Floridablanca a 400 metros del santísimo, con restaurante. \$225.000.000 (prima negocio)		3013300453 / 3017745153
3	LOTE	FLORIDABLANCA	\$ 190.000.000	6%	\$ 178.000.000	0,2500	\$ 136.000.000,00	240,0	\$ 600.000	\$ 144.000.000		Alfonso Esparza	3114489641
5	LOTE	FLORIDABLANCA	\$ 260.000.000	10%	\$ 235.000.000	0,1700	\$ 147.058.823,53	300,0	\$ 700.000	\$ 210.000.000	Con dos casas en regular estado		3156410829

PROMEDIO	\$ 140.781.513
DESVIACION	4.636.985,7
COEFICIENTE DE VARIACION	0,0329
LIMITE INFERIOR	\$ 136.144.527
LIMITE SUPERIOR	\$ 145.418.499

PROMEDIO AJUSTADO	\$ 140.782.000
PROPUESTO	\$ 140.000.000

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1: Construcción	4	100	4,00%	2	4,56%	\$ 1.452.045,00	\$66.264	\$1.385.780,93	\$ 1.386.000
C2: Construcción	80			4		\$ 902.000,00			\$ 428.000
C3: Construcción	100			4		\$ 709.000,00			\$ 336.000
M1: Zona dura	4	50	8,00%	3	21,64%	\$ 94.000,00	\$20.342	\$73.658,31	\$ 73.500
M2: Terraza	4	70	5,71%	2,5	10,87%	\$ 141.000,00	\$15.333	\$125.666,65	\$ 125.500
M3: Escaleras	4	70	5,71%	3	20,58%	\$ 121.000,00	\$24.897	\$96.102,72	\$ 96.000
M4: Zona dura	4	50	8,00%	3	21,64%	\$ 80.000,00	\$17.312	\$62.687,92	\$ 62.500
M5: Zona dura	4	50	8,00%	3	21,64%	\$ 94.000,00	\$20.342	\$73.658,31	\$ 73.500
M6: Muro	4	70	5,71%	3	20,58%	\$ 243.000,00	\$50.000	\$192.999,68	\$ 193.000
M7: Zona dura	4	50	8,00%	2,5	12,07%	\$ 94.000,00	\$11.342	\$82.657,96	\$ 82.500
M8: Vía	5	25	20,00%	3,5	41,20%	\$ 46.000,00	\$18.952	\$27.047,54	\$ 27.000
M9: Pozo séptico	4	70	5,71%	3	20,58%	\$ 3.386.000,00	\$696.712	\$2.689.287,73	\$ 2.689.500
M10: Cerca	3	15	20,00%	3	27,93%	\$ 10.635,65	\$2.970	\$7.665,31	\$ 7.500
M11: Baño	4	70	5,71%	3	20,58%	\$ 1.222.000,00	\$251.442	\$970.558,06	\$ 970.500



CONTRATO DE CONCESIÓN No. 002 DE 2016

Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales,
Infraestructura y Finca Raíz

M12: Pozo séptico	100			4		\$ 3.180.000,00			\$ 1.507.000
M13: Zona dura	20	50	40,00%	3,5	51,84%	\$ 120.000,00	\$62.212	\$57.788,40	\$ 58.000
M14: Zona dura	20	50	40,00%	3	41,03%	\$ 145.000,00	\$59.497	\$85.503,46	\$ 85.500
M15: Marquesina	5	15	33,33%	3	36,30%	\$ 13.000,00	\$4.719	\$8.281,04	\$ 8.500
M16: Pozo séptico	30	70	42,86%	3	43,17%	\$ 4.532.000,00	\$1.956.548	\$2.575.451,53	\$ 2.575.500
M17: Baño	30	70	42,86%	3	43,17%	\$ 1.588.000,00	\$685.569	\$902.430,94	\$ 902.500
M18: Lavadero	5	30	16,67%	2,5	17,02%	\$ 556.000,00	\$94.629	\$461.371,15	\$ 461.500
M19: Zona dura	20	50	40,00%	3	41,03%	\$ 115.000,00	\$47.187	\$67.813,09	\$ 68.000
M20: Enramada	50	70	71,43%	3,5	73,90%	\$ 203.000,00	\$150.017	\$52.982,96	\$ 53.000
M21: Beneficiadero	20	70	28,57%	3	33,14%	\$ 624.000,00	\$206.809	\$417.191,00	\$ 417.000
M22: Gradas	20	70	28,57%	3,5	45,44%	\$ 102.000,00	\$46.347	\$55.652,64	\$ 55.500
M23: Enramada	12	70	17,14%	3,5	39,90%	\$ 198.000,00	\$78.995	\$119.005,48	\$ 119.000
M24: Cerca	3	15	20,00%	3	27,93%	\$ 10.635,65	\$2.970	\$7.665,31	\$ 7.500
M25: Tanque	20	70	28,57%	3	33,14%	\$ 4.854.000,00	\$1.608.735	\$3.245.264,63	\$ 3.245.500
M26: Cerca viva	NO APLICA DEPRECIACION					\$ 33.154,88			\$ 33.155

ÍTEM	HEIDECKE		VALOR CONSTRUCCION RESTAURACION	VALOR APLICADO COEFICIENTE	VALOR APLICADO ADOPTADO
	CALIFICACION	COEFICIENTE			
C2: Construcción	4,00	52,600%	\$902.000	\$ 427.548	\$ 428.000
C3: Construcción	4,00	52,600%	\$709.000	\$ 336.066	\$ 336.000
M12: Pozo séptico	4,00	52,600%	\$3.180.000	\$ 1.507.320	\$ 1.507.000

Tabla de Heidecke			
ESTADO	CONDICIONES FÍSICAS	CALIFICACIÓN	COEFICIENTE
1,0	Recien restaurado, no requiere reparación.	Opmtimo (O)	0,000%
1,5	Recien restaurado, no requiere reparación.	Muy bueno (MB)	0,032%
2,0	Restaurado recientemente menos de 15 años, pero requiere	Bueno (B)	2,520%
2,5	Restaurado recientemente menos de 15 años, pero requiere reparaciones de poca Importancia.	Intermedio (I)	8,090%
3,0	Restaurado entre 15 y 30 años, Necesita Reparaciones Sencillas.	Regular (R)	18,100%
3,5	Restauración antigua, de mas de 30 años, Necesita Reparaciones importantes.	Deficiente (D)	32,200%
4,0	Sin restaurar. Necesita Reparaciones Importantes, que	Malo (M)	52,600%
4,5	Sin restaurar. Necesita Reparaciones Importantes, que implican restaurar totalmente.	Muy malo (MM)	72,200%
5,0	Para demolición.	Sin valor (DM)	100,000%

ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS

C1: CONSTRUCCIÓN



C2: CONSTRUCCIÓN

Item	Capítulo	Valor capítulo	% Capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 263.711,27	1,09%
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 2.971.774,59	12,30%
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 2.895.202,27	11,98%
5	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 9.702.603,20	40,16%
7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 788.364,00	3,26%
9	CUBIERTAS	\$ 1.337.322,12	5,54%
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 1.889.707,09	7,82%
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 925.907,20	3,83%
17	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 51.960,57	0,22%
TOTAL COSTO DIRECTO		\$ 20.826.552,31	
VALOR COSTO INDIRECTO 16%		\$ 3.332.248,37	14%
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 24.158.800,68	100%

VALOR	m2	COSTO DIRECTO	\$ 777.981,04
VALOR	m2	COSTO DIRECTO + INDIRECTO	\$ 902.458,00

Fuente: Construdata 196

Item	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Valor Total	Valor capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA					\$ 263.711,27
1,01	Descapote	26,77	m ²	\$ 6.168,00	\$ 165.117,36	
1,04	Localización, trazado y replanteo	26,77	m ²	\$ 3.683,00	\$ 98.593,91	

2	EXCAVACION Y CIMIENTACION					\$ 2.971.774,59
2,01	Excavación a mano de zanjas	6,02	m3	\$	29.402,00	\$ 177.117,65
2,02	Concreto ciclópeo (mezcla obra)	6,02	m3	\$	402.881,00	\$ 2.426.955,14
	Relleno para estructuras en recebo incluye compactado,					
2,05	materiales (recebo, agua), transporte y obra de mano	5,35	m3	\$	68.677,96	\$ 367.701,80
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO					\$ 2.895.202,27
4,01	Placa Contrapiso e=0,10 Cto 3000 psi	26,77	m²	\$	108.151,00	\$ 2.895.202,27
5	MAMPOSTERIA Y PAÑETES					\$ 9.702.603,20
5,08	Muro en bahareque e=0,20m	63,68	m2	\$	100.681,00	\$ 6.411.366,08
5,11	Pañete liso muros 1:3	127,36	m²	\$	25.842,00	\$ 3.291.237,12
7	INSTALACIONES ELECTRICAS					\$ 788.364,00
7,04	Salida luminaria en techo PVC	2,00	un	\$	137.646,00	\$ 275.292,00
7,05	Salida interruptor sencillo pvc	2,00	un	\$	104.819,00	\$ 209.638,00
7,06	Salida toma corriente doble en muro	2,00	un	\$	151.717,00	\$ 303.434,00
9	CUBIERTAS					\$ 1.337.322,12
9,01	Teja en lamina de zinc 3,05 o 10" cal 34 o 20 mm	26,77	m²	\$	16.913,00	\$ 452.761,01
9,03	Estructura de madera para teja fibrocemento	26,77	m2	\$	33.043,00	\$ 884.561,11
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA					\$ 1.889.707,09
12,01	Puerta con marco 0,76-1,10 m	2,00	un	\$	265.630,00	\$ 531.260,00
12,03	Ventana en madera flormorado	2,64	m2	\$	89.478,00	\$ 236.221,92
12,09	Entrepiso altillo (Cerca en tabla)	26,77	m2	\$	41.921,00	\$ 1.122.225,17
15	PINTURAS Y ESTUCO					\$ 925.907,20
15,04	Vinilo sobre pañete 2 manos	127,36	m2	\$	7.270,00	\$ 925.907,20
17	ASEO Y TRANSPORTE					\$ 51.960,57
17,01	Aseo general para entrega de obra	26,77	m²	\$	1.941,00	\$ 51.960,57

TOTAL COSTO DIRECTO		\$ 20.826.552,31	
TOTAL COSTO INDIRECTO		16% \$ 3.332.248,37	
TOTAL COSTOS		\$ 24.158.800,68	
VALOR	m2	COSTO DIRECTO	\$ 777.981,04
VALOR	m2	COSTO DIRECTO + COSTO INDIRECTO	\$ 902.458,00
VALOR	VALOR ADOPTADO		\$ 902.000,00

Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales,
Infraestructura y Finca Raíz

C3: CONSTRUCCIÓN			
Item	Capítulo	Valor capítulo	% Capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 1.095.431,20	0,64%
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 12.901.018,89	7,49%
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 775.773,00	0,45%
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 12.026.391,20	6,98%
5	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 47.221.145,52	27,40%
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 593.498,00	0,34%
7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 7.358.587,00	4,27%
9	CUBIERTAS	\$ 21.822.530,42	12,66%
10	ENCHAPES Y PISOS	\$ 6.967.585,60	4,04%
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 735.623,40	0,43%
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 33.572.248,13	19,48%
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 2.820.033,00	1,64%
16	CERRAJERÍA	\$ 201.960,00	0,12%
17	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 471.798,87	0,27%
TOTAL COSTO DIRECTO		\$ 148.563.624,23	
VALOR COSTO INDIRECTO 16%		\$ 23.770.179,88	14%
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 172.333.804,11	100%

VALOR	m2	COSTO DIRECTO	\$ 611.196,87
VALOR	m2	COSTO DIRECTO + INDIRECTO	\$ 708.988,37

Fuente: Construdata 196

Item	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Valor Total	Valor capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA					\$ 1.095.431,20
1,01	Descapote	111,20	m ²	\$ 6.168,00	\$ 685.881,60	
1,04	Localización, trazado y replanteo	111,20	m ²	\$ 3.683,00	\$ 409.549,60	
2	EXCAVACION Y CIMENTACION					\$ 12.901.018,89
2,01	Excavación a mano de zanjas	16,81	m3	\$ 29.402,00	\$ 494.235,86	
2,02	Concreto ciclópeo (mezcla obra) (base columnas)	16,81	m3	\$ 402.881,00	\$ 6.772.268,46	
2,04	Sobrecimiento concreto 25x25cm	4,38	m3	\$ 695.699,00	\$ 3.045.422,37	
	Relleno para estructuras en recebo incluye compactado,	22,24	m3	\$ 68.677,96	\$ 1.527.397,83	
2,05	materiales (recebo, agua), transporte y obra de mano	21,37	m3	\$ 49.678,00	\$ 1.061.694,37	
2,08	Cargue y Retiro de material					
3	INSTALACIONES SANITARIAS					\$ 775.773,00
3,01	Excavación a mano de zanjas	1,00	m3	\$ 29.402,00	\$ 29.402,00	
3,03	Caja inspección ,80x80 (Trampa de grasas)	1,00	un	\$ 517.020,00	\$ 517.020,00	
3,08	Salida sanitaria lavaplatos 2"	1,00	un	\$ 41.681,00	\$ 41.681,00	
3,16	Tubería PVC sanitaria 2"	10,00	m	\$ 18.767,00	\$ 187.670,00	
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO					\$ 12.026.391,20
4,01	Placa Contrapiso e=0,10 Cto 3000 psi	111,20	m ²	\$ 108.151,00	\$ 12.026.391,20	
5	MAMPOSTERIA Y PAÑETES					\$ 47.221.145,52
5,07	Muro en ladrillo tolete comun e = 0,12m (12x24,5x6) (Se calcula 30%)	116,37	m2	\$ 50.099,00	\$ 5.830.020,63	
5,08	Muro en bahareque e=0,20m (Se calcula 70%)	271,53	m2	\$ 100.681,00	\$ 27.337.911,93	
5,11	Pañete liso muros 1:3	387,90	m ²	\$ 25.842,00	\$ 10.024.111,80	
5,14	Filos y dilataciones	95,00	m	\$ 8.031,00	\$ 762.945,00	
5,15	Pañete bajo placa 1:4	131,87	m2	\$ 24.768,00	\$ 3.266.156,16	

6	INSTALACIONES HIDRAULICAS					\$ 593.498,00
6,01 Acometida en PVC 3/4" 10m	1,00	un	\$	258.960,00	\$	258.960,00
6,05 Punto A.F Lavaplatos	1,00	un	\$	23.521,00	\$	23.521,00
6,08 Tubería PVCP 1/2"	25,00	m	\$	9.562,00	\$	239.050,00
6,11 Valvula de Registro de 1/2"	1,00	un	\$	71.967,00	\$	71.967,00
7	INSTALACIONES ELECTRICAS					\$ 7.358.587,00
7,01 Acometida aerea BT cable antifraude	1,00	un	\$	1.785.071,00	\$	1.785.071,00
7,02 Tablero parcial 8 circuitos incluye breaker	1,00	un	\$	410.691,00	\$	410.691,00
7,03 Tierra caja medidores	1,00	un	\$	341.862,00	\$	341.862,00
7,04 Salida luminaria en techo PVC	12,00	un	\$	137.646,00	\$	1.651.752,00
7,05 Salida interruptor sencillo pvc	12,00	un	\$	104.819,00	\$	1.257.828,00
7,06 Salida toma corriente doble en muro	12,00	un	\$	151.717,00	\$	1.820.604,00
7,11 Caja para un medidor AE301	1,00	un	\$	90.779,00	\$	90.779,00
9	CUBIERTAS					\$ 21.822.530,42
9,05 Teja de barro natural	131,87	m2	\$	51.815,00	\$	6.832.844,05
9,08 Estructura de madera para teja de barro	131,87	m2	\$	51.710,00	\$	6.818.997,70
9,15 Cielo raso en esterilla de guadua	243,07	m2	\$	33.614,55	\$	8.170.688,67
10	ENCHAPES Y PISOS					\$ 6.967.585,60
10,01 Alistado de piso 2cm	111,20	m²	\$	11.423,00	\$	1.270.237,60
10,05 Piso tableta de gres formato 30x30	88,25	m²	\$	63.312,00	\$	5.587.284,00
Cerámica formato 25x35 cm (enchape meson+salpicadero)	4,00	m²	\$	27.516,00	\$	110.064,00
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES					\$ 735.623,40
11,08 Meson en concreto	2,40	m2	\$	126.221,00	\$	302.930,40
11,09 Soporte meson en bloque 60x90x10cm	2,00	un	\$	57.502,00	\$	115.004,00
11,12 Lavaplatos con griferia	1,00	und	\$	317.689,00	\$	317.689,00
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA					\$ 33.572.248,13
12,01 Puerta con marco 0,76-1,10 m	7,00	un	\$	265.630,00	\$	1.859.410,00
12,03 Ventana en madera flormorado	18,48	m2	\$	89.478,00	\$	1.653.553,44
12,07 Baranda en madera flormorado	4,50	m	\$	38.846,00	\$	174.807,00
12,10 Suministro e inst machihembriado liston de piso 0,07m	131,87	m2	\$	47.587,00	\$	6.275.297,69
Estructura de entepiso (Suministro e inst vigas madera sapan techo 0,06x0,15m) se cambia madera sapanx viga 18*8cmx2,90 ordinario	245,00	m	\$	96.364,00	\$	23.609.180,00
15	PINTURAS Y ESTUCO					\$ 2.820.033,00
15,04 Vinilo sobre pañete 2 manos	387,90	m2	\$	7.270,00	\$	2.820.033,00
16	CERRADURAS					\$ 201.960,00
16,01 Cerradura Schlage A87PD entrada ppal	4,00	un	\$	50.490,00	\$	201.960,00
17	ASEO Y TRANSPORTE					\$ 471.798,87
17,01 Aseo general para entrega de obra	243,07	m²	\$	1.941,00	\$	471.798,87

TOTAL COSTO DIRECTO			\$ 148.563.624,23
TOTAL COSTO INDIRECTO			16% \$ 23.770.179,88
TOTAL COSTOS			\$ 172.333.804,11
VALOR	m2	COSTO DIRECTO	\$ 611.196,87
VALOR	m2	COSTO DIRECTO + COSTO INDIRECTO	\$ 708.988,37
VALOR	VALOR ADOPTADO		\$ 709.000,00

Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales,
Infraestructura y Finca Raíz

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR	TOTAL	REFERENCIA
CIELO RASO		M2	1		\$ 33.615	
EN ESTERILLA DE GUADUA						
	HORA CUADRILLA DD CARPINTERIAS CON PRESTACIONES (RENDIMIENTO TOMADO DE LA PAGINA 165 CIELORASO)	HR	0,5	\$ 25.441,00	\$ 12.720,50	196-52
	MEDIACAÑA 3X3CMX2,50M-CEDRO BLANCO	UN	0,20	\$ 1.987,00	\$ 397,40	
	ESTERILLA DE GUADUA ANCHO25-30CM (4M)	UN	1,00	\$ 10.364,00	\$ 10.364,00	196-110
	REPISA 8X4CMX2,9M ORDINARIO	UN	0,87	\$ 10.169,00	\$ 8.847,03	
	PUNTILLA CON CABEZA 2"	LB	0,30	\$ 1.020,00	\$ 306,00	
	HERRAMIENTA MENOR	%	2,00	\$ 48.981,00	\$ 979,62	
Revista Construdata 196				TOTAL	\$ 33.615	

M1: ZONADURA			
Item	Capítulo	Valor capítulo	% Capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 101.366,79	10,48%
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 141.339,24	14,61%
10	ENCHAPES Y PISOS	\$ 571.146,45	59,05%
TOTAL COSTO DIRECTO		\$ 833.825,37	
VALOR COSTO INDIRECTO 16%		\$ 133.412,06	14%
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 967.237,43	100%

VALOR	m2	COSTO DIRECTO	\$ 81.032,59
VALOR	m2	COSTO DIRECTO + INDIRECTO	\$ 93.997,81

Fuente: Construdata 196

Item	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Valor Total	Valor capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA					\$ 101.366,79
1,01	Descapote	10,29	m²	\$ 6.168,00	\$ 63.468,72	
1,04	Localización, trazado y replanteo	10,29	m²	\$ 3.683,00	\$ 37.898,07	
2	EXCAVACION Y CIMIENTACION					\$ 141.339,24
	Relleno para estructuras en recebo incluye compactado, 2,05 materiales (recebo, agua), transporte y obra de mano	2,06	m3	\$ 68.677,96	\$ 141.339,24	
10	ENCHAPES Y PISOS					\$ 571.146,45
10,11	Concreto Anden 0,10m	10,29	m2	\$ 55.505,00	\$ 571.146,45	
17	ASEO Y TRANSPORTE					\$ 19.972,89
17,01	Aseo general para entrega de obra	10,29	m²	\$ 1.941,00	\$ 19.972,89	

TOTAL COSTO DIRECTO			\$ 833.825,37
TOTAL COSTO INDIRECTO			16% \$ 133.412,06
TOTAL COSTOS			\$ 967.237,43
VALOR	m2	COSTO DIRECTO	\$ 81.032,59
VALOR	m2	COSTO DIRECTO + COSTO INDIRECTO	\$ 93.997,81
VALOR	VALOR ADOPTADO		\$ 94.000,00

Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales,
Infraestructura y Finca Raíz

M2: TERRAZA			
Item	Capítulo	Valor capítulo	% Capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 228.149,16	6,98%
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 7.409,30	0,23%
9	CUBIERTAS	\$ 1.156.980,96	35,41%
10	ENCHAPES Y PISOS	\$ 1.285.495,80	39,35%
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 93.456,00	2,86%
TOTAL COSTO DIRECTO		\$ 2.816.444,78	
VALOR COSTO INDIRECTO 16%		\$ 450.631,17	14%
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 3.267.075,95	100%

VALOR	m2	COSTO DIRECTO	\$ 121.608,15
VALOR	m2	COSTO DIRECTO + INDIRECTO	\$ 141.065,46

Fuente: Construdata 196

Item	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Valor Total	Valor capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA					\$ 228.149,16
1,01	Descapote	23,16	m²	\$ 6.168,00	\$ 142.850,88	
1,04	Localización, trazado y replanteo	23,16	m²	\$ 3.683,00	\$ 85.298,28	
2	EXCAVACION Y CIMENTACION					\$ 7.409,30
2,01	Excavación a mano de zanjas	0,25	m3	\$ 29.402,00	\$ 7.409,30	
9	CUBIERTAS					\$ 1.156.980,96
9,01	Teja en lamina de zinc 3,05 o 10" cal 34 o 20 mm	23,16	m²	\$ 16.913,00	\$ 391.705,08	
9,03	Estructura de madera para teja	23,16	m2	\$ 33.043,00	\$ 765.275,88	
10	ENCHAPES Y PISOS					\$ 1.285.495,80
10,11	Concreto Anden 0,10m	23,16	m2	\$ 55.505,00	\$ 1.285.495,80	
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA					\$ 93.456,00
12,10	Cerco 8x8x2,9m ordinario	4,00	un	\$ 23.364,00	\$ 93.456,00	
17	ASEO Y TRANSPORTE					\$ 44.953,56
17,01	Aseo general para entrega de obra	23,16	m²	\$ 1.941,00	\$ 44.953,56	

TOTAL COSTO DIRECTO			\$ 2.816.444,78
TOTAL COSTO INDIRECTO			\$ 450.631,17
TOTAL COSTOS			\$ 3.267.075,95
VALOR	m2	COSTO DIRECTO	\$ 121.608,15
VALOR	m2	COSTO DIRECTO + COSTO INDIRECTO	\$ 141.065,46
VALOR	VALOR ADOPTADO		\$ 141.000,00

Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales,
Infraestructura y Finca Raíz

M3: ESCALERA			
Item	Capítulo	Valor capítulo	% Capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 14.454,75	5,32%
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 13.735,59	5,06%
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 201.506,45	74,22%
TOTAL COSTO DIRECTO		\$ 234.064,04	
VALOR COSTO INDIRECTO 16%		\$ 37.450,25	14%
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 271.514,28	100%

VALOR	m2	COSTO DIRECTO	\$ 104.028,46
VALOR	m2	COSTO DIRECTO + INDIRECTO	\$ 120.673,01

Fuente: Construdata 196

Item	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Valor Total	Valor capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA					\$ 14.454,75
1,01	Descapote	1,00	m²	\$ 6.168,00	\$ 6.168,00	
1,04	Localización, trazado y replanteo	2,25	m²	\$ 3.683,00	\$ 8.286,75	
2	EXCAVACION Y CIMENTACION					\$ 13.735,59
2,05	Relleno para estructuras en recebo incluye compactado, materiales (recebo, agua), transporte y obra de mano	0,20	m3	\$ 68.677,96	\$ 13.735,59	
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO					\$ 201.506,45
4,10	Escalera maciza 1/2 tramo en concreto 3000 psi	0,32	m3	\$ 639.703,00	\$ 201.506,45	
17	ASEO Y TRANSPORTE					\$ 4.367,25
17,01	Aseo general para entrega de obra	2,25	m²	\$ 1.941,00	\$ 4.367,25	

TOTAL COSTO DIRECTO			\$ 234.064,04
TOTAL COSTO INDIRECTO		16%	\$ 37.450,25
TOTAL COSTOS			\$ 271.514,28
VALOR	m2	COSTO DIRECTO	\$ 104.028,46
VALOR	m2	COSTO DIRECTO + COSTO INDIRECTO	\$ 120.673,01
VALOR	VALOR ADOPTADO		\$ 121.000,00

M4: ZONA DURA			
Item	Capítulo	Valor capítulo	% Capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 83.536,48	12,33%
10	ENCHAPES Y PISOS	\$ 500.735,52	73,88%
TOTAL COSTO DIRECTO		\$ 584.272,00	
VALOR COSTO INDIRECTO 16%		\$ 93.483,52	14%
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 677.755,52	100%

VALOR	m2	COSTO DIRECTO	\$ 68.900,00
VALOR	m2	COSTO DIRECTO + INDIRECTO	\$ 79.924,00

Fuente: Construdata 196

Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales,
Infraestructura y Finca Raíz

Item	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Valor Total	Valor capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA					\$ 83.536,48
1,01	Descapote	8,48	m ²	\$ 6.168,00	\$ 52.304,64	
1,04	Localización, trazado y replanteo	8,48	m ²	\$ 3.683,00	\$ 31.231,84	
10	ENCHAPES Y PISOS					\$ 500.735,52
10,14	Loseta prefabricada (40x40x6), incluye base 4cm arena nivelación y sello de arena	8,48	m2	\$ 59.049,00	\$ 500.735,52	

TOTAL COSTO DIRECTO			\$ 584.272,00
TOTAL COSTO INDIRECTO			16% \$ 93.483,52
TOTAL COSTOS			\$ 677.755,52
VALOR	m2	COSTO DIRECTO	\$ 68.900,00
VALOR	m2	COSTO DIRECTO + COSTO INDIRECTO	\$ 79.924,00
VALOR	VALOR ADOPTADO		\$ 80.000,00

M5: ZONA DURA			
Item	Capítulo	Valor capítulo	% Capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 124.812,17	10,48%
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 174.029,95	14,61%
10	ENCHAPES Y PISOS	\$ 703.248,35	59,05%
TOTAL COSTO DIRECTO		\$ 1.026.682,94	
VALOR COSTO INDIRECTO 16%		\$ 164.269,27	14%
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 1.190.952,21	100%

VALOR	m2	COSTO DIRECTO	\$ 81.032,59
VALOR	m2	COSTO DIRECTO + INDIRECTO	\$ 93.997,81

Fuente: Construdata 196

Item	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Valor Total	Valor capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA					\$ 124.812,17
1,01	Descapote	12,67	m ²	\$ 6.168,00	\$ 78.148,56	
1,04	Localización, trazado y replanteo	12,67	m ²	\$ 3.683,00	\$ 46.663,61	
2	EXCAVACION Y CIMENTACION					\$ 174.029,95
2,05	Relleno para estructuras en recebo incluye compactado, materiales (recebo, agua), transporte y obra de mano	2,53	m3	\$ 68.677,96	\$ 174.029,95	
10	ENCHAPES Y PISOS					\$ 703.248,35
10,11	Concreto Anden 0,10m	12,67	m2	\$ 55.505,00	\$ 703.248,35	
17	ASEO Y TRANSPORTE					\$ 24.592,47
17,01	Aseo general para entrega de obra	12,67	m ²	\$ 1.941,00	\$ 24.592,47	

TOTAL COSTO DIRECTO			\$ 1.026.682,94
TOTAL COSTO INDIRECTO			16% \$ 164.269,27
TOTAL COSTOS			\$ 1.190.952,21
VALOR	m2	COSTO DIRECTO	\$ 81.032,59
VALOR	m2	COSTO DIRECTO + COSTO INDIRECTO	\$ 93.997,81
VALOR	VALOR ADOPTADO		\$ 94.000,00

Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales,
Infraestructura y Finca Raíz

M6: MURO			
Item	Capítulo	Valor capítulo	% Capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 16.352,52	1,52%
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 653.697,24	60,57%
5	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 260.304,77	24,12%
TOTAL COSTO DIRECTO		\$ 930.354,53	
VALOR COSTO INDIRECTO 16%		\$ 148.856,72	14%
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 1.079.211,25	100%

VALOR	m	COSTO DIRECTO	\$ 209.539,31
VALOR	m	COSTO DIRECTO + INDIRECTO	\$ 243.065,60

Fuente: Construdata 196

Item	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Valor Total	Valor capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA					\$ 16.352,52
1,04	Localización, trazado y replanteo	4,44	m ²	\$ 3.683,00	\$ 16.352,52	
2	EXCAVACION Y CIMIENTACION					\$ 653.697,24
2,01	Excavación a mano de zanjas	1,07	m3	\$ 29.402,00	\$ 31.330,77	
2,02	Concreto ciclópeo (mezcla obra) (base columnas)	1,07	m3	\$ 402.881,00	\$ 429.309,99	
2,04	Sobrecimiento concreto 25x25cm	0,28	m3	\$ 695.699,00	\$ 193.056,47	
5	MAMPOSTERIA Y PAÑETES					\$ 260.304,77
5,01	Muro ladrillo tolete comun e=0,245m	2,66	m2	\$ 97.712,00	\$ 260.304,77	

TOTAL COSTO DIRECTO					\$ 930.354,53
TOTAL COSTO INDIRECTO					\$ 148.856,72
TOTAL COSTOS					\$ 1.079.211,25
VALOR	m	COSTO DIRECTO			\$ 209.539,31
VALOR	m	COSTO DIRECTO + COSTO INDIRECTO			\$ 243.065,60
VALOR	VALOR ADOPTADO				\$ 243.000,00

M7: ZONA DURA			
Item	Capítulo	Valor capítulo	% Capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 225.292,37	10,48%
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 314.132,99	14,61%
10	ENCHAPES Y PISOS	\$ 1.269.399,35	59,05%
TOTAL COSTO DIRECTO		\$ 1.853.215,38	
VALOR COSTO INDIRECTO 16%		\$ 296.514,46	14%
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 2.149.729,84	100%

VALOR	m2	COSTO DIRECTO	\$ 81.032,59
VALOR	m2	COSTO DIRECTO + INDIRECTO	\$ 93.997,81

Fuente: Construdata 196

Item	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Valor Total	Valor capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA					\$ 225.292,37
1,01	Descapote	22,87	m ²	\$ 6.168,00	\$ 141.062,16	
1,04	Localización, trazado y replanteo	22,87	m ²	\$ 3.683,00	\$ 84.230,21	
2	EXCAVACION Y CIMENTACION					\$ 314.132,99
	Relleno para estructuras en recebo incluye compactado, 2,05 materiales (recebo, agua), transporte y obra de mano	4,57	m3	\$ 68.677,96	\$ 314.132,99	
10	ENCHAPES Y PISOS					\$ 1.269.399,35
10,11	Concreto Anden 0,10m	22,87	m2	\$ 55.505,00	\$ 1.269.399,35	
17	ASEO Y TRANSPORTE					\$ 44.390,67
17,01	Aseo general para entrega de obra	22,87	m ²	\$ 1.941,00	\$ 44.390,67	

TOTAL COSTO DIRECTO			\$ 1.853.215,38
TOTAL COSTO INDIRECTO			16% \$ 296.514,46
TOTAL COSTOS			\$ 2.149.729,84
VALOR	m2	COSTO DIRECTO	\$ 81.032,59
VALOR	m2	COSTO DIRECTO + COSTO INDIRECTO	\$ 93.997,81
VALOR	VALOR ADOPTADO		\$ 94.000,00

M8: VÍA DE ACCESO			
Item	Capítulo	Valor capítulo	% Capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 116.014,50	7,95%
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 1.142.095,50	78,26%
TOTAL COSTO DIRECTO		\$ 1.258.110,00	
VALOR COSTO INDIRECTO 16%		\$ 201.297,60	14%
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 1.459.407,60	100%

VALOR	m2	COSTO DIRECTO	\$ 39.940,00
VALOR	m2	COSTO DIRECTO + INDIRECTO	\$ 46.330,40

Fuente: Construdata 196

Item	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Valor Total	Valor capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA					\$ 116.014,50
1,04	Localización, trazado y replanteo	31,50	m ²	\$ 3.683,00	\$ 116.014,50	
2	EXCAVACION Y CIMENTACION					\$ 1.142.095,50
2,01	Excavación a mano de zanjas	31,50	m3	\$ 29.402,00	\$ 926.163,00	
2,12	Explanacion, extendida, conformacion para nivelacion de terreno	31,50	m3	\$ 6.855,00	\$ 215.932,50	

TOTAL COSTO DIRECTO			\$ 1.258.110,00
TOTAL COSTO INDIRECTO		16%	\$ 201.297,60
TOTAL COSTOS			\$ 1.459.407,60
VALOR	m2	COSTO DIRECTO	\$ 39.940,00
VALOR	m2	COSTO DIRECTO + COSTO INDIRECTO	\$ 46.330,40
VALOR	VALOR ADOPTADO		\$ 46.000,00

M9: POZO SÉPTICO			
Item	Capítulo	Valor capítulo	% Capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 16.573,50	0,24%
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 61.810,16	0,91%
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 610.605,00	9,02%
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 2.119.146,80	31,29%
5	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 3.021.264,00	44,61%
TOTAL COSTO DIRECTO		\$ 5.838.133,96	
VALOR COSTO INDIRECTO 16%		\$ 934.101,43	14%
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 6.772.235,40	100%

VALOR	un	COSTO DIRECTO	\$ 2.919.066,98
VALOR	un	COSTO DIRECTO + INDIRECTO	\$ 3.386.117,70

Fuente: Construdata 196

Item	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Valor Total	Valor capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA					\$ 16.573,50
1,04	Localización, trazado y replanteo	4,50	m ²	\$ 3.683,00	\$ 16.573,50	
2	EXCAVACION Y CIMENTACION					\$ 61.810,16
2,05	Relleno para estructuras en recebo incluye compactado, materiales (recebo, agua), transporte y obra de mano	0,90	m ³	\$ 68.677,96	\$ 61.810,16	
3	INSTALACIONES SANITARIAS					\$ 610.605,00
3,01	Excavación a mano de zanjas	13,50	m ³	\$ 29.402,00	\$ 396.927,00	
3,17	Tubería PVC sanitaria 4"	6,00	m	\$ 35.613,00	\$ 213.678,00	
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO					\$ 2.119.146,80
4,01	Placa Contrapiso e=0,10 Cto 3000 psi	4,50	m ²	\$ 108.151,00	\$ 486.679,50	
4,03	Viga aerea 30x40 (Se calcula 0,25x0,25m)	12,00	m	\$ 108.726,04	\$ 1.304.712,50	
4,09	Placa entrepiso concreto 3000 psi e=10cm malla eletrosoldada (Se calcula e=0,08m)	4,50	m ²	\$ 72.834,40	\$ 327.754,80	
5	MAMPOSTERIA Y PAÑETES					\$ 3.021.264,00
5,07	Muro en ladrillo tolete comun e = 0,12m (12x24,5x6)	36,00	m ²	\$ 50.099,00	\$ 1.803.564,00	
5,11	Pañete liso impermeabilizado 1:4	36,00	m ²	\$ 33.825,00	\$ 1.217.700,00	

Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales,
Infraestructura y Finca Raíz

17	ASEO Y TRANSPORTE					\$ 8.734,50
17,01	Aseo general para entrega de obra	4,50	m ²	\$	1.941,00	\$ 8.734,50

TOTAL COSTO DIRECTO		\$ 5.838.133,96
TOTAL COSTO INDIRECTO	16%	\$ 934.101,43
TOTAL COSTOS		\$ 6.772.235,40
VALOR un COSTO DIRECTO		\$ 2.919.066,98
VALOR un COSTO DIRECTO + COSTO INDIRECTO		\$ 3.386.117,70
VALOR VALOR ADOPTADO		\$ 3.386.000,00

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR	TOTAL	REFERENCIA
M10: CERCA		M	43,07		\$ 10.636	
		HILOS	4			
	HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERIA CON PRESTACIONES (RENDIMIENTO TOMADO DE LA PAGINA 148 CERCA EN ALAMBRE DE PUAS)	HR	11	\$ 20.561,00	\$ 221.390,57	196-52
	Cerca interna y portillo de acceso en postes de madera con cuatro (4) hilos de alambre de puas. Altura de 1,30m aprox	UN	57,43	\$ 46,21	\$ 2.653,72	EASY
	GRAPA 1-1/4X9MM CERCA GALVANIZADA X500 Gr	M	172,28	\$ 465,57	\$ 80.208,65	196-85
	ROLLO DE ALAMBRE DE PÚAS X 350M - CAL. 14					
DISTANCIA POSTES	LIMATON d=10 a 12 cm (4m) Salen 2 und	UN	7	\$ 21.429,00	\$ 153.824,51	196-110
3						196-216
Revista Construdata 196				TOTAL	\$ 458.077	

M11: BAÑO			
Item	Capítulo	Valor capítulo	% Capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 22.164,75	0,81%
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 30.905,08	1,12%
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 610.337,00	22,20%
5	MAMPOSTERÍA Y PANETES	\$ 477.944,46	17,39%
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 142.476,00	5,18%
9	CUBIERTAS	\$ 197.007,75	7,17%
10	ENCHAPES Y PISOS	\$ 25.701,75	0,93%
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 330.815,00	12,03%
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 264.417,30	9,62%
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 20.400,66	0,74%
TOTAL COSTO DIRECTO		\$ 2.369.876,75	
VALOR COSTO INDIRECTO 16%		\$ 379.180,28	14%
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 2.749.057,03	100%

VALOR	m2	COSTO DIRECTO	\$ 1.053.278,56
VALOR	m2	COSTO DIRECTO + INDIRECTO	\$ 1.221.803,13

Fuente: Construdata 196

Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales,
Infraestructura y Finca Raíz

Item	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Valor Total	Valor capitulo
1	PRELIMINARES DE OBRA					\$ 22.164,75
1,01	Descapote	2,25	m ²	\$ 6.168,00	\$ 13.878,00	
1,04	Localización, trazado y replanteo	2,25	m ²	\$ 3.683,00	\$ 8.286,75	
2	EXCAVACION Y CIMENTACION					\$ 30.905,08
2,05	Relleno para estructuras en recebo incluye compactado, materiales (recebo, agua), transporte y obra de mano	0,45	m3	\$ 68.677,96	\$ 30.905,08	
3	INSTALACIONES SANITARIAS					\$ 610.337,00
3,01	Excavación a mano de zanjas	1,00	m3	\$ 29.402,00	\$ 29.402,00	
3,02	Caja inspección 60x60	1,00	un	\$ 361.615,00	\$ 361.615,00	
3,06	Salida sanitaria inodoro 4"	1,00	un	\$ 74.947,00	\$ 74.947,00	
3,16	Tubería PVC sanitaria 2"	2,00	m	\$ 18.767,00	\$ 37.534,00	
3,17	Tubería PVC sanitaria 4"	3,00	m	\$ 35.613,00	\$ 106.839,00	
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO					\$ 243.339,75
4,01	Placa Contrapiso e=0,10 Cto 3000 psi	2,25	m ²	\$ 108.151,00	\$ 243.339,75	
5	MAMPOSTERIA Y PAÑETES					\$ 477.944,46
5,07	Muro en ladrillo tolete comun e = 0,12m (12x24,5x6)	9,54	m2	\$ 50.099,00	\$ 477.944,46	
6	INSTALACIONES HIDRAULICAS					\$ 142.476,00
6,03	Punto A.F inodoro	1,00	un	\$ 22.699,00	\$ 22.699,00	
6,08	Tubería PVCP 1/2"	5,00	m	\$ 9.562,00	\$ 47.810,00	
6,11	Valvula de Registro de 1/2"	1,00	un	\$ 71.967,00	\$ 71.967,00	
9	CUBIERTAS					\$ 197.007,75
9,05	Teja termoacustica	2,25	m2	\$ 50.759,00	\$ 114.207,75	
9,06	Estructura metalica para teja	2,25	m ²	\$ 36.800,00	\$ 82.800,00	
10	ENCHAPES Y PISOS					\$ 25.701,75
10,01	Alistado de piso 2cm	2,25	m ²	\$ 11.423,00	\$ 25.701,75	
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES					\$ 330.815,00
11,01	Inodoro tipo I	1,00	un	\$ 330.815,00	\$ 330.815,00	
13	CARPINTERIA METÁLICA					\$ 264.417,30
13,07	Puerta en lamina cold rolled cal 16	1,26	m ²	\$ 209.855,00	\$ 264.417,30	
15	PINTURAS Y ESTUCO					\$ 20.400,66
15,02	Esmalte sobre lamina llena	1,26	m ²	\$ 16.191,00	\$ 20.400,66	
17	ASEO Y TRANSPORTE					\$ 4.367,25
17,01	Aseo general para entrega de obra	2,25	m ²	\$ 1.941,00	\$ 4.367,25	
TOTAL COSTO DIRECTO					\$ 2.369.876,75	
TOTAL COSTO INDIRECTO					16%	\$ 379.180,28
TOTAL COSTOS						\$ 2.749.057,03
VALOR	m2	COSTO DIRECTO			\$ 1.053.278,56	
VALOR	m2	COSTO DIRECTO + COSTO INDIRECTO			\$ 1.221.803,13	
VALOR	VALOR ADOPTADO				\$ 1.222.000,00	

Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales,
Infraestructura y Finca Raíz

M12: POZO SÉPTICO			
Item	Capítulo	Valor capítulo	% Capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 8.286,75	0,26%
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 30.905,08	0,97%
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 379.064,25	11,92%
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 1.059.573,40	33,32%
5	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 1.258.860,00	39,59%
TOTAL COSTO DIRECTO		\$ 2.741.056,73	
VALOR COSTO INDIRECTO 16%		\$ 438.569,08	14%
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 3.179.625,81	100%

VALOR	un	COSTO DIRECTO	\$ 2.741.056,73
VALOR	un	COSTO DIRECTO + INDIRECTO	\$ 3.179.625,81

Fuente: Construdata 196

Item	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Valor Total	Valor capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA					\$ 8.286,75
1,04	Localización, trazado y replanteo	2,25	m²	\$ 3.683,00	\$ 8.286,75	
2	EXCAVACION Y CIMENTACION					\$ 30.905,08
2,05	Relleno para estructuras en recebo incluye compactado, materiales (recebo, agua), transporte y obra de mano	0,45	m3	\$ 68.677,96	\$ 30.905,08	
3	INSTALACIONES SANITARIAS					\$ 379.064,25
3,01	Excavación a mano de zanjas	5,63	m3	\$ 29.402,00	\$ 165.386,25	
3,17	Tubería PVC sanitaria 4"	6,00	m	\$ 35.613,00	\$ 213.678,00	
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO					\$ 1.059.573,40
4,01	Placa Contrapiso e=0,10 Cto 3000 psi	2,25	m²	\$ 108.151,00	\$ 243.339,75	
4,03	Viga aerea 30x40 (Se calcula 0,25x0,25m)	6,00	m	\$ 108.726,04	\$ 652.356,25	
4,09	Placa entepiso concreto 3000 psi e=10cm malla eletrosoldada (Se calcula e=0,08m)	2,25	m2	\$ 72.834,40	\$ 163.877,40	
5	MAMPOSTERIA Y PAÑETES					\$ 1.258.860,00
5,07	Muro en ladrillo tolete comun e = 0,12m (12x24,5x6)	15,00	m2	\$ 50.099,00	\$ 751.485,00	
5,11	Pañete liso impermeabilizado 1:4	15,00	m²	\$ 33.825,00	\$ 507.375,00	
17	ASEO Y TRANSPORTE					\$ 4.367,25
17,01	Aseo general para entrega de obra	2,25	m²	\$ 1.941,00	\$ 4.367,25	

TOTAL COSTO DIRECTO		\$ 2.741.056,73
TOTAL COSTO INDIRECTO	16%	\$ 438.569,08
TOTAL COSTOS		\$ 3.179.625,81
VALOR un COSTO DIRECTO		\$ 2.741.056,73
VALOR un COSTO DIRECTO + COSTO INDIRECTO		\$ 3.179.625,81
VALOR VALOR ADOPTADO		\$ 3.180.000,00

Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales,
Infraestructura y Finca Raíz

M13: ZONA DURA			
Item	Capítulo	Valor capítulo	% Capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 54.377,52	8,18%
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 75.820,47	11,41%
5	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 125.702,01	18,91%
10	ENCHAPES Y PISOS	\$ 306.387,60	46,10%
TOTAL COSTO DIRECTO		\$ 573.001,91	
VALOR COSTO INDIRECTO 16%		\$ 91.680,31	14%
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 664.682,22	100%

VALOR	m2	COSTO DIRECTO	\$ 103.804,69
VALOR	m2	COSTO DIRECTO + INDIRECTO	\$ 120.413,45

Fuente: Construdata 196

Item	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Valor Total	Valor capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA					\$ 54.377,52
1,01	Descapote	5,52	m ²	\$ 6.168,00	\$ 34.047,36	
1,04	Localización, trazado y replanteo	5,52	m ²	\$ 3.683,00	\$ 20.330,16	
2	EXCAVACION Y CIMENTACION					\$ 75.820,47
2,05	Relleno para estructuras en recebo incluye compactado, materiales (recebo, agua), transporte y obra de mano	1,10	m3	\$ 68.677,96	\$ 75.820,47	
5	MAMPOSTERIA Y PAÑETES					\$ 125.702,01
5,07	Muro en ladrillo tolete comun e = 0,12m (12x24,5x6)	1,24	m2	\$ 50.099,00	\$ 61.872,27	
5,10	Pañete liso muros 1:3	2,47	m ²	\$ 25.842,00	\$ 63.829,74	
10	ENCHAPES Y PISOS					\$ 306.387,60
10,11	Concreto Anden 0,10m	5,52	m2	\$ 55.505,00	\$ 306.387,60	
17	ASEO Y TRANSPORTE					\$ 10.714,32
17,01	Aseo general para entrega de obra	5,52	m ²	\$ 1.941,00	\$ 10.714,32	

TOTAL COSTO DIRECTO			\$ 573.001,91
TOTAL COSTO INDIRECTO			16% \$ 91.680,31
TOTAL COSTOS			\$ 664.682,22
VALOR	m2	COSTO DIRECTO	\$ 103.804,69
VALOR	m2	COSTO DIRECTO + COSTO INDIRECTO	\$ 120.413,45
VALOR	VALOR ADOPTADO		\$ 120.000,00

M14: ZONA DURA			
Item	Capítulo	Valor capítulo	% Capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 348.725,40	6,79%
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 486.239,96	9,46%
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 998.600,40	19,44%
5	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 561.963,40	10,94%
10	ENCHAPES Y PISOS	\$ 1.964.877,00	38,24%
TOTAL COSTO DIRECTO		\$ 4.429.117,56	
VALOR COSTO INDIRECTO 16%		\$ 708.658,81	14%
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 5.137.776,37	100%

VALOR	m2	COSTO DIRECTO	\$ 125.116,32
VALOR	m2	COSTO DIRECTO + INDIRECTO	\$ 145.134,93

Fuente: Construdata 196

Item	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Valor Total	Valor capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA					\$ 348.725,40
1,01	Descapote	35,40	m²	\$ 6.168,00	\$ 218.347,20	
1,04	Localización, trazado y replanteo	35,40	m²	\$ 3.683,00	\$ 130.378,20	
2	EXCAVACION Y CIMENTACION					\$ 486.239,96
2,05	Relleno para estructuras en recebo incluye compactado, materiales (recebo, agua), transporte y obra de mano	7,08	m3	\$ 68.677,96	\$ 486.239,96	
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO					\$ 998.600,40
4,12	Muro concreto 3000 psi 10cm (Se calcula h=1,00 y 50% de L)	7,40	m2	\$ 134.946,00	\$ 998.600,40	
5	MAMPOSTERIA Y PAÑETES					\$ 561.963,40
5,07	Muro en ladrillo tolete comun e = 0,12m (12x24,5x6) (Se calcula h=1,00 y 50% de L)	7,40	m2	\$ 50.099,00	\$ 370.732,60	
5,10	Pañete liso muros 1:3	7,40	m²	\$ 25.842,00	\$ 191.230,80	
10	ENCHAPES Y PISOS					\$ 1.964.877,00
10,11	Concreto Anden 0,10m	35,40	m2	\$ 55.505,00	\$ 1.964.877,00	
17	ASEO Y TRANSPORTE					\$ 68.711,40
17,01	Aseo general para entrega de obra	35,40	m²	\$ 1.941,00	\$ 68.711,40	

TOTAL COSTO DIRECTO			\$ 4.429.117,56
TOTAL COSTO INDIRECTO			\$ 708.658,81
TOTAL COSTOS			\$ 5.137.776,37
VALOR	m2	COSTO DIRECTO	\$ 125.116,32
VALOR	m2	COSTO DIRECTO + COSTO INDIRECTO	\$ 145.134,93
VALOR	VALOR ADOPTADO		\$ 145.000,00

Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales,
Infraestructura y Finca Raíz

M15: MARQUESINA			
Item	Capítulo	Valor capítulo	% Capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 108.206,54	28,12%
5	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 18.035,64	4,69%
9	CUBIERTAS	\$ 56.661,43	14,72%
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 91.811,00	23,86%
TOTAL COSTO DIRECTO		\$ 331.741,19	
VALOR COSTO INDIRECTO 16%		\$ 53.078,59	14%
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 384.819,78	100%

VALOR	m2	COSTO DIRECTO	\$ 11.291,40
VALOR	m2	COSTO DIRECTO + INDIRECTO	\$ 13.098,02

Fuente: Construdata 196

Item	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Valor Total	Valor capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA					\$ 108.206,54
1,04	Localización, trazado y replanteo	29,38	m ²	\$ 3.683,00	\$ 108.206,54	
5	MAMPOSTERIA Y PAÑETES					\$ 18.035,64
5,07	Muro en ladrillo tolete comun e = 0,12m (12x24,5x6) (bordillo)	0,36	m2	\$ 50.099,00	\$ 18.035,64	
9	CUBIERTAS					\$ 56.661,43
9,15	Plastico para invernaderos agrolene cal 8 de 7x10 m	29,38	m2	\$ 1.928,57	\$ 56.661,43	
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA					\$ 91.811,00
12,07	Guadua rolliza (3m)	4,00	un	\$ 9.350,00	\$ 37.400,00	
12,10	Esterilla de guadua ancho 25cm-30cm (4m)	5,25	un	\$ 10.364,00	\$ 54.411,00	
17	ASEO Y TRANSPORTE					\$ 57.026,58
17,01	Aseo general para entrega de obra	29,38	m ²	\$ 1.941,00	\$ 57.026,58	

TOTAL COSTO DIRECTO		\$ 331.741,19	
TOTAL COSTO INDIRECTO		16% \$ 53.078,59	
TOTAL COSTOS		\$ 384.819,78	
VALOR	m2	COSTO DIRECTO	\$ 11.291,40
VALOR	m2	COSTO DIRECTO + COSTO INDIRECTO	\$ 13.098,02
VALOR	VALOR ADOPTADO		\$ 13.000,00

Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales,
Infraestructura y Finca Raíz

M16: POZO SÉPTICO			
Item	Capítulo	Valor capítulo	% Capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 13.811,25	0,30%
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 51.508,47	1,14%
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 544.450,50	12,01%
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 1.275.374,58	28,14%
5	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 2.014.176,00	44,45%
TOTAL COSTO DIRECTO		\$ 3.906.599,55	
VALOR COSTO INDIRECTO 16%		\$ 625.055,93	14%
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 4.531.655,48	100%

VALOR	un	COSTO DIRECTO	\$ 3.906.599,55
VALOR	un	COSTO DIRECTO + INDIRECTO	\$ 4.531.655,48

Fuente: Construdata 196

Item	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Valor Total	Valor capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA					\$ 13.811,25
1,04	Localización, trazado y replanteo	3,75	m ²	\$ 3.683,00	\$ 13.811,25	
2	EXCAVACION Y CIMENTACION					\$ 51.508,47
2,05	Relleno para estructuras en recebo incluye compactado, materiales (recebo, agua), transporte y obra de mano	0,75	m3	\$ 68.677,96	\$ 51.508,47	
3	INSTALACIONES SANITARIAS					\$ 544.450,50
3,01	Excavación a mano de zanjas	11,25	m3	\$ 29.402,00	\$ 330.772,50	
3,17	Tubería PVC sanitaria 4"	6,00	m	\$ 35.613,00	\$ 213.678,00	
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO					\$ 1.275.374,58
4,01	Placa Contrapiso e=0,10 Cto 3000 psi	3,75	m ²	\$ 108.151,00	\$ 405.566,25	
4,03	Viga aerea 30x40 (Se calcula 0,25x0,25m)	8,00	m	\$ 108.726,04	\$ 869.808,33	
5	MAMPOSTERIA Y PAÑETES					\$ 2.014.176,00
5,07	Muro en ladrillo tolete comun e = 0,12m (12x24,5x6)	24,00	m2	\$ 50.099,00	\$ 1.202.376,00	
5,11	Pañete liso impermeabilizado 1:4	24,00	m ²	\$ 33.825,00	\$ 811.800,00	
17	ASEO Y TRANSPORTE					\$ 7.278,75
17,01	Aseo general para entrega de obra	3,75	m ²	\$ 1.941,00	\$ 7.278,75	

TOTAL COSTO DIRECTO		\$ 3.906.599,55
TOTAL COSTO INDIRECTO	16%	\$ 625.055,93
TOTAL COSTOS		\$ 4.531.655,48
VALOR	un COSTO DIRECTO	\$ 3.906.599,55
VALOR	un COSTO DIRECTO + COSTO INDIRECTO	\$ 4.531.655,48
VALOR	VALOR ADOPTADO	\$ 4.532.000,00

Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales,
Infraestructura y Finca Raíz

M17: BAÑO			
Item	Capítulo	Valor capítulo	% Capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 34.498,35	0,37%
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 28.844,74	0,31%
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 700.063,00	7,54%
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 1.582.605,98	17,04%
5	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 2.816.000,20	30,32%
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 365.910,00	3,94%
10	ENCHAPES Y PISOS	\$ 1.088.686,95	11,72%
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 665.017,00	7,16%
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 265.630,00	2,86%
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 293.797,00	3,16%
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 154.981,40	1,67%
TOTAL COSTO DIRECTO		\$ 8.007.389,47	
VALOR COSTO INDIRECTO 16%		\$ 1.281.182,31	14%
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 9.288.571,78	100%

VALOR	m2	COSTO DIRECTO	\$ 1.368.784,52
VALOR	m2	COSTO DIRECTO + INDIRECTO	\$ 1.587.790,05

Fuente: Construdata 196

Item	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Valor Total	Valor capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA					\$ 34.498,35
1,01	Descapote	2,10	m ²	\$ 6.168,00	\$ 12.952,80	
1,04	Localización, trazado y replanteo	5,85	m ²	\$ 3.683,00	\$ 21.545,55	
2	EXCAVACION Y CIMENTACION					\$ 28.844,74
	Relleno para estructuras en recebo incluye compactado,	0,42	m3	\$ 68.677,96	\$ 28.844,74	
2,05	materiales (recebo, agua), transporte y obra de mano					
3	INSTALACIONES SANITARIAS					\$ 700.063,00
3,02	Caja inspección 60x60	1,00	un	\$ 361.615,00	\$ 361.615,00	
3,05	Salida sanitaria ducha 2"	1,00	un	\$ 56.914,00	\$ 56.914,00	
3,06	Salida sanitaria inodoro 4"	1,00	un	\$ 74.947,00	\$ 74.947,00	
3,07	Salida sanitaria lavamanos 2" y/o orinal	1,00	un	\$ 62.214,00	\$ 62.214,00	
3,16	Tubería PVC sanitaria 2"	2,00	m	\$ 18.767,00	\$ 37.534,00	
3,17	Tubería PVC sanitaria 4"	3,00	m	\$ 35.613,00	\$ 106.839,00	
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO					\$ 1.582.605,98
4,01	Placa Contrapiso e=0,10 Cto 3000 psi	5,85	m ²	\$ 108.151,00	\$ 632.683,35	
4,09	Placa entepiso concreto 3000 psi e=10cm malla eletrosoldada (Se calcula e=0,15m)	5,85	m2	\$ 136.564,50	\$ 798.902,33	
4,13	Borillo 10x15cm fundido en concreto 3000psi	6,90	m	\$ 21.887,00	\$ 151.020,30	
5	MAMPOSTERIA Y PAÑETES					\$ 2.816.000,20
5,07	Muro en ladrillo tolete comun e = 0,12m (12x24,5x6)	27,95	m2	\$ 50.099,00	\$ 1.400.267,05	
5,10	Pañete liso muros 1:3	18,20	m ²	\$ 25.842,00	\$ 470.324,40	
5,11	Pañete liso impermeabilizado 1:4	27,95	m ²	\$ 33.825,00	\$ 945.408,75	

Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales,
Infraestructura y Finca Raíz

6		INSTALACIONES HIDRAULICAS				\$ 365.910,00	
6,02	Punto hidráulico ducha A. Fría PVC 1/2"	1,00	un	\$	199.913,00	\$	199.913,00
6,03	Punto A.F inodoro	1,00	un	\$	22.699,00	\$	22.699,00
6,04	Punto A.F orinal o lavamanos	1,00	un	\$	23.521,00	\$	23.521,00
6,08	Tuberia PVCP 1/2"	5,00	m	\$	9.562,00	\$	47.810,00
6,11	Valvula de Registro de 1/2"	1,00	un	\$	71.967,00	\$	71.967,00
10		ENCHAPES Y PISOS				\$ 1.088.686,95	
10,01	Alistado de piso 2cm	5,85	m²	\$	11.423,00	\$	66.824,55
10,03	Piso ceramica formato 20x20	5,85	m²	\$	43.212,00	\$	252.790,20
10,08	Cerámica formato 25x35 cm (enchape)	27,95	m²	\$	27.516,00	\$	769.072,20
11		ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES				\$ 665.017,00	
11,01	Inodoro tipo I	1,00	un	\$	330.815,00	\$	330.815,00
11,02	Lavamanos con griferia tipo I	1,00	un	\$	236.525,00	\$	236.525,00
11,04	Ducha con griferia tipo I	1,00	un	\$	97.677,00	\$	97.677,00
12		MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA				\$ 265.630,00	
12,01	Puerta con marco 0,76-1,10 m	1,00	un	\$	265.630,00	\$	265.630,00
13		CARPINTERIA METÁLICA				\$ 293.797,00	
13,07	Puerta en lamina cold rolled cal 16	1,40	m²	\$	209.855,00	\$	293.797,00
15		PINTURAS Y ESTUCO				\$ 154.981,40	
15,02	Esmalte sobre lamina llena	1,40	m²	\$	16.191,00	\$	22.667,40
15,04	Vinilo sobre pañete 2 manos	18,20	m2	\$	7.270,00	\$	132.314,00
17		ASEO Y TRANSPORTE				\$ 11.354,85	
17,01	Aseo general para entrega de obra	5,85	m²	\$	1.941,00	\$	11.354,85
TOTAL COSTO DIRECTO						\$ 8.007.389,47	
TOTAL COSTO INDIRECTO						16%	
						\$ 1.281.182,31	
TOTAL COSTOS						\$ 9.288.571,78	
VALOR	m2	COSTO DIRECTO				\$ 1.368.784,52	
VALOR	m2	COSTO DIRECTO + COSTO INDIRECTO				\$ 1.587.790,05	
VALOR	VALOR ADOPTADO				\$ 1.588.000,00		

Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales,
Infraestructura y Finca Raíz

M18: LAVADERO			
Item	Capítulo	Valor capítulo	% Capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 2.364,24	0,43%
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 3.296,54	0,59%
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 93.904,50	16,89%
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 53.269,14	9,58%
5	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 12.395,16	2,23%
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 32.716,00	5,88%
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 281.443,00	50,61%
TOTAL COSTO DIRECTO		\$ 479.388,58	
VALOR COSTO INDIRECTO 16%		\$ 76.702,17	14%
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 556.090,76	100%

VALOR	un	COSTO DIRECTO	\$ 479.388,58
VALOR	un	COSTO DIRECTO + INDIRECTO	\$ 556.090,76

Fuente: Construdata 196

Item	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Valor Total	Valor capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA					\$ 2.364,24
1,01	Descapote	0,24	m ²	\$ 6.168,00	\$ 1.480,32	
1,04	Localización, trazado y replanteo	0,24	m ²	\$ 3.683,00	\$ 883,92	
2	EXCAVACION Y CIMENTACION					\$ 3.296,54
2,05	Relleno para estructuras en recebo incluye compactado, materiales (recebo, agua), transporte y obra de mano	0,05	m3	\$ 68.677,96	\$ 3.296,54	
3	INSTALACIONES SANITARIAS					\$ 93.904,50
3,01	Excavación a mano de zanjas	0,25	m3	\$ 29.402,00	\$ 7.350,50	
3,10	Salida sanitaria lavadero 2"	1,00	un	\$ 86.554,00	\$ 86.554,00	
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO					\$ 53.269,14
4,01	Placa Contrapiso e=0,10 Cto 3000 psi	0,24	m ²	\$ 108.151,00	\$ 25.956,24	
4,09	Placa entepiso concreto 3000 psi e=10cm malla	0,30	m2	\$ 91.043,00	\$ 27.312,90	
5	MAMPOSTERIA Y PAÑETES					\$ 12.395,16
5,02	Muro Bloque estriado No. 5	0,36	m ²	\$ 34.431,00	\$ 12.395,16	
6	INSTALACIONES HIDRAULICAS					\$ 32.716,00
6,06	Punto A.F lavadero	1,00	un	\$ 32.716,00	\$ 32.716,00	
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES					\$ 281.443,00
11,06	Lavadero en granito pulido	1,00	un	\$ 281.443,00	\$ 281.443,00	

TOTAL COSTO DIRECTO			\$ 479.388,58
TOTAL COSTO INDIRECTO			\$ 76.702,17
TOTAL COSTOS			\$ 556.090,76
VALOR	un	COSTO DIRECTO	\$ 479.388,58
VALOR	un	COSTO DIRECTO + COSTO INDIRECTO	\$ 556.090,76
VALOR	VALOR ADOPTADO		\$ 556.000,00

Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales,
Infraestructura y Finca Raíz

M19: ZONA DURA			
Item	Capítulo	Valor capítulo	% Capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 516.192,40	8,59%
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 719.745,02	11,98%
5	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 932.172,48	15,52%
10	ENCHAPES Y PISOS	\$ 2.908.462,00	48,42%
TOTAL COSTO DIRECTO		\$ 5.178.280,30	
VALOR COSTO INDIRECTO 16%		\$ 828.524,85	14%
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 6.006.805,15	100%

VALOR	m2	COSTO DIRECTO	\$ 98.822,14
VALOR	m2	COSTO DIRECTO + INDIRECTO	\$ 114.633,69

Fuente: Construdata 196

Item	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Valor Total	Valor capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA					\$ 516.192,40
1,01	Descapote	52,40	m²	\$ 6.168,00	\$ 323.203,20	
1,04	Localización, trazado y replanteo	52,40	m²	\$ 3.683,00	\$ 192.989,20	
2	EXCAVACION Y CIMENTACION					\$ 719.745,02
2,05	Relleno para estructuras en recebo incluye compactado, materiales (recebo, agua), transporte y obra de mano	10,48	m3	\$ 68.677,96	\$ 719.745,02	
5	MAMPOSTERIA Y PAÑETES					\$ 932.172,48
5,01	Muro ladrillo tolete comun e=0,245m	9,54	m2	\$ 97.712,00	\$ 932.172,48	
10	ENCHAPES Y PISOS					\$ 2.908.462,00
10,11	Concreto Anden 0,10m	52,40	m2	\$ 55.505,00	\$ 2.908.462,00	
17	ASEO Y TRANSPORTE					\$ 101.708,40
17,01	Aseo general para entrega de obra	52,40	m²	\$ 1.941,00	\$ 101.708,40	
TOTAL COSTO DIRECTO					\$ 5.178.280,30	
TOTAL COSTO INDIRECTO					16%	\$ 828.524,85
TOTAL COSTOS					\$ 6.006.805,15	
VALOR	m2	COSTO DIRECTO			\$ 98.822,14	
VALOR	m2	COSTO DIRECTO + COSTO INDIRECTO			\$ 114.633,69	
VALOR	VALOR ADOPTADO				\$ 115.000,00	

Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales,
Infraestructura y Finca Raíz

M20: ENRAMADA			
Item	Capítulo	Valor capítulo	% Capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 120.083,69	4,86%
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 470.117,95	19,01%
9	CUBIERTAS	\$ 608.963,64	24,62%
10	ENCHAPES Y PISOS	\$ 815.852,32	32,99%
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 93.456,00	3,78%
TOTAL COSTO DIRECTO		\$ 2.132.134,39	
VALOR COSTO INDIRECTO 16%		\$ 341.141,50	14%
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 2.473.275,90	100%

VALOR	m2	COSTO DIRECTO	\$ 174.908,48
VALOR	m2	COSTO DIRECTO + INDIRECTO	\$ 202.893,84

Fuente: Construdata 196

Item	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Valor Total	Valor capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA					\$ 120.083,69
1,01	Descapote	12,19	m ²	\$ 6.168,00	\$ 75.187,92	
1,04	Localización, trazado y replanteo	12,19	m ²	\$ 3.683,00	\$ 44.895,77	
2	EXCAVACION Y CIMENTACION					\$ 470.117,95
2,01	Excavación a mano de zanjas	0,32	m3	\$ 29.402,00	\$ 9.408,64	
2,03	Zapatas concreto comun 3000psi (Pedestales)	0,45	m3	\$ 654.626,00	\$ 293.272,45	
2,05	Relleno para estructuras en recebo incluye compactado, materiales (recebo, agua), transporte y obra de mano	2,44	m3	\$ 68.677,96	\$ 167.436,87	
9	CUBIERTAS					\$ 608.963,64
9,01	Teja en lamina de zinc 3,05 o 10" cal 34 o 20 mm	12,19	m ²	\$ 16.913,00	\$ 206.169,47	
9,03	Estructura de madera para teja	12,19	m	\$ 33.043,00	\$ 402.794,17	
10	ENCHAPES Y PISOS					\$ 815.852,32
10,01	Alistado de piso 2cm	12,19	m ²	\$ 11.423,00	\$ 139.246,37	
10,11	Concreto Anden 0,10m	12,19	m2	\$ 55.505,00	\$ 676.605,95	
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA					\$ 93.456,00
12,10	Cerco 8x8x2,9m ordinario	4,00	un	\$ 23.364,00	\$ 93.456,00	
17	ASEO Y TRANSPORTE					\$ 23.660,79
17,01	Aseo general para entrega de obra	12,19	m ²	\$ 1.941,00	\$ 23.660,79	

TOTAL COSTO DIRECTO			\$ 2.132.134,39
TOTAL COSTO INDIRECTO			\$ 341.141,50
TOTAL COSTOS			\$ 2.473.275,90
VALOR	m2	COSTO DIRECTO	\$ 174.908,48
VALOR	m2	COSTO DIRECTO + COSTO INDIRECTO	\$ 202.893,84
VALOR	VALOR ADOPTADO		\$ 203.000,00

Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales,
Infraestructura y Finca Raíz

M21: BENEFICIADERO			
Item	Capítulo	Valor capítulo	% Capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 92.599,40	1,58%
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 510.279,68	8,70%
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 93.904,50	1,60%
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 2.600.154,40	44,34%
5	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 588.345,76	10,03%
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 38.808,00	0,66%
9	CUBIERTAS	\$ 469.586,40	8,01%
10	ENCHAPES Y PISOS	\$ 147.485,76	2,51%
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 496.141,40	8,46%
TOTAL COSTO DIRECTO		\$ 5.055.550,70	
VALOR COSTO INDIRECTO 16%		\$ 808.888,11	14%
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 5.864.438,81	100%

VALOR	m2	COSTO DIRECTO	\$ 537.824,54
VALOR	m2	COSTO DIRECTO + INDIRECTO	\$ 623.876,47

Fuente: Construdata 196

Item	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Valor Total	Valor capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA					\$ 92.599,40
1,01	Descapote	9,40	m ²	\$ 6.168,00	\$ 57.979,20	
1,04	Localización, trazado y replanteo	9,40	m ²	\$ 3.683,00	\$ 34.620,20	
2	EXCAVACION Y CIMENTACION					\$ 510.279,68
2,01	Excavación a mano de zanjas	0,26	m3	\$ 29.402,00	\$ 7.526,91	
2,03	Zapatas concreto comun 3000psi	0,77	m3	\$ 654.626,00	\$ 502.752,77	
3	INSTALACIONES SANITARIAS					\$ 93.904,50
3,01	Excavación a mano de zanjas	0,25	m3	\$ 29.402,00	\$ 7.350,50	
3,10	Salida sanitaria lavadero 2" (tanque)	1,00	un	\$ 86.554,00	\$ 86.554,00	
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO					\$ 2.600.154,40
4,01	Placa Contrapiso e=0,10 Cto 3000 psi	9,40	m ²	\$ 108.151,00	\$ 1.016.619,40	
4,05	Columna 0,40x0,30 (Se calculan 0,30X0,30m)	10,00	m	\$ 158.353,50	\$ 1.583.535,00	
5	MAMPOSTERIA Y PAÑETES					\$ 588.345,76
	Muro en ladrillo tolete comun e = 0,12m (12x24,5x6)	5,36	m2	\$ 50.099,00	\$ 268.530,64	
5,07	(Tanque)					
5,10	Pañete liso muros 1:3	5,36	m ²	\$ 25.842,00	\$ 138.513,12	
5,11	Pañete liso impermeabilizado 1:4	5,36	m ²	\$ 33.825,00	\$ 181.302,00	
6	INSTALACIONES HIDRAULICAS					\$ 38.808,00
6,07	Punto A.F llave manguera	1,00	un	\$ 38.808,00	\$ 38.808,00	

9	CUBIERTAS						\$ 469.586,40
9,01	Teja en lamina de zinc 3,05 o 10" cal 34 o 20 mm	9,40	m ²	\$	16.913,00	\$	158.982,20
9,03	Estructura de madera para teja fibrocemento	9,40	m	\$	33.043,00	\$	310.604,20
10	ENCHAPES Y PISOS						\$ 147.485,76
10,08	Cerámica formato 25x35 cm (enchape)	5,36	m ²	\$	27.516,00	\$	147.485,76
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA						\$ 496.141,40
12,08	Limaton d=10 a 12 cm (3m)	6,00	un	\$	17.014,00	\$	102.084,00
12,09	Entrepiso (Cerca en tabla) altillo	9,40	m ²	\$	41.921,00	\$	394.057,40
17	ASEO Y TRANSPORTE						\$ 18.245,40
17,01	Aseo general para entrega de obra	9,40	m ²	\$	1.941,00	\$	18.245,40

TOTAL COSTO DIRECTO		\$ 5.055.550,70	
TOTAL COSTO INDIRECTO		16% \$ 808.888,11	
TOTAL COSTOS		\$ 5.864.438,81	
VALOR	m2	COSTO DIRECTO	\$ 537.824,54
VALOR	m2	COSTO DIRECTO + COSTO INDIRECTO	\$ 623.876,47
VALOR	VALOR ADOPTADO		\$ 624.000,00

M22: GRADAS			
Item	Capítulo	Valor capítulo	% Capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 27.169,06	3,37%
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 37.882,76	4,70%
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 624.871,49	77,48%
TOTAL COSTO DIRECTO		\$ 695.276,58	
VALOR COSTO INDIRECTO 16%		\$ 111.244,25	14%
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 806.520,84	100%

VALOR	m	COSTO DIRECTO	\$ 88.233,07
VALOR	m	COSTO DIRECTO + INDIRECTO	\$ 102.350,36

Fuente: Construdata 196

Item	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Valor Total	Valor capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA					\$ 27.169,06
1,01	Descapote	2,76	m ²	\$ 6.168,00	\$ 17.011,34	
1,04	Localización, trazado y replanteo	2,76	m ²	\$ 3.683,00	\$ 10.157,71	
2	EXCAVACION Y CIMENTACION					\$ 37.882,76
	Relleno para estructuras en recebo incluye compactado,	0,55	m3	\$ 68.677,96	\$ 37.882,76	
	2,05 materiales (recebo, agua), transporte y obra de mano					

4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO					\$ 624.871,49
4,10	Escalera maciza 1/2 tramo en concreto 3000 psi	0,98	m3	\$	639.703,00	\$ 624.871,49
17	ASEO Y TRANSPORTE					\$ 5.353,28
17,01	Aseo general para entrega de obra	2,76	m²	\$	1.941,00	\$ 5.353,28

TOTAL COSTO DIRECTO		\$ 695.276,58	
TOTAL COSTO INDIRECTO		16% \$ 111.244,25	
TOTAL COSTOS		\$ 806.520,84	
VALOR	m	COSTO DIRECTO	\$ 88.233,07
VALOR	m	COSTO DIRECTO + COSTO INDIRECTO	\$ 102.350,36
VALOR	VALOR ADOPTADO		\$ 102.000,00

M23: ENRAMADA

Item	Capítulo	Valor capítulo	% Capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 168.452,10	4,98%
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 380.065,70	11,24%
5	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 702.392,40	20,78%
9	CUBIERTAS	\$ 712.988,78	21,09%
10	ENCHAPES Y PISOS	\$ 759.308,40	22,46%
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 158.184,00	4,68%
TOTAL COSTO DIRECTO		\$ 2.914.582,47	
VALOR COSTO INDIRECTO 16%		\$ 466.333,20	14%
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 3.380.915,67	100%

VALOR	m2	COSTO DIRECTO	\$ 170.443,42
VALOR	m2	COSTO DIRECTO + INDIRECTO	\$ 197.714,37

Fuente: Construdata 196

Item	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Valor Total	Valor capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA					\$ 168.452,10
1,01	Descapote	17,10	m²	\$ 6.168,00	\$ 105.472,80	
1,04	Localización, trazado y replanteo	17,10	m²	\$ 3.683,00	\$ 62.979,30	
2	EXCAVACION Y CIMENTACION					\$ 380.065,70
2,01	Excavación a mano de zanjas	4,94	m3	\$ 29.402,00	\$ 145.187,08	
2,05	Relleno para estructuras en recebo incluye compactado, materiales (recebo, agua), transporte y obra de mano	3,42	m3	\$ 68.677,96	\$ 234.878,62	
5	MAMPOSTERIA Y PAÑETES					\$ 702.392,40
5,02	Muro Bloque estriado No. 5	20,40	m²	\$ 34.431,00	\$ 702.392,40	

9	CUBIERTAS					\$ 712.988,78
9,01	Teja en lamina de zinc 3,05 o 10" cal 34 o 20 mm	17,10	m ²	\$	16.913,00	\$ 289.212,30
9,03	Estructura de madera para teja	12,83	m	\$	33.043,00	\$ 423.776,48
10	ENCHAPES Y PISOS					\$ 759.308,40
10,11	Concreto Anden 0,10m (Se calcula e=0,08m)	17,10	m2	\$	44.404,00	\$ 759.308,40
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA					\$ 158.184,00
12,08	Limaton d=10 a 12 cm (3m)	6,00	un	\$	17.014,00	\$ 102.084,00
12,11	Guadua rolliza 3m	6,00	un	\$	9.350,00	\$ 56.100,00
17	ASEO Y TRANSPORTE					\$ 33.191,10
17,01	Aseo general para entrega de obra	17,10	m ²	\$	1.941,00	\$ 33.191,10

TOTAL COSTO DIRECTO			\$ 2.914.582,47
TOTAL COSTO INDIRECTO			16% \$ 466.333,20
TOTAL COSTOS			\$ 3.380.915,67
VALOR	m2	COSTO DIRECTO	\$ 170.443,42
VALOR	m2	COSTO DIRECTO + COSTO INDIRECTO	\$ 197.714,37
VALOR	VALOR ADOPTADO		\$ 198.000,00

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR	TOTAL	REFERENCIA
M24: CERCA		M	165,85		\$ 10.636	
		HILOS	4			
	HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERIA CON PRESTACIONES (RENDIMIENTO TOMADO DE LA PAGINA 148 CERCA EN ALAMBRE DE PUAS)	HR	41	\$ 20.561,00	\$ 852.510,46	196-52
	GRAPA 1-1/4X9MM CERCA GALVANIZADA X500 Gr	UN	221,13	\$ 46,21	\$ 10.218,69	EASY
	ROLLO DE ALAMBRE DE PÚAS X 350M - CAL. 14	M	663,40	\$ 465,57	\$ 308.860,09	196-85
DISTANCIA POSTES	LIMATON d=10 a 12 cm (4m) Salen 2 und	UN	28	\$ 21.429,00	\$ 592.333,28	196-110
3						196-216
Revista Construdata 196				TOTAL	\$ 1.763.923	

Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales,
Infraestructura y Finca Raíz

M25: TANQUE			
Item	Capítulo	Valor capítulo	% Capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 59.106,00	1,22%
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 82.413,55	1,70%
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 109.913,00	2,26%
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 1.354.954,20	27,92%
5	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 2.195.320,00	45,23%
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 86.618,00	1,78%
10	ENCHAPES Y PISOS	\$ 68.538,00	1,41%
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 215.640,00	4,44%
TOTAL COSTO DIRECTO		\$ 4.184.148,75	
VALOR COSTO INDIRECTO 16%		\$ 669.463,80	14%
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 4.853.612,55	100%

VALOR	un	COSTO DIRECTO	\$ 4.184.148,75
VALOR	un	COSTO DIRECTO + INDIRECTO	\$ 4.853.612,55

Fuente: Construdata 196

Item	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Valor Total	Valor capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA					\$ 59.106,00
1,01	Descapote	6,00	m²	\$ 6.168,00	\$ 37.008,00	
1,04	Localización, trazado y replanteo	6,00	m²	\$ 3.683,00	\$ 22.098,00	
2	EXCAVACION Y CIMENTACION					\$ 82.413,55
2,05	Relleno para estructuras en recebo incluye compactado, materiales (recebo, agua), transporte y obra de mano	1,20	m3	\$ 68.677,96	\$ 82.413,55	
3	INSTALACIONES SANITARIAS					\$ 109.913,00
3,09	Salida sanitaria sifon de piso 2"	1,00	un	\$ 53.612,00	\$ 53.612,00	
3,16	Tubería PVC sanitaria 2"	3,00	m	\$ 18.767,00	\$ 56.301,00	
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO					\$ 1.354.954,20
4,01	Placa Contrapiso e=0,10 Cto 3000 psi (Se calcula e=0,15m)	6,00	m²	\$ 162.226,50	\$ 973.359,00	
4,06	Plaquetas prefabricadas en concreto reforzado 3000psi e=0,05m (se calcula e=0,07m)	6,00	m2	\$ 63.599,20	\$ 381.595,20	
5	MAMPOSTERIA Y PAÑETES					\$ 2.195.320,00
5,07	Muro en ladrillo tolete comun e = 0,12m (12x24,5x6)	20,00	m2	\$ 50.099,00	\$ 1.001.980,00	
5,10	Pañete liso muros 1:3	20,00	m²	\$ 25.842,00	\$ 516.840,00	
5,11	Pañete liso impermeabilizado 1:4	20,00	m²	\$ 33.825,00	\$ 676.500,00	
6	INSTALACIONES HIDRAULICAS					\$ 86.618,00
6,07	Punto A.F llave manguera	1,00	un	\$ 38.808,00	\$ 38.808,00	
6,08	Tuberia PVCP 1/2"	5,00	m	\$ 9.562,00	\$ 47.810,00	
10	ENCHAPES Y PISOS					\$ 68.538,00
10,01	Alistado de piso 2cm	6,00	m²	\$ 11.423,00	\$ 68.538,00	

Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales,
Infraestructura y Finca Raíz

15	PINTURAS Y ESTUCO					\$ 215.640,00
15,06	Estuco	20,00	m ²	\$ 10.782,00	\$ 215.640,00	
17	ASEO Y TRANSPORTE					\$ 11.646,00
17,01	Aseo general para entrega de obra	6,00	m ²	\$ 1.941,00	\$ 11.646,00	
TOTAL COSTO DIRECTO						\$ 4.184.148,75
TOTAL COSTO INDIRECTO					16%	\$ 669.463,80
TOTAL COSTOS						\$ 4.853.612,55
VALOR	un	COSTO DIRECTO				\$ 4.184.148,75
VALOR	un	COSTO DIRECTO + COSTO INDIRECTO				\$ 4.853.612,55
VALOR	VALOR ADOPTADO					\$ 4.854.000,00

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR	TOTAL	REFERENCIA
M26: CERCA		M	27,72		\$ 33.155	196-52 Apu G. Risaralda Actua 08-2020 cod1-15-06
		HILOS	0			
Cerca viva en limoncillo	HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERIA CON PRESTACIONES (RENDIMIENTO TOMADO DE LA PAGINA 216)	HR	12	\$ 20.561,00	\$ 256.477,91	
	BARRERA VIVA (SWINGLEA)	M	27,72	\$ 23.902,43	\$ 662.575,23	
Revista Construdata 196				TOTAL	\$ 919.053	

TABLA DE INDEMNIZACIÓN DE CULTIVOS Y ESPECIES

d=0,10m - 0,20m		d=0,20m - 0,40m		d=0,40m - 0,60m							
0,10	ADOPTADO	0,20	0,30	ADOPTADO	0,40	0,50	ADOPTADO	0,60	0,70	0,80	
\$ 15.000	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 55.000	\$ 55.000	\$ 70.000	\$ 90.000	\$ 90.000	\$ 110.000	\$ 125.000	\$ 150.000	tercera
\$ 20.000	\$ 35.000	\$ 50.000	\$ 75.000	\$ 75.000	\$ 95.000	\$ 120.000	\$ 120.000	\$ 145.000	\$ 170.000	\$ 200.000	segunda
\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 75.000	\$ 110.000	\$ 110.000	\$ 145.000	\$ 185.000	\$ 185.000	\$ 220.000	\$ 260.000	\$ 325.000	primera
\$ 50.000	\$ 75.000	\$ 95.000	\$ 140.000	\$ 140.000	\$ 190.000	\$ 240.000	\$ 240.000	\$ 280.000	\$ 330.000	\$ 380.000	muy fina

FUENTES:

Maderas de Norte, Cra. 17 Calle 24 Esquina - Teléfono 6304173 - 6522950, Leidy Rincón.

Depósito de Maderas EL SURTIDOR, Cl 28 16 - 63, Teléfono 6303727.

Santandereana de Maderas: Cl 28 16 - 46, Teléfono: 6526558, Elba Ma Román.

Aserrío Hasmaderas: Cl 28 17 - 02 Teléfono: 6303159.

Hernando Abril, Comisionista - Transporte de Carga, teléfono 3153778694.

El Semillero.com

Boletín Mensual Insumos Y Factores Asociados A la Producción Agropecuaria, Producción Limpia De Hortalizas, 2014 Por Dane www.dane.gov.co www.agronet.gov.co

Estudio De Costos De Maderables 2013 Disponible En:

Vuf.Minagricultura.Gov.Co/Documents/Información Forestal/Estudio De Costos Especie Region.Pdf

Anuario Estadístico Agropecuario de Santander, Año 2015

CULTIVO	DAÑO EMERGENTE	Tiempo de Mayor Produccion	Costo Sostenimiento/ Ha (Cs)	RENDIMIENTO	PRECIO DE VENTA	Densidad Cultivo Plantas/Ha	VALOR DEL CULTIVO			
	Costo Instalación/Ha (CI)			Producción Promedio Kg/Ha/Año (P)	\$/Kg (Pv)					
							Lucro Cesante Ha	Indemnización Ha	Lucro Cesante Planta	Indemnización Planta
Cacao	\$ 7.900.000	4	\$ 6.300.000	1.600	\$ 4.900	1.100	\$ 25.060.000	\$ 32.960.000	\$ 22.800	\$ 30.000
Café	\$ 8.500.000	2	\$ 4.700.000	2.000	\$ 5.100	6.000	\$ 15.700.000	\$ 24.200.000	\$ 2.600	\$ 4.000
Plátano Asociado	\$ 4.800.000	1	\$ 1.500.000	22.000	\$ 1.100	1.100	\$ 22.700.000	\$ 27.500.000	\$ 20.600	\$ 25.000

CULTIVO	DAÑO EMERGENTE	Tiempo de Mayor Produccion	Costo Sostenimiento/ Ha (Cs)	RENDIMIENTO	PRECIO DE VENTA	Densidad Cultivo Plantas/Ha	VALOR DEL CULTIVO			
	Costo Instalación/Ha (CI)			Producción Promedio Kg/Ha/Año (P)	\$/Kg (Pv)					
							Lucro Cesante Ha	Indemnización Ha	Lucro Cesante Planta	Indemnización Planta
Cítricos Común (Naranja, limón, toronja y mandarina común)	\$ 2.600.000	2	\$ 1.800.000	8.000	\$ 1.000	280	\$ 14.200.000	\$ 16.800.000	\$ 50.700	\$ 60.000
Frutales (Mango, papayo, Guayabo, Zapote, entre otros)	\$ 2.600.000	2	\$ 1.800.000	8.000	\$ 1.000	280	\$ 14.200.000	\$ 16.800.000	\$ 50.700	\$ 60.000
Frutales grandes	\$ 5.400.000	2	\$ 2.990.000	10.000	\$ 1.000	280	\$ 17.010.000	\$ 22.410.000	\$ 60.700	\$ 80.000
Limón Común	\$ 2.600.000	2	\$ 1.800.000	8.000	\$ 1.000	280	\$ 14.200.000	\$ 16.800.000	\$ 50.700	\$ 60.000
Naranja Común	\$ 2.600.000	2	\$ 1.800.000	8.000	\$ 1.000	280	\$ 14.200.000	\$ 16.800.000	\$ 50.700	\$ 60.000
Mandarina Común	\$ 2.600.000	2	\$ 1.800.000	8.000	\$ 1.000	280	\$ 14.200.000	\$ 16.800.000	\$ 50.700	\$ 60.000

NOMBRE COMÚN	PRODUCCIÓN PROMEDIO (KG/HA/ POR COSECHA)	VIDA ÚTIL (Años)	PRECIO PAGADO AL PRODUCTOR	COSTO PRODUCCIÓN (HA) COSECHAR	COSTO TOTAL DE ESTABLECIMIENTO CULTIVO (\$/HA)	VALOR DE ESTABLECIMIENTO M2	lucro cesante por m2	Valor a reponer m2	VALOR ADOPTADO (M2)
				MANO DE OBRA ha					
YUCA	16000	1	\$1.100	\$450.000	\$ 8.000.000	\$ 800	\$ 1.715	\$ 2.515	\$ 2.500

DENSIDAD DE LA YUCA 10000 PLANTAS POR/HA V/R PLANTA \$2.500

CULTIVO	DAÑO EMERGENTE	Tiempo de Mayor Produccion	Costo Sostenimiento/ Ha (Cs)	RENDIMIENTO Producción Promedio Kg/Ha/Año (P)	PRECIO DE VENTA \$/Kg (Pv)	Densidad Cultivo Plantas/Ha	VALOR DEL CULTIVO			
	Costo Instalación/Ha (CI)						Lucro Cesante Ha	Indemnización Ha	Lucro Cesante Planta	Indemnización Planta
Aguacate (DAP < 0,1 m.)	\$ 6.000.000	2	\$ 4.700.000	1.500	\$ 3.000	204	\$ 4.300.000	\$ 10.300.000	\$ 20.600	\$ 50.000
Aguacate (Producción DAP 0,1 - 0,2 m.)	\$ 6.000.000	2	\$ 4.700.000	4.000	\$ 3.000	204	\$ 19.300.000	\$ 25.300.000	\$ 90.600	\$ 120.000
Aguacate (Producción DAP 0,2 - 0,4 m.)	\$ 6.000.000	2	\$ 4.700.000	5.000	\$ 3.000	204	\$ 25.300.000	\$ 31.300.000	\$ 120.600	\$ 150.000
Guanábano (DAP < 0,1 m.)	\$ 6.600.000	2	\$ 5.300.000	2.000	\$ 2.600	204	\$ 5.100.000	\$ 11.700.000	\$ 27.600	\$ 60.000
Guanábano (Producción DAP 0,1 - 0,2 m.)	\$ 6.600.000	2	\$ 5.300.000	5.850	\$ 2.600	204	\$ 25.120.000	\$ 31.720.000	\$ 127.600	\$ 160.000
Guanábano (Producción DAP 0,2 - 0,4 m.)	\$ 6.600.000	2	\$ 5.300.000	7.000	\$ 2.600	204	\$ 31.100.000	\$ 37.700.000	\$ 147.600	\$ 180.000

NOMBRE VULGAR	COSTOS	COSTOS	AÑOS	TOTAL		VALOR POR MATA (100 TALLOS)	ADOPTADO POR M2
	ESTABLECIMIENTO	MANTENIMIENTO		UNIDAD	ADOPTADO POR UNIDAD		
Bambu	\$ 3.000	\$ 1.000	2	\$ 5.000	\$ 5.000	\$ 125.000	\$ 1.300
Bambu	\$ 3.000	\$ 1.000	4	\$ 7.000	\$ 7.000	\$ 175.000	\$ 1.800

<https://guaduibambucolombia.com/2013/09/24/plantar-guadua-semillero-y-vivero-de-guadua-angustifolia-reforestar-con-guadua/>

http://elsemillero.net/nuevo/semillas/listado_especies.php?id=55

<https://www.minagricultura.gov.co/Normatividad/Resoluciones/Resoluci%C3%B3n%20No%20000411%20de%202018.pdf>

NOMBRE VULGAR	COSTOS	COSTOS	AÑOS	TOTAL		VALOR POR M2	ADOPTADO POR M2
	ESTABLECIMIENTO	MANTENIMIENTO		POR PALMA	ADOPTADO POR PALMA		
Palma Ornamental (menor de 1 m de altura)	\$ 36.500	\$ 11.500	1	\$ 36.500	\$ 37.000	\$ 1.036	\$ 1.000
Palma Ornamental (entre 1 y 2 m de altura)	\$ 36.500	\$ 11.500	2	\$ 59.500	\$ 60.000	\$ 1.680	\$ 1.700
Palma Ornamental (mayor de 2 m de altura)	\$ 36.500	\$ 11.500	4	\$ 82.500	\$ 83.000	\$ 2.324	\$ 2.300



INFORME TÉCNICO

TASACIÓN DE RECONOCIMIENTOS ECONÓMICOS ADICIONALES (DAÑO EMERGENTE) - NEGOCIACIÓN DIRECTA

PROYECTO DE CONCESIÓN VIAL BUCARAMANGA – PAMPLONA

TRAMO CONECTANTE C1-C2

PREDIO No. : **BUPA-1-0063**

Fecha : 15 de diciembre de 2020

Solicitante : AUTOVÍA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S.

INFORMACIÓN BÁSICA

Propietario : LUIS ALFREDO PABÓN ORTEGA Y OTROS

Dirección : LA PALESTINA VDA VERICUTE

Abscisa inicial : K8+471,23ID

Abscisa final : K8+610,08ID

Matrícula inmobiliaria : 300-55140

Fecha visita : 11 de diciembre de 2020

Elaborado por : LONJA NACIONAL DE PROFESIONALES AVALUADORES EN PROYECTOS VIALES, INFRAESTRUCTURA Y FINCA RAÍZ - LONPRAVIAL

: MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS

Avaluator Profesional AVAL 79710046 RAA

1. PROPÓSITO DE LA TASACIÓN

El objeto es estimar los gastos en que debe incurrir el propietario del predio como consecuencia de la transferencia de la propiedad al Estado que comprende la pérdida de elementos patrimoniales, los desembolsos que hayan sido menester o que en el futuro sean necesarios, causados por la adquisición de predios por motivo de utilidad pública e interés social adelantada por el concesionario AUTOVÍA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S., en nombre y representación de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (Ver artículo 1614 del Código Civil y Sentencia de la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil de 07 de mayo de 1968) y Sentencias de la Corte Constitucional 1074 de 2002 y 476 de 2007.

2. MARCO JURÍDICO

De acuerdo a la Resolución 898 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013, específicamente en los artículos 17 y 18, además de la Resolución 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se establecen los conceptos de daño emergente y lucro cesante que se deben considerar como generados en el marco del proceso de adquisición predial.

DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro	\$ 11.246.382
2.2 - Gastos de Desconexión de Servicios Públicos	No aplica
2.3 - Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	No aplica
2.4 - Gastos de Publicidad	No aplica
2.5 - Gastos de Bodegaje y/o Almacenamiento	No aplica
2.6 - Gastos por Impuestos Predial	No aplica
2.7 - Gastos por Trámites (SDP y/o Curadurías)	No aplica
2.8 - Gastos por Adecuación del inmueble de remplazo	No aplica
2.9 - Gastos por Adecuación de áreas remanentes	No aplica
2.10 - Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos	No aplica
AVALÚO DAÑO EMERGENTE	\$ 11.246.382
LUCRO CESANTE	
3.1 - Pérdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería)	No aplica
3.2 - Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	No aplica
AVALÚO LUCRO CESANTE	\$ 0
AVALÚO INDEMNIZACIÓN	
4.1 TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	\$ 11.246.382
Son:	ONCE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS M/CTE
OBSERVACIONES: Dentro del cálculo del daño emergente y el lucro cesante solamente se incluye el ítem correspondiente a los Gastos de Notariado y Registro. Teniendo en cuenta que el propietario no aportó documentos que demuestren el cálculo de otros ítems de la indemnización.	
NOTA: De acuerdo a la Resolución 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se define en el artículo 3o. Modificar el párrafo 1o del artículo 5o, el cual quedará así: "Párrafo 1o. La entidad adquirente solicitará por escrito a los beneficiarios de la indemnización, la entrega de la documentación que pretendan hacer valer para el cálculo de la misma. La cual deberá ser entregada a más tardar dentro de los diez (10) días siguientes al recibo del requerimiento, y solo con base en esta se efectuará el cálculo de la indemnización".	

TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 11.246.382
SON: ONCE MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS M/CTE	

JULIO CESAR DÍAZ

REPRESENTANTE LEGAL LONPRAVIAL

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES AVAL 79698504

MARCO POLO SÁNCHEZ BUSTOS

AVALUADOR PROFESIONAL

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES AVAL 79710046



INFORME TÉCNICO

TASACIÓN DE RECONOCIMIENTOS ECONÓMICOS ADICIONALES (DAÑO EMERGENTE) - NEGOCIACIÓN DIRECTA

PROYECTO DE CONCESIÓN VIAL BUCARAMANGA – PAMPLONA

TRAMO CONECTANTE C1-C2

PREDIO No. : BUPA-1-0063

Fecha : 15 de diciembre de 2020

Solicitante : AUTOVÍA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S.

INFORMACIÓN BÁSICA

Propietario : LUIS ALFREDO PABÓN ORTEGA Y OTROS

Dirección : LA PALESTINA VDA VERICUTE

Abscisa inicial : K8+471,23ID

Abscisa final : K8+610,08ID

Matrícula inmobiliaria : 300-55140

Fecha visita : 11 de diciembre de 2020

Elaborado por : LONJA NACIONAL DE PROFESIONALES AVALUADORES EN PROYECTOS VIALES, INFRAESTRUCTURA Y FINCA RAÍZ - LONPRAVIAL

: MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS

Avaluator Profesional AVAL 79710046 RAA

1. PROPÓSITO DE LA TASACIÓN

El objeto es estimar los gastos en que debe incurrir el propietario del predio como consecuencia de la transferencia de la propiedad al Estado que comprende la pérdida de elementos patrimoniales, los desembolsos que hayan sido menester o que en el futuro sean necesarios, causados por la adquisición de predios por motivo de utilidad pública e interés social adelantada por el concesionario AUTOVÍA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S., en nombre y representación de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (Ver artículo 1614 del Código Civil y Sentencia de la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil de 07 de mayo de 1968) y Sentencias de la Corte Constitucional 1074 de 2002 y 476 de 2007.

2. GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO POR VENTA DE INMUEBLE A LA CONCESIÓN AUTOVÍA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S.

VALOR DEL INMUEBLE	\$ 459.068.202,00			
CONCEPTO	TARIFA	VALOR PARCIAL	PROPORCION	TOTAL
Derechos notariales	0,30%	\$ 1.376.674	100%	\$ 1.376.674
Cargo fijo derechos notariales	\$ 21.000	\$ 21.000	100%	\$ 21.000
IVA derechos notariales	19,00%	\$ 265.558	100%	\$ 265.558
Retefuente	0,00%	\$ -	100%	\$ -
Recaudos (tarifa sobre SMMLV)	4,10%	\$ 36.000	100%	\$ 36.000
Otros: elaboración y fotocopias (50 hojas*3 copias)	\$ 3.800	\$ 570.000	100%	\$ 570.000
IVA otros gastos notariales	19,00%	\$ 108.300	100%	\$ 108.300
Impuesto de registro (Beneficencia)	1,00%	\$ 4.591.000	100%	\$ 4.591.000
Derechos registrales	0,910%	\$ 4.177.500	100%	\$ 4.177.500
Sistematización y conservación documental	2,000%	\$ 83.550	100%	\$ 83.550
Certificado de tradición y libertad	\$ 16.800	\$ 16.800	100%	\$ 16.800
TOTAL GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO POR VENTA A LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA.				\$ 11.246.382

3. OBSERVACIONES:

1. Corresponde a los gastos notariales, de beneficencia y registro de la compraventa de un inmueble según lo indicado en el Decreto 650 de 1996 y las resoluciones 088 y 089 de 2014 de la SNR, Decreto 1428 de 2000, Decreto 2280 de 2008 y Decreto 0640 de 23 de Enero de 2015. Resolución 6610 del 27 de mayo 2019, 6713 del 28 de mayo de 2019, resolución 1299 del 11 de febrero de 2020. Tal valor incluye los gastos a cargo del vendedor. Teniendo en cuenta que se trata de un área de terreno para un proyecto de infraestructura vial del Estado, existe excepción de estos gastos por parte del comprador la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA.

2. Para efectos del cálculo se tomó en cuenta el valor comercial del área de terreno objeto de adquisición por parte de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA.

3. El propietario sólo tendrá derecho a éste reconocimiento en el evento en que acceda a enajenar voluntariamente su inmueble a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

4. De acuerdo a la Resolución 898 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi en su artículo 17, numeral 1, el valor de Daño Emergente por gastos de Notariado y Registro serán pagados directamente por Autovía Bucaramanga Pamplona S A S, en la notaría donde se suscriba la escritura pública de venta y en la oficina de instrumentos públicos competente. El valor mencionado es meramente informativo y será ajustado de acuerdo a los costos que se presenten al momento de suscribir la escritura y registrarla. Éste valor no será entregado al vendedor, será pagado directamente del comprador a Notariado y Registro.

TOTAL DAÑO EMERGENTE \$ **11.246.382**

SON: ONCE MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS M/CTE

JULIO CESAR DÍAZ

REPRESENTANTE LEGAL LONPRAVIAL

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES AVAL 79698504

MARCO POLO SÁNCHEZ BUSTOS

AVALUADOR PROFESIONAL

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES AVAL 79710046



Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales,
Infraestructura y Finca Raíz

Bogotá D.C. 4 de junio de 2021

Señores: CSS CONSTRUCTORES S.A.

Asunto: Alcance de aclaración informe de avalúo BUPA-1-0063

Respetados señores,

Atendiendo su solicitud, conforme a la respuesta por parte de la interventoría (BPLA-591-21) con respecto al informe de avalúo del predio del asunto, la Lonja se permite responder la solicitud haciendo las siguientes disposiciones:

1. Se modifico el valor de acuerdo a lo comunicado, como se observa en las páginas 23, 29 y 33 del informe de avalúo.
2. Se incluye la tabla de valoración de palmas en general como se observa en la página 85 del informe de avalúo, haciendo la salvedad que la palma corozo es considerada una especie frutal.
3. Se modifica las cantidades y el área de la Construcción C2 como se observa en el anexo de los APU (página 55 y 56).
4. Se realiza las modificaciones en el C2 de acuerdo a la información.
5. Se adiciona el ítem de aseo y limpieza en los anexos constructivos que se considero necesario como se observa en los anexos de los APU desde la página 59 del informe de avalúo.
6. Se modifica las unidades del ítem 9 en los diferentes anexos de los APU desde la página 59 del informe de avalúo.
7. Se modifica el APU de M11 como se observa en la página 67.
8. Se adiciona en el APU de M23 la Guadua en el ítem 12 como se observa en la página 81 del informe de avalúo.
9. En la liquidación que se observa en las páginas 30 y 32 del informe de avalúo se modifico el valor del M26 para que coincidiera el cálculo.
10. Se realiza el cálculo nuevamente del valor total del avalúo, se modifica en el acta de comité y en la indemnización de daño emergente.

Cordialmente,

JULIO CESAR DÍAZ
REPRESENTANTE LEGAL LONPRAVIAL
AVAL – 79698504



PIN de Validación: b6b70b15



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) JULIO CESAR DIAZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79698504, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 09 de Enero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79698504.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JULIO CESAR DIAZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	09 Ene 2018	Régimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	09 Ene 2018	Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance	Fecha	Regimen	
Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	09 Ene 2018	Régimen Académico	
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos			
Alcance	Fecha	Regimen	
Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	09 Ene 2018	Régimen Académico	



PIN de Validación: b6b70b15



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



Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	09 Ene 2018	Régimen Académico	
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil			
Alcance	Fecha	Regimen	
Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	09 Ene 2018	Régimen Académico	
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	09 Ene 2018	Régimen Académico	
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio			
Alcance	Fecha	Regimen	
Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	09 Ene 2018	Régimen Académico	
Categoría 13 Intangibles Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	09 Ene 2018	Régimen Académico	



PIN de Validación: b6b70b15



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA
Dirección: CALLE 12C 71B 40 TORRE 6 APTO 822
Teléfono: 3203418496
Correo Electrónico: juliocesardiaz@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Administrador Ambiental -- La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.
Especialista en Avaluos - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JULIO CESAR DIAZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79698504.

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

b6b70b15

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Diciembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: a4710a03



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79710046, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Septiembre de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79710046.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	Fecha 08 Sep 2017	Regimen Régimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	Fecha 08 Sep 2017	Regimen Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	Fecha 08 Sep 2017	Regimen Régimen Académico	
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos			
Alcance Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 08 Sep 2017	Regimen Régimen Académico	



PIN de Validación: a4710a03



Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	Fecha 08 Sep 2017	Regimen Régimen Académico	
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil			
Alcance Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	Fecha 08 Sep 2017	Regimen Régimen Académico	
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales			
Alcance Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	Fecha 08 Sep 2017	Regimen Régimen Académico	
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio			
Alcance Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	Fecha 08 Sep 2017	Regimen Régimen Académico	
Categoría 12 Intangibles			
Alcance Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	Fecha 08 Sep 2017	Regimen Régimen Académico	
Categoría 13 Intangibles Especiales			
Alcance Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos	Fecha 08 Sep 2017	Regimen Régimen	



PIN de Validación: a4710a03



herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: KR 50B#64-43 INTERIOR 1 APARTAMENTO 2303

Teléfono: 3134213500

Correo Electrónico: marcopolosan@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Ingeniero Catastral y Geodesta - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

Especialista en Avaluos - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79710046.

EI(la) señor(a) MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

a4710a03

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Diciembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: a4710a03



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal