Autopista del Rio Grande S.A.S.
Nit.: 901.607.093-1
Calle 93 B No. 19 – 21. Piso 3.
Bogotá, D.C. Colombia
Tel. +(601)7424880
www.autopistadelriogrande.com.co

ARG-PR-2026-000252

PUBLICACIÓN DE NOTIFICACIÓN POR AVISO
DE LA OFERTA DE COMPRA No. ARG-PRED-00643, DE 10 DE FEBRERO DE 2026

Con el fin de culminar el trámite de notificación de la oferta de compra **ARG-PRED-00643,** de 10 de febrero de 2026, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras, ubicado entre las abscisas inicial **Área 1:** inicial Km 11+368,38 D y final Km 11+696,51 I, **Área 2:** inicial Km 11+417,73 D y final Km 11+625,59 D**,** y el cual se segregara de un predio de mayor extensión denominado "BELLAVISTA" PARCELA # 2 -LOTE DIECINUEVE (19), Vereda Payoa, Municipio de Sabana de Torres (PLLS-043), con cédula catastral No. 68655000100000009054300000000 y matrícula inmobiliaria No. 303-102724, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja, se procede a publicar en la página web y en lugar de acceso al público de la entidad, el aviso remitido mediante comunicación ARG-PR-2026-000215, de 10 de marzo de 2026, y se adjunta copia integra del acto administrativo objeto de notificación, conforme a lo establecido en el artículo 69, de la ley 1437 de 2011.

Lo anterior, por cuanto no ha sido posible la notificación personal de los señores **LIBARDO FONSECA FONSECA** y los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LUZ MARINA LEON DE FONSECA** se desconoce otra información de los destinatarios.

Se advierte que la presente notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

FECHA DE FIJACIÓN: **18 DE MARZO DE 2026**, A LAS 7:30 A.M.

FECHA DE DESFIJACIÓN: **25 DE MARZO DE 2026**, A LAS 5:30 P.M.

Con el presente aviso, se publica la oferta de compra **ARG-PRED-00643,** de fecha 10 de febrero de 2026, contenida en dos (2) folios.

Cordialmente,

PAULO CESAR MARIN BALLESTEROS
Firmado digitalmente por PAULO CESAR MARIN BALLESTEROS
Fecha: 2026.03.16 22:26:32 -05'00'

PAULO CESAR MARIN BALLESTEROS
Gerente General
Proyectó: IAF
Revisó: JFM
Aprobó: PCMB
Copia: Archivo
Anexos: Notificación por Aviso
Oferta Formal de Compra
Ficha y Plano Predial
Avalúo

Autopista del Rio Grande S.A.S.
Nit.: 901.607.093-1
Calle 93 B No. 19 – 21. Piso 3.
Bogotá, D.C. Colombia
Tel. +(601)7424880
www.autopistadelriogrande.com.co

Bogota, D.C., 10 de marzo de 2026 ARG-PR-2026-000215

Señores:
LIBARDO FONSECA FONSECA
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LUZ MARINA LEON DE FONSECA
Propietarios:
Ciudad

Referencia: Contrato de Concesión bajo esquema de APP N°. 003-2022, del corredor "SABANA DE TORRES - CURUMANI" (el "Contrato").

Asunto: **NOTIFICACIÓN POR AVISO** de la **OFERTA FORMAL DE COMPRA**, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras, ubicado entre las abscisas inicial **Área 1:** inicial Km 11+368,38 D y final Km 11+696,51 I, **Área 2:** inicial Km 11+417,73 D y final Km 11+625,59 D, y el cual se segregara del predio de mayor extensión denominado "BELLAVISTA" PARCELA # 2 -LOTE DIECINUEVE (19), ubicado en la vereda Payoa, del municipio de Sabana de Torres - (PLLS-043), identificado con la cédula catastral **68655000100000009054300000000** y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **303-102724** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja.

Respetados Señores:

En razón a que, mediante oficio de citación **ARG-PRED-00644,** de 10 de febrero de 2026, enviada atreves de la empresa de servicio de envíos 4-72, recibida por el señor **MAURICIO ENRIQUE SAENZ**, el día 20 de febrero de 2026, así mismo publicada en las Páginas web de la Concesión Autopista Rio Grande S.A.S y la Agencia Nacional de Infraestructura ANI, en la cual se les instó a comparecer a notificarse de la Oferta de Compra **ARG-PRED-00643,** de 10 de febrero de 2026, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras, ubicado entre las Abscisas inicial **Área 1:** inicial Km 11+368,38 D y final Km 11+696,51 I, **Área 2:** inicial Km 11+417,73 D y final Km 11+625,59 D, del proyecto de la referencia**,** y a la fecha no se ha podido surtir la notificación personal del mencionado documento, se procede a efectuar la notificación por aviso, dando aplicabilidad al inciso 1º del Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo así:

AVISO

LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI, a través de la **CONCESIÓN AUTOPISTA DEL RÍO GRANDE S.A.S,** expidió LA OFERTA FORMAL DE COMPRA mediante **ARG-PRED-00643,** de 10 de febrero de 2026, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras, ubicado entre las Abscisas Área 1: inicial Km 11+368,38 D y final Km 11+696,51 I, Área 2: inicial Km 11+417,73 D y final Km 11+625,59 D, y el cual se segregara

Autopista del Rio Grande S.A.S.
Nit.: 901.607.093-1
Calle 93 B No. 19 – 21. Piso 3.
Bogotá, D.C. Colombia
Tel. +(601)7424880
www.autopistadelriogrande.com.co

de un predio de mayor extensión denominado *"BELLAVISTA" PARCELA # 2 -LOTE DIECINUEVE (19) , vereda "Payoa", del Municipio de Sabana de Torres - (PLLS-043), con cédula catastral No. 68655000100000009054300000000 y matrícula inmobiliaria No. 303-102724, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja"*.

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

Es de indicar que, en la citación **ARG-PRED-00644,** de fecha Diez (10) de febrero de 2026, se le informó las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

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

Acompaño para su conocimiento copia de LA OFERTA FORMAL DE COMPRA mediante **ARG-PRED-0063,** de 10 de febrero de 2026**,** copia de la Ficha Técnica Predial **PLLS-043,** copia del Avalúo Comercial del 14 de octubre de 2025, y copia del plano topográfico de la faja de terreno a adquirir y las leyes que lo sustentan

Cordialmente,

PAULO CESAR MARIN BALLESTEROS

Firmado digitalmente por PAULO CESAR MARIN BALLESTEROS
Fecha: 2026.03.10 12:28:51 -05'00'

PAULO CESAR MARIN BALLESTEROS
Gerente General

Proyectó: ICAF
Revisó: JFM
Aprobó: PCMB
Anexos: Archivo

Autopista del Rio Grande S.A.S.
Nit.: 901.607.093-1
Calle 93 B No. 19 – 21. Piso 3.
Bogotá, D.C. Colombia
Tel. +(601)7424880
www.autopistadelriogrande.com.co

Bogotá DC, 10 FEB 2026

ARG-PRED- 00643

Señor(es):
ROSALBA BUENO DE SAENZ
LIBARDO FONSECA FONSECA
LUZ MARINA LEON DE FONSECA : HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
CLAUDIA PATRICIA SAENZ BUENO
CARLOS EDUARDO SAENZ BUENO
MAURICIO ENRIQUE SAENZ BUENO
Propietarios
Ciudad

Referencia: Contrato de Concesión bajo esquema de APP N°. 003-2022, del corredor "SABANA DE TORRES - CURUMANI" (el "Contrato").

Asunto: **Oferta Formal de Compra para la adquisición de una zona de terreno, del predio BELLAVISTA" PARCELA # 2 -LOTE DIECINUEVE (19) - (PLLS-043), vereda Payoa, Municipio de Sabana de Torres con cédula catastral No. 68655000100000009054300000000 y matrícula inmobiliaria No. 303-102724, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja, requerido para la ejecución del Proyecto de concesión vial Troncal del Magdalena- Corredor Sabana De Torres – Curumaní-. contrato de concesión bajo el esquema de APP N.003 de 2022.**

Respetados Señor(es), **Rosalba Bueno De Saenz, Libardo Fonseca Fonseca, Luz Marina León De Fonseca, Claudia Patricia Saenz Bueno, Carlos Eduardo Saenz Bueno y Mauricio Enrique Saenz Bueno**

Como es de público conocimiento, el hecho de la terminación anticipada y declaratoria de nulidad absoluta del Contrato de Concesión No. 001 de 2010. En consecuencia, el día 22 de julio de 2022, la "ANI" y el Concesionario, suscribieron el Contrato de Concesión 003-2022, cuyo objeto es la financiación, elaboración de estudios y diseños definitivos, gestión ambiental, gestión predial, gestión social, construcción, rehabilitación, mejoramiento, operación y mantenimiento del corredor -Sabana de Torres Curumaní.

La Agencia Nacional de Infraestructura, en adelante ANI, con el fin de dar cumplimiento a sus objetivos y fines señalados por la ley, como uno de los proyectos prioritarios dentro de las obras viales de la actual administración y en consecuencia de utilidad pública; Delegó la gestión predial para la adquisición de los predios necesarios para la construcción de las obras objeto de contrato de concesión bajo el esquema APP número 003 del 2022 a la CONCESIÓN AUTOPISTA DEL RÍO GRANDE S.A.S, de acuerdo con el mandato legal del artículo 34 de la Ley 105 de 1993 y en concordancia con las disposiciones contenidas en el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, Capitulo III de la Ley 9 de 1989, Capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y el Título IV, Capítulo I de la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014 y Ley 1882 de 2018, en concordancia con lo estipulado en el Capítulo VI – Apéndice Predial- del señalado Contrato.

Es así como, para la ejecución de las obras objeto del contrato de concesión bajo el esquema APP número 003 del 2022 se requiere comprar una zona de terreno que se segrega del inmueble identificado con cédula catastral No. 68655000100000009054300000000 y folio de matrícula inmobiliaria No. 303-102724 de la oficina de registro de

Autopista del Rio Grande S.A.S.
Nit.: 901.607.093-1
Calle 93 B No. 19 – 21. Piso 3.
Bogotá, D.C. Colombia
Tel. +(601)7424880
www.autopistadelriogrande.com.co

instrumentos públicos de Barrancabermeja, de acuerdo con la información contenida en la ficha predial PLLS-043 de la Unidad Funcional No. 1, de fecha julio de 2024 (de la cual se anexa copia como parte integral del presente oficio).

El área requerida de terreno es de **DOCE MIL CIENTO SESENTA Y TRES COMA CINCUENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (12163,58 M2)**, incluidas las mejoras y especies y se encuentra debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **Área Requerida 1:** inicial Km 11+368,38 D y final Km 11+696,51 I, **Área Requerida 2:** inicial Km 11+417,73 D y final Km 11+625,59 D, de la mencionada unidad funcional, ubicada dentro de los linderos específicos contenidos en la ficha predial de fecha julio de 2024.

El valor de la oferta de compra es por la suma de **SETECIENTOS DOS MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA MIL QUINIENTOS CINCO PESOS CON CUARENTA CENTAVOS MONEDA CORRIENTE ($702.460.505,40 M/CTE)**, discriminado conforme al informe de avalúo comercial con comité técnico de fecha 14 de octubre de 2025, elaborado por LONJA COLOMBIANA DE PROPIEDAD RAÍZ, que se adjunta la presente y se discrimina a continuación:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
PROPIETARIOS					$ 34,422,931.40
TOTAL TERRENO					$ 34,422,931.40
CONSTRUCCIONES					
PROPIETARIOS					$ 329,097,780.00
MEJORATARIO OSCAR MAURICIO SANCHEZ					$ 60,780,800.00
MEJORATARIO JAVIER ALONSO SAENZ					$ 45,376,002.00
MEJORATARIO EDINSON SAENZ					$ 34,679,325.00
TOTAL CONSTRUCCIONES					$ 469,933,907.00
ANEXOS					
PROPIETARIOS					$ 144,813,715.00
MEJORATARIO OSCAR MAURICIO SANCHEZ					$ 10,525,440.00
MEJORATARIO JAVIER ALONSO SAENZ					$ 16,147,640.00
MEJORATARIO EDINSON SAENZ					$ 6,119,872.00
TOTAL ANEXOS					$ 177,606,667.00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
PROPIETARIOS					$ 20,497,000.00
TOTAL ELEMENTOS PERMANENTES					$ 20,497,000.00
TOTAL AVALÚO DE LA FRNAJA AFECTADA					$ 702,460,505.40

De igual manera, el avalúo comercial contempla lo correspondiente al **DAÑO EMERGENTE**, de la siguiente manera:

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	MONTO COMPENSADO
I. Notariado y Registro	$ 27,973,439
II. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	$ 5,800,000
III Desconexión de servicios públicos	$ 36,481,000

De igual manera, el avalúo comercial contempla lo correspondiente al **LUCRO CESANTE**, de la siguiente manera:

II. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	$ 9,200,500.00

En el avalúo se realiza un cálculo del daño emergente que comprende los gastos notariales y registrales, derivados de la legalización de la escritura pública de compraventa a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUSTURA**

Autopista del Rio Grande S.A.S.
Nit.: 901.607.093-1
Calle 93 B No. 19 – 21. Piso 3.
Bogotá, D.C. Colombia
Tel. +(601)7424880
www.autopistadelriogrande.com.co

– **ANI**, así mismo, a través de su delegatario **AUTOPISTA DEL RIO GRANDE S.A.S.** asumirá los gastos pertinentes a través de la subcuenta de predios.

A partir de la notificación de la presente oferta de compra, cuentan ustedes con un plazo de **QUINCE (15) DÍAS HÁBILES** para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola; lo cual debe manifestarse mediante oficio dirigido a las oficinas de la sociedad **AUTOPISTA DEL RÍO GRANDE S.A.S.**, ubicadas en la Carrera 27 Nº 6A - 41 Barrio La Unión del Municipio de Aguachica Cesar, y/o al correo electrónico correspondencia@autopistadelriogrande.com.co

PERMISO DE INTERVENCIÓN: El Artículo 27 de la Ley 1682 de 2013, estipula que la Concesión, como delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI- y los propietarios podrán pactar Permiso de Intervención Voluntario del inmueble objeto de adquisición por enajenación voluntaria o expropiación, el cual una vez se pacte será irrevocable; así pues, se reitera la solicitud al propietario para su otorgamiento.

En caso de no llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria, es obligación legal de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI,** iniciar el procedimiento de la expropiación por vía judicial, de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, el artículo 61 inciso 4 y el articulo 62 Ley 388 de 1997 y demás normas que sean concordantes y aplicables al caso.

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, numeral 4 de la Ley 388 de 1997 y a las reglas del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, por lo tanto, se procederá a notificar conforme a lo señalado en el artículo 66 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

La presente oferta formal de compra y el procedimiento para la adquisición de la franja de terreno se fundamenta en las siguientes normas; artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, ley novena de 1989 artículo 58 y subsiguientes de la ley 388 de 1997, ley 1564 el 2012, decreto reglamentario 737 del 2014 compilado en el decreto único reglamentario 1079 de 2015, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Ley 1882 de 2018, Resolución 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y demás normas concordantes.

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Predial, Plano Predial, copia del avalúo comercial con comité técnico, las normas relativas a la Enajenación Voluntaria y la Expropiación judicial y certificado del Uso del Suelo.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Atentamente,

MENZEL RAFAEL AMIN AVENDAÑO
Representante Legal
Proyectó: ICAF
Revisó: JFM
Aprobó: DMEL
Anexos: Lo enunciado en _____ folios

AUTOPISTA DEL RIO GRANDE S.A.S.
Vo. Bo. DIRECCIÓN JURÍDICA

Transporte
Vigilado SuperTransporte
ANI

ANI Agencia Nacional de Infraestructura	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	CÓDIGO	GCSP-F-185
	PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	002
	FORMATO: FICHA PREDIAL	FECHA	6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN	TRONCAL DEL MAGDALENA 2	UNIDAD FUNCIONAL	1
CONTRATO No.:	003 DEL 22 DE JULIO DE 2022		
PREDIO No.	PLLS-043	SECTOR O TRAMO	RIO SOGAMOSO – LAS PAMPAS
ABSC. INICIAL	VER ANEXO	MARGEN	VER ANEXO
ABSC. FINAL	VER ANEXO	LONGITUD EFECTIVA	VER ANEXO

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	CEDULA	27.957.084	MATRICULA INMOBILIARIA
ROSALBA BUENO DE SAENZ Y OTROS	DIRECCION / EMAIL.	3112644589	303-102724
	DIRECCION DEL PREDIO	BELLAVISTA PARCELA 2	CEDULA CATASTRAL
			68655000100000009054300000000

VEREDA/BARRIO:	PAYOA	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD (m)	COLINDANTES
MUNICIPIO:	SABANA DE TORRES			NORTE	VER ANEXO	VER ANEXO
DPTO:	SANTANDER	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	MIXTO (HABITACIONAL - COMERCIAL)	ORIENTE	VER ANEXO	VER ANEXO
				SUR	VER ANEXO	VER ANEXO
Predio requerido para:	CALZADA NUEVA	TOPOGRAFIA	0 - 7 % Plana	OCCIDENTE	VER ANEXO	VER ANEXO

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
PROPIETARIA ROSALBA BUENO DE SAENZ, CC. 27957084, PROPIETARIO MAURICIO ENRIQUE SAENZ, CC. 91270143			
Naumo Ø 0.50m	3		UND
Balso Ø 0.40m	2		UND
Moncoro Ø 0.50m	3		UND
Moncoro Ø 0.40m	6		UND
Cafeto Ø 0.20m	3		UND
Guarumo Ø 0.15m	9		UND
Guarumo Ø 0.30m	3		UND
Cedrillo Ø 0.10m	7		UND
Naumo Ø 0.10m	1		UND
Moncoro Ø 0.30m	7		UND
Moncoro Ø 0.15m	11		UND
Mango Ø 0.30m	2		UND
Aguacate Ø 0.30m	1		UND
Aguacate Ø 0.10m	5		UND
Plátano Ø 0.15m	3		UND
Mango Ø 0.40m	2		UND
Mango Ø 0.10m	5		UND
Limón Ø 0.10m	3		UND
Pino Ø 0.10m	3		UND
Coral Hornamental	2		UND

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
	MEJORATARIO OSCAR MAURICIO SANCHEZ, CC. 1096200314		
1	**C1.** Construcción de muro en bloque pañetado y pintado de piso en cemento pulido, 2 habitaciones, 2 ventanas de 1,50m x 1.50m, 1 puerta de 1.00m x 2.00m con protector en perfil metálico de 0.04m x 0.04m, 1 sala con ventana metálica de 0.65m x 1.05m con protector en perfil metálico de 1" x 1" , 1 cocina con mesón de 2.50m x 0.40m en cerámica, con salpicadero en cerámica de altura 2,20m, 1 mesón en concreto y cerámica de 0.54m x 3.30m x 0.90m, con lavaplatos sencillo en aluminio, 1 barra en concreto y cerámica de espesor 0,10m de longitud 2,50m, esta barra se encuentra sobre un muro de la cocina, 2 ventanas de 1.00m x 1.05m con protector en perfil metálico de 1" x 1", 1 puerta metálica de 1.00m x 2.05m con protector en perfil metálico de 1" x 1", , 1 baño de sanitario ducha y lavamanos de piso y pared en cerámica altura de la cerámica en pared 2.40m, 1 baño privado de sanitario ducha y lavamanos de piso y pared en cerámica, altura de la cerámica en pared 1,80m, con division en vidrio templado con tubo de lauminio nde 1/2" la casa tiene techo en zinc con estructura en perfil metálico de 4" x 2". **ESTADO DE CONSERVACION: BUENA**	64,00	M2
			M^2

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
	MEJORATARIO OSCAR MAURICIO SANCHEZ, CC. 1096200314		
1	**CA1.** Terraza de techo en zinc con estructura en perfil de 4" X 2" soportado por 3 postes de PVC en concreto de 3" de altura 2,20m, piso en cemento rústico espesor 0,10m. **ESTADO DE CONSERVACION: BUENA**	24	M2
2	**CA2.** Terraza de techo en zinc con estructura en perfil metálico de 2" x 4", soportado por 3 postes de PVC en concreto de 3" de altura 2.40m, piso en cemento rustico de espesor 0,10m en un costado tiene cerramiento en bloque a la vista de longitud 2,10m altura de 4 hiladas. **ESTADO DE CONSERVACION: BUENA**	16,8	M2
	PROPIETARIA ROSALBA BUENO DE SAENZ, CC. 27957084		
3	**CA3.** Enramada de piso en cemento rústico, techo en zinc con estructura en perfil metálico de 2" x 4", soportado en un costado por 3 postes de PVC en concreto de 4" altura de 3.20m, y el otro costado por la C1, muros perimetrales en bloque a la vista, altura 4 hiladas, longitud de 7,40m. **ESTADO DE CONSERVACION: BUENA**	33,30	M2
4	**CA4.** Enramada artesanal de sembradio en polisombra con 15 horcones de madera de 0.20m X 0.20m, piso en triturado, reja en perfil metalico de 1" x 1" de 1,90m x 0,80m, con canaleta en concreto de aprox. 0,30m. **ESTADO DE CONSERVACION: BUENA**	100	M2
5	**CA5.** Zona dura en concreto espesor 0,10m. **ESTADO DE CONSERVACION: BUENA**	17	M2
6	**CA6.** Jardinera de bordillo en poste de concreto acostado, y bordillo en bloque pañetado a 1 hilada, con piso en piedra canto rodado, espesor 0,10m. **ESTADO DE CONSERVACION: BUENA**	22,9	M2

	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
Tiene el área requerida afectación por servidumbres?	NO
Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hidrica?	NO

ÁREA TOTAL PREDIO	627307,93	m^2
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	12163,58	m^2
ÁREA REMANENTE	0,00	m^2
TOTAL ÁREA REQUERIDA	12163,58	m^2
ÁREA SOBRANTE	615144,35	m^2

OBSERVACIONES:

FECHA DE ELABORACIÓN: [illegible]

Elaboró:

JOSE FERNANDO GAITAN MP A35322020-1116043174

Revisó y Aprobó:

Nestor Fabio Martinez

M.P. 25202-264536 CND

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	CÓDIGO	GCSP-F-185
	PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	002
	FORMATO: FICHA PREDIAL	FECHA	6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN	TRONCAL DEL MAGDALENA 2	UNIDAD FUNCIONAL	1
CONTRATO No.:	003 DEL 22 DE JULIO DE 2022		
PREDIO No.	PLLS-043	SECTOR O TRAMO	RIO SOGAMOSO – LAS PAMPAS
ABSC. INICIAL	VER ANEXO	MARGEN	VER ANEXO
ABSC. FINAL	VER ANEXO	LONGITUD EFECTIVA	VER ANEXO

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO		
ROSALBA BUENO DE SAENZ Y OTROS	CEDULA: 27.957.084	MATRICULA INMOBILIARIA: 303-102724
	DIRECCION / EMAIL.: 3112644589	CEDULA CATASTRAL: 68655000100000009054300000000
	DIRECCION DEL PREDIO: BELLAVISTA PARCELA 2	

VEREDA/BARRIO:	PAYOA	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD (m)	COLINDANTES
MUNICIPIO:	SABANA DE TORRES			NORTE	VER ANEXO	VER ANEXO
DPTO:	SANTANDER	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	MIXTO (HABITACIONAL - COMERCIAL)	ORIENTE	VER ANEXO	VER ANEXO
				SUR	VER ANEXO	VER ANEXO
Predio requerido para:	CALZADA NUEVA	TOPOGRAFIA	0 - 7 % Plana	OCCIDENTE	VER ANEXO	VER ANEXO

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Palma Ø 0.15m	4		UND
Huevo de barraco Ø 0.60m	2		UND
Caucho Ø 1.00m	1		UND
Balso Ø 0.20m	1		UND
Cedrela Ø 0.10m	1		UND
Gallinero Ø 0.40m	1		UND
Naumo Ø 0.10m	1		UND
Mamoncillo Ø 0.10m	2		UND
Limón Ø 0.10m	2		UND
Mandarina Ø 0.10m	1		UND
Cañañona Ø 0.10 m	1		UND
Noni Ø 0.10 m	2		UND
Guayabo Ø 0.10m	2		UND
Naranjo Ø 0.20 m	9		UND
Solera Ø 0.30m	1		UND
Guanábana Ø 0.15m	1		UND
Limón Ø 0.10 m	2		UND
Guanábano Ø 0.10m	4		UND

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
	PROPIETARIA ROSALBA BUENO DE SAENZ, CC. 27957084		
2	**C2.** Construcción de muro en bloque pañetado estucado y pintado de techo en teja de barro colonial, cielo razo en machimbre, piso en tableta de Gress, 1 sala con reja de en perfil metálico de 1" x 1" a dos hojas de 2.80m x 2.20m, 1 reja de 3.50m x 2.20m en perfil metálico de 1" x 1", 1 habitación con 1 ventana metálica 0.97m x 1.00m con protector en varilla cuadrada de 10mm, 1 clóset de 2.10m x 1.96m x 0 60m en madera melamina, 1 baño de sanitario ducha y lavamanos de piso y pared en cerámica altura de la cerámica 1.50m con puerta tipo acordeón de 0.80m x 2.00m,1 puerta metálica de 0.95m x 2.00m, 1 baño de sanitario, lavamanos y ducha, piso y pared en cerámica altura de la cerámica 1.80m, 1 puerta de 0.65m x 2.00m, 1 habitación con baño privado, 1 ventana en aluminio 1.00m x 1.00m con protector en varilla redonda de 10 mm de la misma medida, 1 puerta metálica de 0.94m x 2.05m,1 baño de sanitario y lavamanos altura de la cerámica 1.90m, 1 habitación con 1 puerta metálica de 0.94m x 2.00m, 1 ventana en aluminio de 1.00m x 1.00m con protector en varilla redonda de 10mm de la misma medida, 1 sala con ventana en aluminio de 1.30m x 0.90m 1 ventana de aluminio de 2,18m x 0,90m, 1 puerta metálica de 0.95m x 2.00m, 1 habitación con 1 puerta metálica de 0.95m x 2.00m, 1 ventana de aluminio 1.00m x 1.00m con protector en varilla redonda de 10 mm,1 puerta en hall de 1.35m x 2.00m en aluminio y vidrio, 1 cuarto de herramientas con piso en cemento pulido, 1 puerta de 0.95m x 1.90m, 1 ventana de aluminio de 1.10m x 1. 00m con protector en varilla redonda de 10 mm, 1 oficina con mesón en concreto de 2,oom x 0,90m x 0,60m,1 ventana en aluminio de 1.95m x 1.40m, 1 puerta en aluminio de 1.30m x 2.23m,1 ventana de aluminio de 2.95m x 1.40m, 1 ventana en aluminio 2.27m x 1.40m, 1 ventana de aluminio 2.20m x 1.40m, 1 ventana de aluminio 3.10m x 1.40m, 1 cocina con 1 mesón de doble altura en concreto y cerámica de 3.50m x 0.55m, 1 mesón de doble altura en concreto de 2.00m x 0.48m, 1 puerta metálica de 1.00m x 2.00m, 1 ventana en aluminio de 1.70m x 1.00m, 1 mesón de doble altura en concreto y cerámica de 4.40m x 0.60m, tiene 2 lavaplatos en aluminio de 0,60m x 0,40m, 1 puerta en aluminio de 0.95m x 2.00m, 2 ventanas en aluminio de 2.00m x 1.00m Las ventanas que se encuentran en la parte de atrás de la mejora, tienen un parasol en madera y teja arquitectónica, este parasol es tipo colonial y se encuentra sobre las ventanas ya mencionadas, instalación de 3 aires 110v. **ESTADO DE CONSERVACION: BUENA**	189,38	M2
			M^2

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
7	**CA7.** Zona dura en concreto espesor 0,10m. **ESTADO DE CONSERVACION: BUENA**	9,01	M2
8	**CA8.** Zona dura en concreto de espesor 0,15m, extension de 0,40m espesor 0,05m. **ESTADO DE CONSERVACION: BUENA**	81,26	M2
9	**CA9.** Desagüe de agua lluvia del acceso, en concreto con bordillo izquierdo en ladrillo macizo a 1 hilada. **ESTADO DE CONSERVACION: BUENA**	8,31	M2
10	**CA10.** Acceso carreteable en balastro y fresado de espesor aproximado 0,30m. **ESTADO DE CONSERVACION: BUENA**	1015,02	M2
11	**CA11.** Cerca en poste de concreto con alambre de puas a 6 hilos. **ESTADO DE CONSERVACION: BUENA**	371,25	M
12	**CA12.** Porton de 10,00m a 2 hojas en tubo metalico de 3" con malla eslabonada soportada por 2 tubos metalicos de 8" altura de 1,70m. **ESTADO DE CONSERVACION: BUENA**	1	UND

	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
Tiene el área requerida afectación por servidumbres?	NO
Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hídrica?	NO

ÁREA TOTAL PREDIO	627307,93	m^2
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	12163,58	m^2
ÁREA REMANENTE	0,00	m^2
TOTAL ÁREA REQUERIDA	12163,58	m^2
ÁREA SOBRANTE	615144,35	m^2

OBSERVACIONES:

FECHA DE ELABORACIÓN:

Elaboró:

JOSE FERNANDO GAITAN MP A35322020-1116043174

Revisó y Aprobó:

Nestor Fabio Martinez

MP. 25202 - 264536 CND

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185
PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	002
FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN: TRONCAL DEL MAGDALENA 2

UNIDAD FUNCIONAL: 1

CONTRATO No.: 003 DEL 22 DE JULIO DE 2022

PREDIO No.: **PLLS-043**

SECTOR O TRAMO: RIO SOGAMOSO – LAS PAMPAS

ABSC. INICIAL: VER ANEXO

ABSC. FINAL: VER ANEXO

MARGEN: VER ANEXO

LONGITUD EFECTIVA: VER ANEXO

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: ROSALBA BUENO DE SAENZ Y OTROS

CEDULA: 27.957.084

DIRECCION / EMAIL: 3112644589

DIRECCION DEL PREDIO: BELLAVISTA PARCELA 2

MATRICULA INMOBILIARIA: 303-102724

CEDULA CATASTRAL: 686550001000000090543000000000

VEREDA/BARRIO: PAYOA

MUNICIPIO: SABANA DE TORRES

DPTO: SANTANDER

Predio requerido para: CALZADA NUEVA

CLASIFICACION DEL SUELO: RURAL

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO: MIXTO (HABITACIONAL - COMERCIAL)

TOPOGRAFIA: 0 - 7 % Plana

LINDEROS	LONGITUD (m)	COLINDANTES
NORTE	VER ANEXO	VER ANEXO
ORIENTE	VER ANEXO	VER ANEXO
SUR	VER ANEXO	VER ANEXO
OCCIDENTE	VER ANEXO	VER ANEXO

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Ditì Ø 0,40m	2		UND
Caucho Ø 1,20m	1		UND
Papayo Ø 0,10m	1		UND
Coral Hornamental	5		UND
Guarana Ø 0,20m	1		UND

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
	MEJORATARIO JAVIER ALONSO SAENZ, CC. 1095935181		
3	C3. Construcción de muro en bloque pañetado y pintado, el exterior de la casa está en ladrillo a la vista, piso en cerámica, techo en zinc con estructura en perfil metálico de 2" x 4", 1 ventana metálica de 1.50m x 1.10m con protector en perfil metálico triangular de 1", 1 ventana metálica de 1.50m x 1.00m con protector en perfil metálico triangular de 1", 1 puerta metálica de 2.00m x 1.00m, 1 cocina con ventana de 1.00m x 1.00m con protector en perfil metálico triangular de 1", con mesón en cerámica de doble altura con lavaplatos en aluminio de 0,60m x 0,40m , longitud de los 2, 3,00m x 0,60m x 0,90m, , 1 habitación con 1 puerta de 1.00m x 2.00m, muro divisorio para closet, con protector en varilla cuadrada de 10 mm, 1 baño de sanitario ducha y lavamanos, de piso y pared en cerámica, altura de la cerámica en piso de 1,80m, tiene una subdivisión en acrílico de 1,20m x 1,80m, 1 mesón de 2.90m x 0.60m, 1 ventana de 0.20m x 0.90m metálica 1 ventana de 0.30m x 0.50m, intalación paraun aire acondicionado de 110v, la construccion esta sobre una sudbase en balastro de espesor 0,50m la cual esta soportada por una malla metalica, tuberia metalica y listones de madera, tiene 4 postes de madera que soportan polisomnbre altura 2,70m . ESTADO DE CONSERVACION: BUENA	39,06	M2
			M²

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
13	CA13. Enramada de techo en zinc con estructura en tubo metálico, soporte en triangulo en tubo de 2" con tubo de 1/2", soportado por 6 tubos metálicos de 3" altura de 3,60m, piso en cemento rustico de espesor 0,10m, punto de lavamanos. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA	64,08	M2
14	CA14. Cerca en alambre de puas a 4 hilos con estructrura en horcones de madera de altura 1,40m separados cada 2,00m. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA	26,28	M
	MEJORATARIO JAVIER ALONSO SAENZ, CC. 1095935181		
15	CA15. Terraza de piso en cerámica, techo en zinc con estructura en perfil metálico de 2" x 4", con muro perimetral de altura 0,40m en cerámica sobre este muro se encuentra una reja en perfil cuadrado de 1" x 1" y marco perimetral de 2" x 1" de medida 4.70m X 2.00m, 1 puerta reja metálica perfil de 1" x 1" de 1.00m X 2.20m, 1 reja de 5.30m X 2.00m. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA	15,27	M2
16	CA16. Terraza de techo en zinc, estructura de perfil metálico de 2" x 4", soportado por 1 tubo metalico de 3", uno longitudinal y otro vertical, con piso en cemento pulido altura de 0,18m, con lavadero en ceramica de 0,60m x 0,70m x 1,00m de muro en bloque a la vista y placa en concreto espesor 0,10m. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA	6,98	M2
17	CA17. Estructura para tanque elevado de 2 tubos metálicos de 4" con placa artesanal metálica, hecha con un marco de puerta metalico, soportes perfil U y malla electrosoldada, con tanque de 1.000L, altura aproximado de 4,00m. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA	1	UND
18	CA18. Cerca en malla metalica de gallinero, con estructura mixta en madera y metalica. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA	9,77	M

	SI/NO
Tiene el inmueble licencia urbanistica, Urbanizacion, 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
Tiene el área requerida afectación por servidumbres?	NO
Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hídrica?	NO

FECHA DE ELABORACIÓN: JUL-24

Elaboró: JOSE FERNANDO GAITAN MP A35322020-1116043174

Revisó y Aprobó: Nestor fabio Martinez M.P 25202-264536CND

ÁREA TOTAL PREDIO	627307,93	m²
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	12163,58	m²
ÁREA REMANENTE	0,00	m²
TOTAL ÁREA REQUERIDA	12163,58	m²
ÁREA SOBRANTE	615144,35	m²

OBSERVACIONES:

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185
PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	002
FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN: TRONCAL DEL MAGDALENA 2

UNIDAD FUNCIONAL: 1

CONTRATO No.: 003 DEL 22 DE JULIO DE 2022

PREDIO No.: **PLLS-043**

SECTOR O TRAMO: RIO SOGAMOSO – LAS PAMPAS

ABSC. INICIAL: VER ANEXO

ABSC. FINAL: VER ANEXO

MARGEN: VER ANEXO

LONGITUD EFECTIVA: VER ANEXO

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: ROSALBA BUENO DE SAENZ Y OTROS

CEDULA: 27.957.084

DIRECCION / EMAIL.: 3112644589

DIRECCION DEL PREDIO: BELLAVISTA PARCELA 2

MATRICULA INMOBILIARIA: 303-102724

CEDULA CATASTRAL: 686550001000000090543000000000

VEREDA/BARRIO: PAYOA

MUNICIPIO: SABANA DE TORRES

DPTO: SANTANDER

Predio requerido para: CALZADA NUEVA

CLASIFICACION DEL SUELO: RURAL

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO: MIXTO (HABITACIONAL - COMERCIAL)

TOPOGRAFIA: 0 - 7 % Plana

LINDEROS	LONGITUD (m)	COLINDANTES
NORTE	VER ANEXO	VER ANEXO
ORIENTE	VER ANEXO	VER ANEXO
SUR	VER ANEXO	VER ANEXO
OCCIDENTE	VER ANEXO	VER ANEXO

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
N/A			

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
	PROPIETARIO MAURICIO ENRIQUE SAENZ, CC. 91270143		
4	C4. Construcción de muro en bloque pañetado estucado y pintado, de piso en cerámica y techo en Eternit, con estructura en perfil metálicos de 2" x 4", 1 habitación con ventana en aluminio de 1.10m x 1.70m con protector en varilla cuadrada de 10 mm de la misma medida, 1 espacio en muro y placa de espesor 0,10m para clóset, 1 puerta en madera maciza de 1.10m x 2.00m, 1 baño de sanitario ducha y lavamanos de piso y pared en cerámica altura de cerámica en pared 1.80m con división interna en puerta corrediza de acrílico, 1 puerta de 0.70m x 2.00m, 1 ventana de 0.60m x 0.30m metálica, 1 habitación con 1 ventana de 1.70m x 1.10m en aluminio con protector en varilla cuadrada de 10 mm, 1 baño de sanitario ducha y lavamanos, piso y pared en cerámica altura 2.00m, división en acrílico, 1 puerta en madera de 0.75m x 2.00m, 1 puerta de madera de 1.10m x 2.00m, 2 ventanas de 0.80m x 0.30m metálica, 1 ventana de 1.10m x 1.40m metálica con protector en varilla cuadrada de 10 mm, 1 habitación con ventana en aluminio de 1.70m x 1.10m con protector metálico en varilla cuadrada de 10 mm de la misma medida, 1 abertura para closet de 2.70m x 1.90m, 1 puerta en madera de 1.10m x 2.00m, 1 cocina integral con 1 mesón en acero inoxidable con puertas en madera y gabinete en madera de 4.40m x 0.60m, 1 puerta metálica de 1.05m x 2.00m con protector metálico de la misma medida, 1 ventana en aluminio de 1.70m x 1.10m con protector en varilla cuadrada de 10 mm, 1 sala comedor con 1 ventana en aluminio de 2.20m x 1.10m con protector en varilla cuadrada de 10 mm, 1 puerta metálica de 1.10m x 2.00m con protector en varilla cuadrada de 10 mm, 1 ventana de 2.14m x 1.10m en aluminio con protector metálico en varilla cuadrada de 10 mm, 1 ventana de 2.46 m x 1.10m en aluminio con protector metálico en varilla cuadrada de 10 mm, Area de ventas de piso en cerámica, techo Eternit con estructura en listones metálicos de 2" X 4" con muros perimetraies en ladrillo a la vista altura aproximada 0.90mdandole continudad a 1 reja en perfil metálico de 1" X 1" de 1.60m x 2.80m, 1 reja de 2.70m x 2.10m, 1 reja de 3.80m x 1.00m,1 mesón en cerámica espesor 0,10m de 3.00m x 0.60m y 1 mesón en cerámica espesor 0,10m de 3.80m x 0.60 m, 1 lavaplatos en aluminio empotrado de 0.75m x 0.50 m, 1 ventana metálica de 0.36m x 1.60m, 3 columna de 0,27m x 0,27m en ladrillo a la vista, instalacion para 3 aires acondicionados 110v. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA	114,36	M2
			M^2

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
	PROPIETARIO MAURICIO ENRIQUE SAENZ, CC. 91270143		
19	CA19. Terraza de piso en cerámica, con muro en ladrillo perimetral a la vista de altura 0,90m, techo en Eternit con estructura en perfil metálico de 2" x 4", 1 columna de 0,27m x 0,27m en ladrillo a la vista sirve de apoyo a la estructura de la terraza,1 portón de 1,00m x 1,00m en varilla cuadrada de 10 mm. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA	12,73	M2
20	CA20. Jardineras en ladrillo a la vista de altura 0,90m. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA	3,07	M2
21	CA21. Zona dura en cemento rustico de espesor 0,10m. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA	18,82	M2
22	CA22. Terraza de piso en cerámica espesor 0,20m, techo en Eternit con estructura en perfil metálico de 2" x 4" soportado por 4 tubos metálicos de 3" altura de 3,00m. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA	17,12	M2
23	CA23. Terraza de piso en cemento rustico, el piso se extiende hasta la cerca dejando con un area de 65,20 m2 de piso, techo en zinc, con estructura en tubo metálico de 1/2" soportado por 3 tubos metálicos de 2" altura aproximada 2,70m. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA	32,45	M2

	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 Area Remanente?	NO
Tiene el área requerida afectación por servidumbres?	NO
Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hidrica?	NO

FECHA DE ELABORACIÓN: jul.-24

Elaboró:

JOSE FERNANDO GAITAN MP 535322020-1116043174

Revisó y Aprobó:

Nestor fabio Martinez

M.P. 25202-264536 CND

ÁREA TOTAL PREDIO	627307,93	m^2
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	12163,58	m^2
ÁREA REMANENTE	0,00	m^2
TOTAL ÁREA REQUERIDA	12163,58	m^2
ÁREA SOBRANTE	615144,35	m^2

OBSERVACIONES:

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185
ANI Agencia Nacional de Infraestructura	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	002
	FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN	TRONCAL DEL MAGDALENA 2	UNIDAD FUNCIONAL	1
CONTRATO No.:	003 DEL 22 DE JULIO DE 2022		
PREDIO No.	PLLS-043	SECTOR O TRAMO	RIO SOGAMOSO – LAS PAMPAS
ABSC. INICIAL	VER ANEXO	MARGEN	VER ANEXO
ABSC. FINAL	VER ANEXO	LONGITUD EFECTIVA	VER ANEXO

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO			
ROSALBA BUENO DE SAENZ Y OTROS	CEDULA	27.957.084	MATRICULA INMOBILIARIA: 303-102724
	DIRECCION / EMAIL.	3112644589	
	DIRECCION DEL PREDIO	BELLAVISTA PARCELA 2	CEDULA CATASTRAL: 68655000100000009054300000000

VEREDA/BARRIO:	PAYOA	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD (m)	COLINDANTES
MUNICIPIO:	SABANA DE TORRES			NORTE	VER ANEXO	VER ANEXO
DPTO:	SANTANDER	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	MIXTO (HABITACIONAL - COMERCIAL)	ORIENTE	VER ANEXO	VER ANEXO
				SUR	VER ANEXO	VER ANEXO
Predio requerido para:	CALZADA NUEVA	TOPOGRAFIA	0 - 7 % Plana	OCCIDENTE	VER ANEXO	VER ANEXO

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
N/A			

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
5	**C5.** Baño de muro en bloque a la vista con techo en zinc con estructura en listón de madera de 5" x 2", piso en cerámica, de sanitario y lavamanos, el piso se extiende en 1,00 m2 hacia el frente. **ESTADO DE CONSERVACION: BUENA**	2,21	M2
6	**C6.** Zona de baños, 3 baños de sanitario , 1 orinal, piso y pared en cerámica, altura de la cerámica en pared 1,00m, 3 puertas metálicas de 0,70m x 2,00m, 1 lavamanos, de techo en zinc, con estructura en perfil metálico de 2" x 1". **ESTADO DE CONSERVACION: BUENA**	7,51	M2
	MEJORATARIO EDINSON SAENZ, CC. 1095918011		
7	**C7.** Construcción de techo en zinc con estructura en perfil metálico de 4" x 2", piso en cerámica, cocina con mesón en concreto y cerámica de 3.00 m x 0.66m, lavaplatos en aluminio de 0,60m x 0,40m, 1 ventana en aluminio de 0.90m x 0.70m, 1 puerta metálica de 1.00m x 2.00m con protector en varilla cuadrada de 10 mm, 1 habitación con 1 puerta metálica de 0.80m x 2.00m, 1 ventana metálica de 1.50m x 1.00m con protector en varilla de 10mm, internamente esta pañetado estucado y pintado, externamente está en ladrillo a la vista, tiene armazón en aluminio para cielo Razo, 1 baño de sanitario y ducha de piso y pared en cerámica, altura de la cerámica en pared, 1,40m, el baño tiene placa en concreto espesor de 0,10m, 1 instalacion de aire acondicionado 110v. **ESTADO DE CONSERVACION: BUENA**	34,15	M2
		450,67	M²

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
24	**CA24.** Enramada de piso en tableta de Gress con techo en Eternit y zinc, con estructura en perfil metálico de 2" x 4" soportado por 4 horcones de madera de altura 2,20m, con canal plástica en la parte frontal. **ESTADO DE CONSERVACION: BUENA**	25,67	M2
25	**CA25.** Cerca en alambre a 3 hilos, malla metálica de galpón, lona verde y zinc, con estructura en horcones de madera, altura 1,80m con 1 puerta artesanal de madera y malla de galpón de 1,50m x 1,80m. **ESTADO DE CONSERVACION: BUENA**	36,74	M2
26	**CA26.** Galpon de 2,60m x 1,30m, techo en zinc con estructura en listones de madera, piso en tierra, cerramiento en malla metalica de galpon. **ESTADO DE CONSERVACION: BUENA**	3,38	M2
27	**CA27.** Galpón de 5,40m x 2,90m, techo en zinc con estructura en listones de madera, piso en tierra, cerramiento en lona verde. **ESTADO DE CONSERVACION: BUENA**	15,68	M2
28	**CA28.** Poza septica de 1,20m x 1,20m de profundidad según propietario 1,20m, de muro en bloque y tapa en placa de concreto de 0,10m de espesor. **ESTADO DE CONSERVACION: BUENA**	1	UND
29	**CA29.** Lavadero de 1,00m x 0,80m con soporte en bloque a la vista y placa en concreto de espesor 0,10m. **ESTADO DE CONSERVACION: BUENA**	1	UND

	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
Tiene el área requerida afectación por servidumbres?	NO
Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hídrica?	NO

ÁREA TOTAL PREDIO	627307,93	m^2
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	12163,58	m^2
ÁREA REMANENTE	0,00	m^2
TOTAL ÁREA REQUERIDA	12163,58	m^2
ÁREA SOBRANTE	615144,35	m^2

OBSERVACIONES:

FECHA DE ELABORACIÓN: Jul.-24

Elaboró:

JOSE FERNANDO GAITAN MP A35322020-1116043174

Revisó y Aprobó:

Nestor fabio Martinez

M.P. 25202-264536 (N)

ANI Agencia Nacional de Infraestructura	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	002
	FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN	TRONCAL DEL MAGDALENA 2	UNIDAD FUNCIONAL	1
CONTRATO No.:	003 DEL 22 DE JULIO DE 2022		
PREDIO No.	**PLLS-043**	SECTOR O TRAMO	RIO SOGAMOSO – LAS PAMPAS
ABSC. INICIAL	VER ANEXO	MARGEN	VER ANEXO
ABSC. FINAL	VER ANEXO	LONGITUD EFECTIVA	VER ANEXO

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO			
ROSALBA BUENO DE SAENZ Y OTROS	CEDULA	27.957.084	MATRICULA INMOBILIARIA
	DIRECCION / EMAIL.	3112644589	303-102724
	DIRECCION DEL PREDIO	BELLAVISTA PARCELA 2	CEDULA CATASTRAL
			686550001000000090543000000000

VEREDA/BARRIO:	PAYOA	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD (m)	COLINDANTES
MUNICIPIO:	SABANA DE TORRES			NORTE	VER ANEXO	VER ANEXO
DPTO:	SANTANDER	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	MIXTO (HABITACIONAL - COMERCIAL)	ORIENTE	VER ANEXO	VER ANEXO
				SUR	VER ANEXO	VER ANEXO
Predio requerido para:	CALZADA NUEVA	TOPOGRAFIA	0 - 7 % Plana	OCCIDENTE	VER ANEXO	VER ANEXO

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
N/A			

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
	N/A		

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
30	**CA30.** Porton de 10,00m a 2 hojas en tubo metalico de 3" con malla eslabonada, soportado por 2 tubos de 4" altura de 1,60m. **ESTADO DE CONSERVACION: BUENA**	1	UND
31	**CA31.** Terraza de piso en cemento rustico, con techo en zinc, estructura en perfil metalico de 2" x 1", soportado por 3 tubos de 3", el piso se extiende hacia los costado en U con medida de 3,00 m2. **ESTADO DE CONSERVACION: BUENA**	11,41	M2
32	**CA32.** Estructura para tanque elevado, columna de 0,25m x 0,25m de altura aproximada 3,20m con placa de 1,00m x 1,00m en concreto de espesor 0,10m, con tanque elevado de 1.000L. **ESTADO DE CONSERVACION: BUENA**	1	UND
33	**CA33.** Poste metalico de altura 6,00m con farola en la parte superior. **ESTADO DE CONSERVACION: BUENA**	1	UND
34	**CA34.** Porton en tubo de 6,00m en tubo de 2" y malla eslabonada a 3 hojas,, soportada por 2 tubos metalicos de 3" altura 1,70m. **ESTADO DE CONSERVACION: BUENA**	1	UND
	MEJORATARIO EDINSON SAENZ, CC. 1095918011		
35	**CA35.** Terraza de techo en zinc con estructura en perfil metalico de 2" x 4", con piso en cemento rustico espesor 0,15m. **ESTADO DE CONSERVACION: BUENA**	13,36	M2
36	**CA36.** Poste metalicos de perforacion de 8,00m, 1 de 3" y otro de 4" con intalación de camara de seguridad en uno de ellos	2	UND
37	**CA37.** Elemento de ejercicio artesanal, en tubo metalico de " altura 1,60m hace una L de 0,40m	1	UND

	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
Tiene el área requerida afectación por servidumbres?	NO
Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hidrica?	NO

FECHA DE ELABORACIÓN: JUL-24

Elaboró:

JOSE FERNANDO GAITAN M.P. 35322020-1116043174

Revisó y Aprobó:

Nestor Fabio Martinez

M.P. 25202 - 264536 CND

ÁREA TOTAL PREDIO	627307,93	m^2
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	12163,58	m^2
ÁREA REMANENTE	0,00	m^2
TOTAL ÁREA REQUERIDA	12163,58	m^2
ÁREA SOBRANTE	615144,35	m^2

OBSERVACIONES:

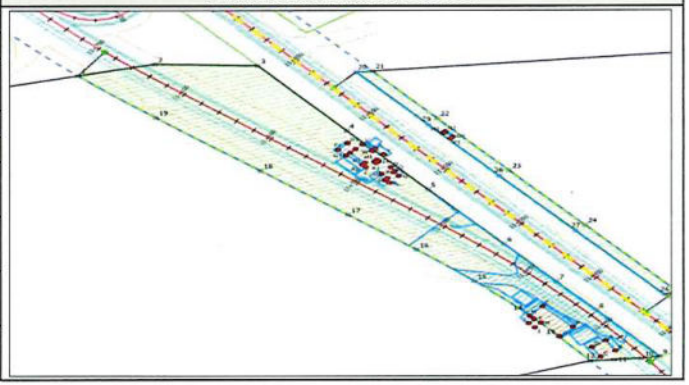
ANEXO A FICHA PREDIAL

AREA REQUERIDA 1 (m²):	10.976,43

ABSCISADO		LONGITUD EFECTIVA (m)
INICIAL	Km 11+368,38 D	307,90
FINAL	Km 11+696,51 I	

LINDEROS	LONGITUD (m)	COLINDANTES
NORTE	84,75	Con Predio LLS-355 de Mariela Almeyda Martinez y otros P1 - P3
ORIENTE	268,49	Con Via Lizama - San Alberto P3 - P9
SUR	32,61	Con predio PLLS-040 de Agencia Nacional De Infraestructura P9 - P12
OCCIDENTE	305,14	Con predio PLLS-043 de Rosalba Bueno y Otros (Mismo predio) P12 - P1

PLANO DE AREA REQUERIDA 1

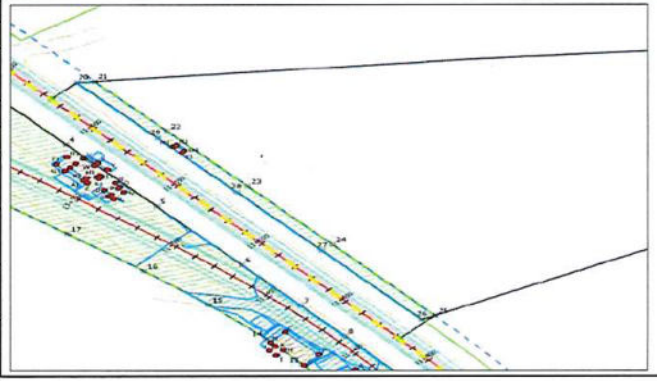


AREA REQUERIDA 2 (m²):	1.187,15

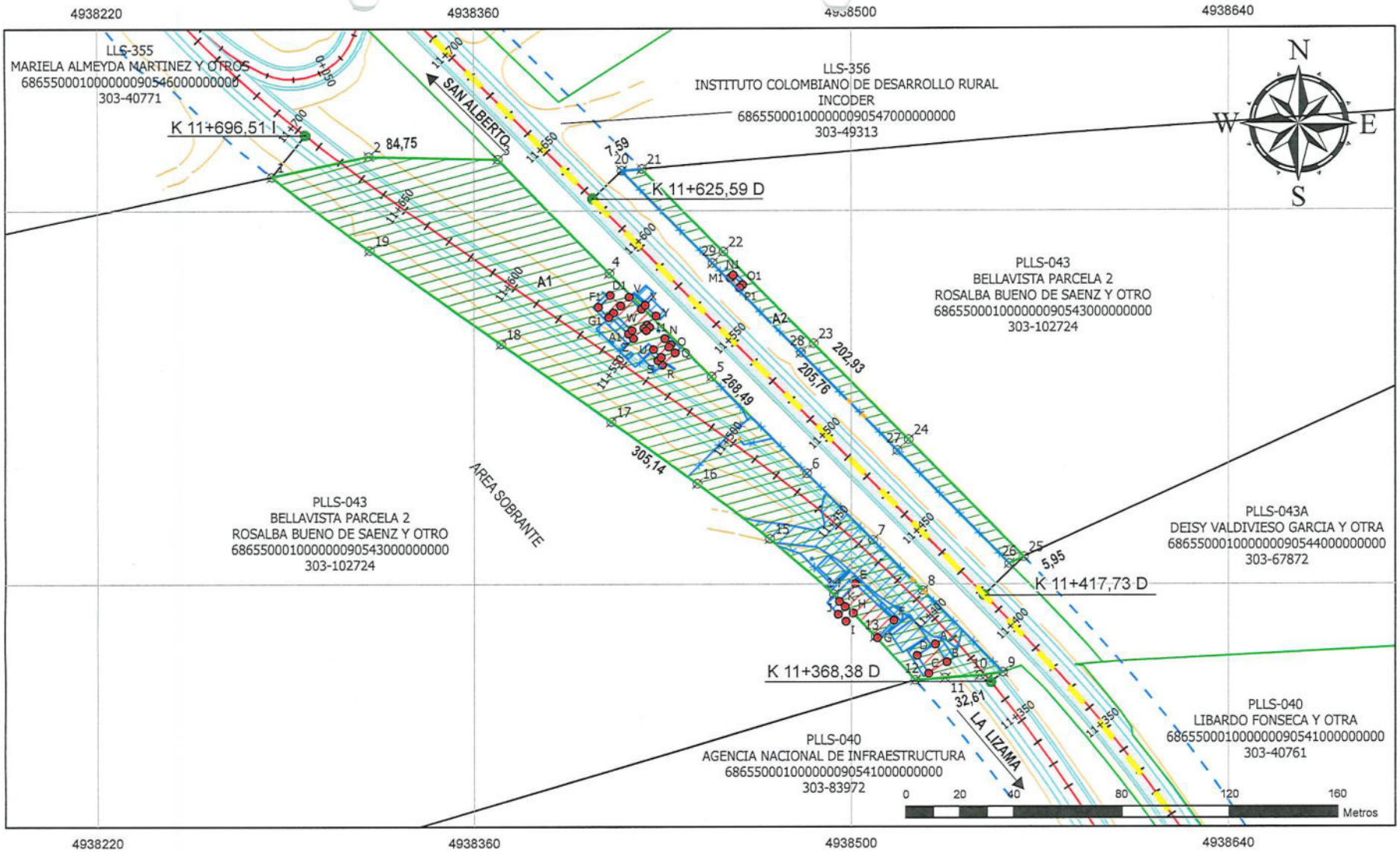
ABSCISADO		LONGITUD EFECTIVA (m)
INICIAL	Km 11+417,73 D	207,87
FINAL	Km 11+625,59 D	

LINDEROS	LONGITUD (m)	COLINDANTES
NORTE	7,59	Con Predio LLS-356 de INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL INCODER P20 - P21
ORIENTE	202,93	Con predio PLLS-043 de Rosalba Bueno y Otros (Mismo predio) P21 - P25
SUR	5,95	Con predio PLLS-043A de Deysi Valdivieso Garcia y Otra P25 - P26
OCCIDENTE	205,76	Con Via Lizama - San Alberto P26 - P20

PLANO DE AREA REQUERIDA 2

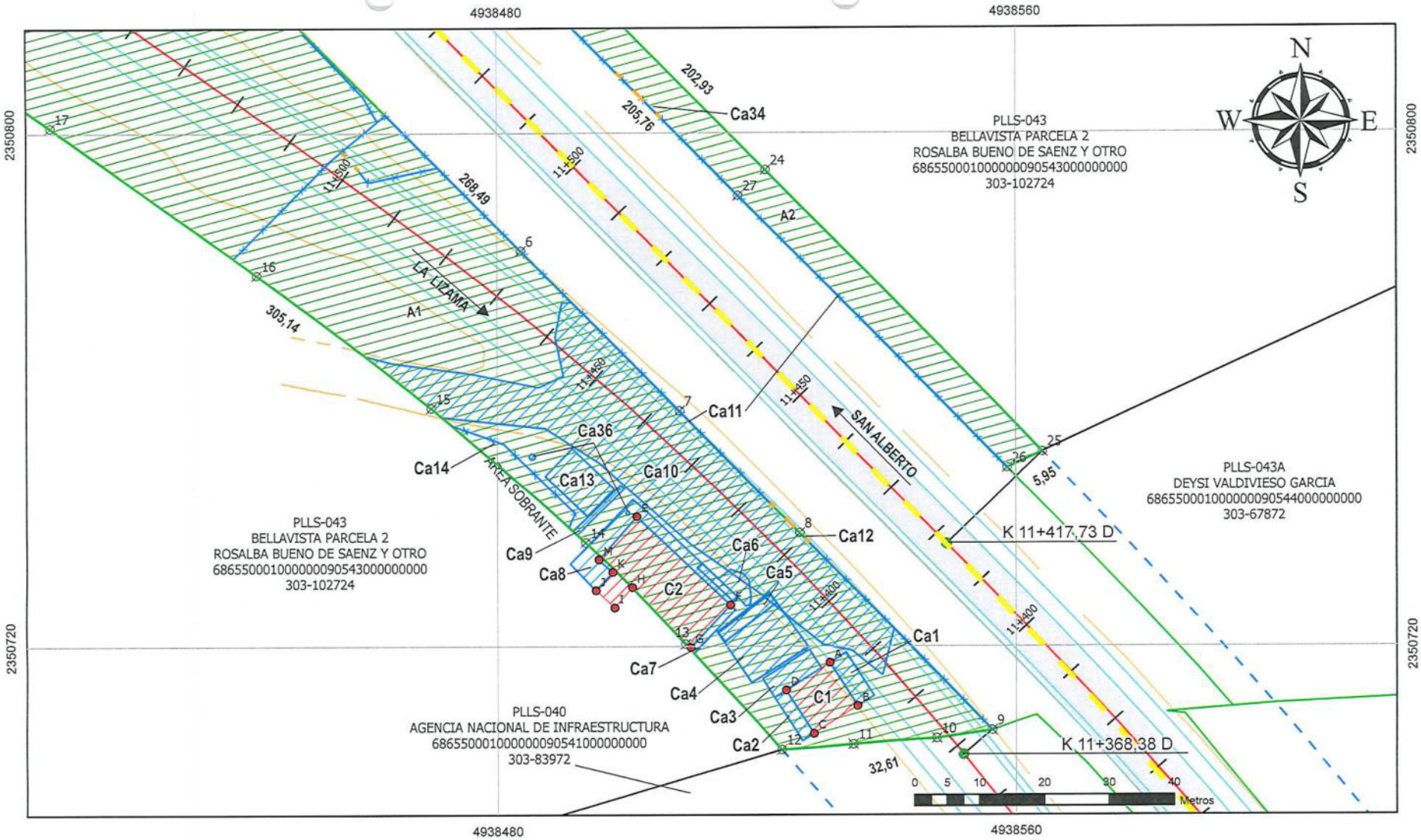


LONGITUD EFECTIVA TOTAL (m):	515,77
AREA REQUERIDA TOTAL (m²):	12.163,58



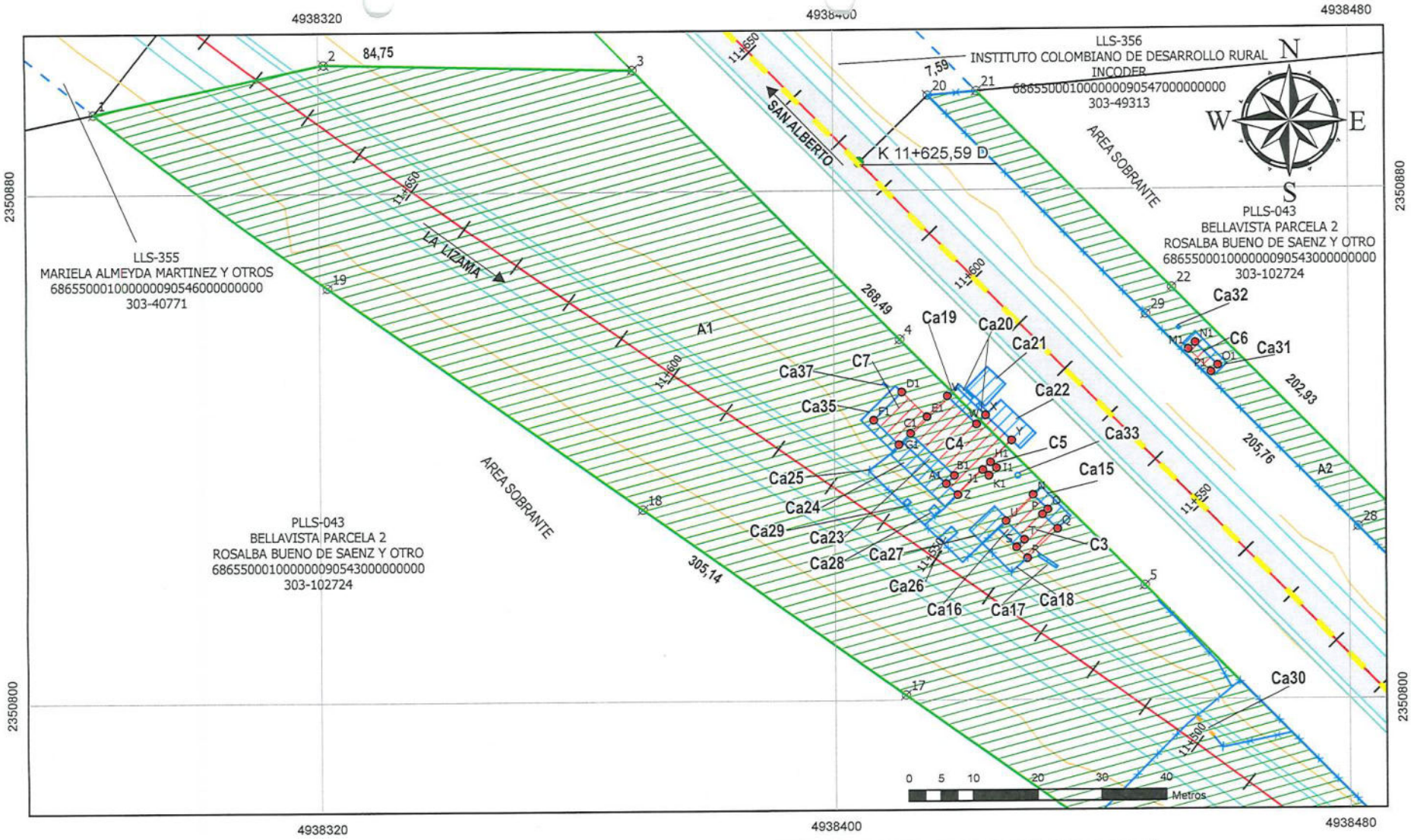
ANI Agencia Nacional de Infraestructura AUTOPISTA DEL RIO GRANDE TRONCAL DEL MAGDALENA 2 UF1 RIO SOGAMOSO - LAS PAMPAS	PROPIETARIO: ROSALBA BUENO DE SAENZ Y OTROS CEDULA CATASTRAL: 68655000100000000905430000000000 MATRICULA INMOBILIARIA: 303-102724	INFORMACION DE REFERENCIA Referencia espacial Nombre: MAGNA-SIRGAS CTM12 PCS: MAGNA-SIRGAS CTM12 GCS: GCS MAGNA Datum: MAGNA Proyección: Transverse Mercator	CONVENCIONES CERCAS DRENAJE_DOBLE DRENAJE_SENCILLO CAMINOS CARRETEABLES JAGUEY LAGUNAS	LEYENDA PUNTOS DE INFLEXION CONSTRUCCIONES ANEXAS FRANJA DE COMPRA LINEA DE ABSCISAS BERMAS Y CALZADAS EJE DE VIA CHAFLANES AREA REMANENTE AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS AREA CONSTRUIDA REQUERIDA AREA REQUERIDA PREDIOS PREDIO REQUERIDO ZONA DE EXCLUSION ABSCISAS CONSTR_ANEXA_LINEAL	PLANO PREDIAL
	CUADRO DE AREAS AREA TOTAL: 627.307,93 m² AREA REQUERIDA: 12.163,58 m² AREA REMANENTE: 0,00 m² AREA SOBRANTE: 615.144,35 m² AREA CONSTRUCCIONES: 450,67 m²		PUNTOS DE REFERENCIA RUTA 4513 PK área 1 INICIO: K 11+368,38 D FINAL: K 11+696,51 I PK área 2 INICIO: K 11+417,73 D FINAL: K 11+625,59 D		
		FECHA: 26/07/2024	ESCALA: 1- 2000	ARCHIVO: PLLS-043	PLANO No.1 DE 6	CODIGO: FT-PRE-005 VERSION: 1 FECHA: 26-01-2023

Elaboró: JOSE FERNANDO GAITAN , MP : A35322020-1116043174



ANI Agencia Nacional de Infraestructura AUTOPISTA DEL RIO GRANDE TRONCAL DEL MAGDALENA 2 UF1 RIO SOGAMOSO - LAS PAMPAS	PROPIETARIO: ROSALBA BUENO DE SAENZ Y OTROS CEDULA CATASTRAL: 68655000100000009054300000000 MATRICULA INMOBILIARIA: 303-102724	INFORMACION DE REFERENCIA Referencia espacial Nombre: MAGNA-SIRGAS CTM12 PCS: MAGNA-SIRGAS CTM12 GCS: GCS MAGNA Datum: MAGNA Proyección: Transverse Mercator	CONVENCIONES CERCAS DRENAJE_DOBLE DRENAJE_SENCILLO CAMINOS CARRETEABLES JAGUEY LAGUNAS	LEYENDA PUNTOS DE INFLEXION CONSTRUCCIONES ANEXAS FRANJA DE COMPRA LINEA DE ABSCISAS BERMAS Y CALZADAS EJE DE VIA CHAFLANES AREA REMANENTE AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS AREA CONSTRUIDA REQUERIDA AREA REQUERIDA PREDIOS PREDIO REQUERIDO ZONA DE EXCLUSION ABSCISAS CONSTR_ANEXA_LINEAL	PLANO PREDIAL
	CUADRO DE AREAS AREA TOTAL: 627.307,93 m² AREA REQUERIDA: 12.163,58 m² AREA REMANENTE: 0,00 m² AREA SOBRANTE: 615.144,35 m² AREA CONSTRUCCIONES: 450,67 m²		PUNTOS DE REFERENCIA RUTA 4513 PK área 1 INICIO: K 11+368,38 D FINAL: K 11+696.51 I PK área 2 INICIO: K 11+417,73 D FINAL: K 11+625.59 D		
		FECHA: 26/07/2024	ESCALA: 1- 2000	ARCHIVO: PLLS-043	PLANO No.2 DE 6	CODIGO: FT-PRE-005 VERSION: 1 FECHA: 26-01-2023

Elaboró: JOSE FERNANDO GAITAN , MP : A35322020-1116043174



Agencia Nacional de Infraestructura

AUTOPISTA DEL RIO GRANDE

TRONCAL DEL MAGDALENA 2

UF1 RIO SOGAMOSO - LAS PAMPAS

PROPIETARIO:
ROSALBA BUENO DE SAENZ Y OTROS

CEDULA CATASTRAL:
68655000100000000905430000000000
MATRICULA INMOBILIARIA: 303-102724

CUADRO DE AREAS

AREA TOTAL	627.307,93 m²
AREA REQUERIDA	12.163,58 m²
AREA REMANENTE	0,00 m²
AREA SOBRANTE	615.144,35 m²
AREA CONSTRUCCIONES	450,67 m²

INFORMACION DE REFERENCIA

Referencia espacial
Nombre: MAGNA-SIRGAS CTM12
PCS: MAGNA-SIRGAS CTM12
GCS: GCS MAGNA
Datum: MAGNA
Proyección: Transverse Mercator

CONVENCIONES

- CERCAS
- DRENAJE_DOBLE
- DRENAJE_SENCILLO
- CAMINOS CARRETEABLES
- JAGUEY
- LAGUNAS

PUNTOS DE REFERENCIA

RUTA 4513	PK área 1 INICIO: K 11+368,38 D FINAL: K 11+696.51 I PK área 2 INICIO: K 11+417,73 D FINAL: K 11+625.59 D

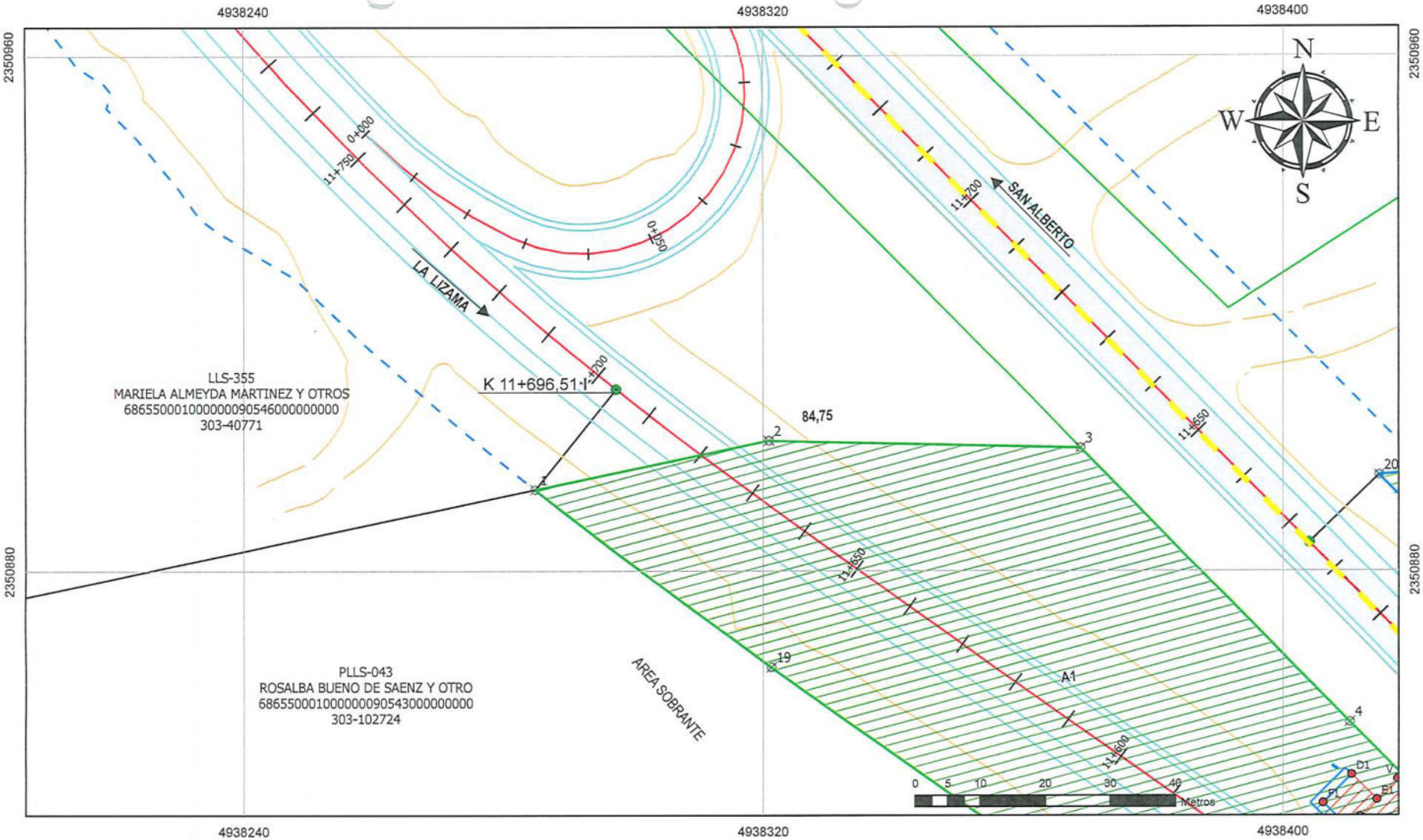
LEYENDA

- PUNTOS DE INFLEXION
- CONSTRUCCIONES ANEXAS
- FRANJA DE COMPRA
- LINEA DE ABSCISAS
- BERMAS Y CALZADAS
- EJE DE VIA
- CHAFLANES
- AREA REMANENTE
- AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
- AREA CONSTRUIDA REQUERIDA
- AREA REQUERIDA
- PREDIOS
- PREDIO REQUERIDO
- ZONA DE EXCLUSION
- ABSCISAS
- CONSTR_ANEXA_LINEAL

FECHA:	ESCALA:	ARCHIVO:		
26/07/2024	1- 2000	PLLS-043	PLANO No.3 DE 6	CODIGO: FT-PRE-005 VERSION: 1 FECHA: 26-01-2023

PLANO PREDIAL

Elaboró: JOSE FERNANDO GAITAN , MP : A35322020-1116043174



ANI Agencia Nacional de Infraestructura AUTOPISTA DEL RIO GRANDE TRONCAL DEL MAGDALENA 2 UF1 RIO SOGAMOSO - LAS PAMPAS	PROPIETARIO: ROSALBA BUENO DE SAENZ Y OTROS CEDULA CATASTRAL: 68655000100000009054300000000 MATRICULA INMOBILIARIA: 303-102724	INFORMACION DE REFERENCIA Referencia espacial Nombre: MAGNA-SIRGAS CTM12 PCS: MAGNA-SIRGAS CTM12 GCS: GCS MAGNA Datum: MAGNA Proyección: Transverse Mercator	CONVENCIONES CERCAS DRENAJE_DOBLE DRENAJE_SENCILLO CAMINOS CARRETEABLES JAGUEY LAGUNAS	LEYENDA PUNTOS DE INFLEXION CONSTRUCCIONES ANEXAS FRANJA DE COMPRA LINEA DE ABSCISAS BERMAS Y CALZADAS EJE DE VIA CHAFLANES AREA REMANENTE AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS AREA CONSTRUIDA REQUERIDA AREA REQUERIDA PREDIOS PREDIO REQUERIDO ZONA DE EXCLUSION ABSCISAS CONSTR_ANEXA_LINEAL
	CUADRO DE AREAS AREA TOTAL: 627.307,93 m² AREA REQUERIDA: 12.163,58 m² AREA REMANENTE: 0,00 m² AREA SOBRANTE: 615.144,35 m² AREA CONSTRUCCIONES: 450,67 m²		PUNTOS DE REFERENCIA RUTA 4513 PK área 1 INICIO: K 11+368,38 D FINAL: K 11+696.51 I PK área 2 INICIO: K 11+417,73 D FINAL: K 11+625.59 D	

FECHA:	ESCALA:	ARCHIVO:		
26/07/2024	1- 2000	PLLS-043	PLANO No.4 DE 6	CODIGO: FT-PRE-005 VERSION: 1 FECHA: 26-01-2023

PLANO PREDIAL

Elaboró: JOSE FERNANDO GAITAN , MP : A35322020-1116043174

TABLA DE COORDENADAS DE AREA REQUERIDA A1			
Punto	Norte	Este	Distancia (m)
1	2350892,652	4938284,939	
			36,78
2	2350900,298	4938320,915	
			47,97
3	2350899,187	4938368,874	
			59,37
4	2350856,642	4938410,28	
			54,24
5	2350817,877	4938448,212	
			50,70
6	2350781,640	4938483,671	
			34,96
7	2350756,655	4938508,118	
			26,49
8	2350737,720	4938526,646	
			42,74
9	2350706,962	4938556,326	
			8,61
10	2350705,732	4938547,806	
			12,93
11	2350704,809	4938534,907	
			11,07
12	2350703,986	4938523,869	
			22,13
13	2350720,397	4938509,018	
			22,09
14	2350736,222	4938493,605	
			31,63
15	2350757,093	4938469,831	
			33,99
16	2350777,845	4938442,91	
			39,36
17	2350800,879	4938410,999	
			50,23
18	2350830,138	4938370,168	
			60,15
19	2350865,194	4938321,292	
			45,56
1	2350892,652	4938284,939	
TOTAL AREA REQUERIDA: 10.976,43 m2			

TABLA DE COORDENADAS DE AREA REQUERIDA A2			
Punto	Norte	Este	Distancia (m)
20	2350894,923	4938414,795	
			7,59
21	2350895,567	4938422,361	
			43,22
22	2350864,665	4938452,574	
			48,01
23	2350830,339	4938486,135	
			50,51
24	2350794,223	4938521,446	
			61,19
25	2350750,338	4938564,095	
			5,95
26	2350747,848	4938558,686	
			59,31
27	2350790,252	4938517,217	
			51,22
28	2350826,858	4938481,397	
			47,00
29	2350860,452	4938448,525	
			48,23
1	2350894,923	4938414,795	
TOTAL AREA REQUERIDA: 1.187,15 m2			

Agencia Nacional de Infraestructura

AUTOPISTA DEL RIO GRANDE

TRONCAL DEL MAGDALENA 2

UF1 RIO SOGAMOSO - LAS PAMPAS

PROPIETARIO:
ROSALBA BUENO DE SAENZ Y OTROS

CEDULA CATASTRAL:
68655000100000009054300000000
MATRICULA INMOBILIARIA: 303-102724

CUADRO DE AREAS	
AREA TOTAL	627.307,93 m²
AREA REQUERIDA	12.163,58 m²
AREA REMANENTE	0,00 m²
AREA SOBRANTE	615.144,35 m²
AREA CONSTRUCCIONES	450,67 m²

INFORMACION DE REFERENCIA

Referencia espacial
Nombre: MAGNA-SIRGAS CTM12
PCS: MAGNA-SIRGAS CTM12
GCS: GCS MAGNA
Datum: MAGNA
Proyección: Transverse Mercator

CONVENCIONES

- CERCAS
- DRENAJE_DOBLE
- DRENAJE_SENCILLO
- CAMINOS CARRETEABLES
- JAGUEY
- LAGUNAS

PUNTOS DE REFERENCIA

RUTA 4513	PK área 1 INICIO: K 11+368,38 D FINAL: K 11+696.51 I PK área 2 INICIO: K 11+417,73 D FINAL: K 11+625,59 D

LEYENDA

- PUNTOS DE INFLEXION
- CONSTRUCCIONES ANEXAS
- FRANJA DE COMPRA
- LINEA DE ABSCISAS
- BERMAS Y CALZADAS
- EJE DE VIA
- CHAFLANES
- AREA REMANENTE
- AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
- AREA CONSTRUIDA REQUERIDA
- AREA REQUERIDA
- PREDIOS
- PREDIO REQUERIDO
- ZONA DE EXCLUSION
- ABSCISAS
- CONSTR_ANEXA_LINEAL

FECHA:	ESCALA:	ARCHIVO:		
26/07/2024	1- 2000	PLLS-043	PLANO No.5 DE 6	CODIGO: FT-PRE-005 VERSION: 1 FECHA: 26-01-2023

PLANO PREDIAL

Elaboró: JOSE FERNANDO GAITAN , MP : A35322020-1116043174

TABLA DE COORDENADAS DE AREA REQUERIDA C1			
Punto	Norte	Este	Distancia (m)
A	2350717,510	4938531,279	
B	2350710,765	4938535,582	8,00
C	2350706,463	4938528,838	8,00
D	2350713,207	4938524,535	8,00
A	2350717,510	4938531,279	8,00
TOTAL AREA REQUERIDA: 64,00 m2			

TABLA DE COORDENADAS DE AREA REQUERIDA C2			
Punto	Norte	Este	Distancia (m)
E	2350740,290	4938501,502	
F	2350726,455	4938515,945	7,59
G	2350719,861	4938509,82	43,22
H	2350729,235	4938500,812	48,01
I	2350726,058	4938498,09	50,51
J	2350728,745	4938495,199	61,19
K	2350731,602	4938497,794	5,95
M	2350733,554	4938495,65	59,31
E	2350740,290	4938501,502	51,22
TOTAL AREA REQUERIDA: 189,38 m2			

TABLA DE COORDENADAS DE AREA REQUERIDA C3			
Punto	Norte	Este	Distancia (m)
N	2350832,154	4938430,887	
O	2350829,832	4938433,153	3,24
P	2350829,040	4938432,336	1,14
Q	2350826,766	4938434,671	3,26
R	2350822,181	4938429,965	6,57
S	2350823,900	4938428,29	2,40
T	2350825,086	4938429,508	1,70
U	2350828,023	4938426,647	4,10
N	2350832,154	4938430,887	5,92
TOTAL AREA REQUERIDA: 39,06 m2			

TABLA DE COORDENADAS DE AREA REQUERIDA C4			
Punto	Norte	Este	Distancia (m)
V	2350847,742	4938417,636	
W	2350843,295	4938422,166	6,35
X	2350844,706	4938423,584	2,00
Y	2350840,763	4938427,601	5,63
Z	2350832,199	4938419,195	12,00
A1	2350833,950	4938417,411	2,50
B1	2350835,235	4938418,672	1,80
C1	2350841,890	4938411,892	9,50
V	2350847,742	4938417,636	8,20
TOTAL AREA REQUERIDA: 114,36 m2			

TABLA DE COORDENADAS DE AREA REQUERIDA C5			
Punto	Norte	Este	Distancia (m)
H1	2350837,337	4938424,288	
I1	2350836,426	4938425,216	1,30
J1	2350836,124	4938423,097	2,14
K1	2350835,213	4938424,025	1,30
H1	2350837,337	4938424,288	2,14
TOTAL AREA REQUERIDA: 2,21 m2			

TABLA DE COORDENADAS DE AREA REQUERIDA C6			
Punto	Norte	Este	Distancia (m)
M1	2350854,881	4938455,136	
N1	2350855,930	4938456,209	1,50
O1	2350852,355	4938459,704	5,00
P1	2350851,306	4938458,632	1,50
M1	2350854,881	4938455,136	5,00
TOTAL AREA REQUERIDA: 7,51 m2			

TABLA DE COORDENADAS DE AREA REQUERIDA C7			
Punto	Norte	Este	Distancia (m)
D1	2350848,396	4938410,572	
E1	2350844,506	4938414,461	5,50
F1	2350844,012	4938406,188	8,29
G1	2350840,123	4938410,077	5,50
D1	2350848,396	4938410,572	8,29
TOTAL AREA REQUERIDA: 34,15 m2			

Agencia Nacional de Infraestructura

AUTOPISTA DEL RIO GRANDE

TRONCAL DEL MAGDALENA 2

UF1 RIO SOGAMOSO - LAS PAMPAS

PROPIETARIO:
ROSALBA BUENO DE SAENZ Y OTROS

CEDULA CATASTRAL:
68655000100000000905430000000000
MATRICULA INMOBILIARIA: 303-102724

CUADRO DE AREAS	
AREA TOTAL	627.307,93 m²
AREA REQUERIDA	12.163,58 m²
AREA REMANENTE	0,00 m²
AREA SOBRANTE	615.144,35 m²
AREA CONSTRUCCIONES	450,67 m²

INFORMACION DE REFERENCIA

Referencia espacial
Nombre: MAGNA-SIRGAS CTM12
PCS: MAGNA-SIRGAS CTM12
GCS: GCS MAGNA
Datum: MAGNA
Proyección: Transverse Mercator

CONVENCIONES

CERCAS
DRENAJE_DOBLE
DRENAJE_SENCILLO
CAMINOS CARRETEABLES
JAGUEY
LAGUNAS

PUNTOS DE REFERENCIA

RUTA 4513	PK área 1 INICIO: K 11+368,38 D FINAL: K 11+696.51 I PK área 2 INICIO: K 11+417,73 D FINAL: K 11+625.59 D

LEYENDA

PUNTOS DE INFLEXION
CONSTRUCCIONES ANEXAS
FRANJA DE COMPRA
LINEA DE ABSCISAS
BERMAS Y CALZADAS
EJE DE VIA
CHAFLANES
AREA REMANENTE
AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
AREA CONSTRUIDA REQUERIDA
AREA REQUERIDA
PREDIOS
PREDIO REQUERIDO
ZONA DE EXCLUSION
ABSCISAS
CONSTR_ANEXA_LINEAL

PLANO PREDIAL

FECHA: 26/07/2024	ESCALA: 1- 2000	ARCHIVO: PLLS-043	PLANO No.6 DE 6	CODIGO: FT-PRE-005 VERSION: 1 FECHA: 26-01-2023

Elaboró: JOSE FERNANDO GAITAN , MP : A35322020-1116043174

Avalúo Comercial Con Comité Técnico

Rural

Lote y Anexos

Ficha Predial PLLS-043

OCTUBRE DE 2025

Autopista del Rio Grande
Sabana de Torres – Curumaní
UF1

Dirección: Bellavista Parcela 2
Vereda o Corregimiento: La Payoa
Municipio: Sabana de Torres
Departamento: Santander

CORPORACIÓN REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAÍZ
PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35 WWW.LONJACPR.COM NIT. 900.026.367-5

CAPÍTULOS

1 INFORMACIÓN GENERAL 4
2 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS 6
A. Certificado catastral: 6
3 INFORMACIÓN JURÍDICA 8
3.1 Propietario: 8
3.2 Título de adquisición: 8
3.3 Folio de Matricula inmobiliaria: 8
3.4 Observaciones jurídicas: 8
4 DESCRIPCIÓN DEL SECTOR 9
4.1 Mapa Localización: 9
4.2 Delimitación del sector: 10
4.3 Actividad predominante: 10
4.4 Topografía: 10
4.5 Características Climáticas: 11
4.6 Condiciones Agrológicas: 12
4.7 Servicios públicos: 16
4.8 Servicios comunales: 16
4.9 Vías de acceso y transporte: 17
5 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA 18
6 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO 22
6.1 Ubicación: 22
6.2 Área del terreno: 22
6.3 Linderos: 23
6.4 Vías de acceso al predio: 23
6.5 Servicios Públicos: 23
6.6 Unidades Fisiográficas: 24
6.7 Áreas construidas: 24
6.8 Características constructivas: 24
6.9 Construcciones anexas: 27
6.10 Cultivos, especies: 33

7 MÉTODOS VALUATORIOS 35
8 INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS) 37
8.1 Relación de investigación obtenida: 37
8.2 Depuración Mercado: 38
9 INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS) 38
9.1 Procesamiento Estadístico (Investigación Directa) 38
10 CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRERO 39
10.1 Procesamientos estadísticos (método de comparación). 39
10.2 Análisis de los datos obtenidos descriptivamente. 39
10.3 Ejercicios Residuales. 40
10.4 Servidumbres 40
10.5 Zonas de Protección (Rondas de Río, Rondas de Nacedero) 40
10.6 Otros ejercicios o aplicaciones. 40
11 CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS 41
11.1 Costos de reposición: 41
11.2 Depreciación (Fitto y Corvini): 73
12 CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES 74
12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies 74
12.2 Valores de cultivos y/o especies 76
13 CONSIDERACIONES GENERALES 77
14 RESULTADO DEL AVALÚO 78
15 REGISTRO FOTOGRÁFICO 83
16 ANEXOS 99
17 LIQUIDACIÓN DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE 101
18 RESULTADO DE INDEMNIZACIONES 104

1 INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Solicitante: El presente informe de avalúo comercial se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios para elaboración de avalúos comerciales con comité técnico celebrado entre Autopista Del Rio Grande y la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de La Propiedad Raíz

1.2. Tipo de inmueble: Lote y anexos.

1.3. Tipo de avalúo: Comercial con comité técnico Rural.

1.4. Marco normativo: El avalúo comercial se realiza en el marco de la Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998, Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Resolución 898 de 2014 del IGAC, Resolución 1044 de 2014 del IGAC.

1.5. Departamento: Santander.

1.6. Municipio: Sabana de Torres.

1.7. Vereda O Corregimiento: Payoa.

1.8. Dirección del inmueble: Bellavista Parcela 2.

1.9. Abscisado del área requerida:

Área Requerida 1: 10.976,43 m^2

Abscisa Inicial: Km 11+368,38 D
Abscisa Final: Km 11+696,51 I

Área Requerida 2: 1.187,15 m^2

Abscisa Inicial: Km 11+417,73 D

Abscisa Final: Km 11+625,59 D

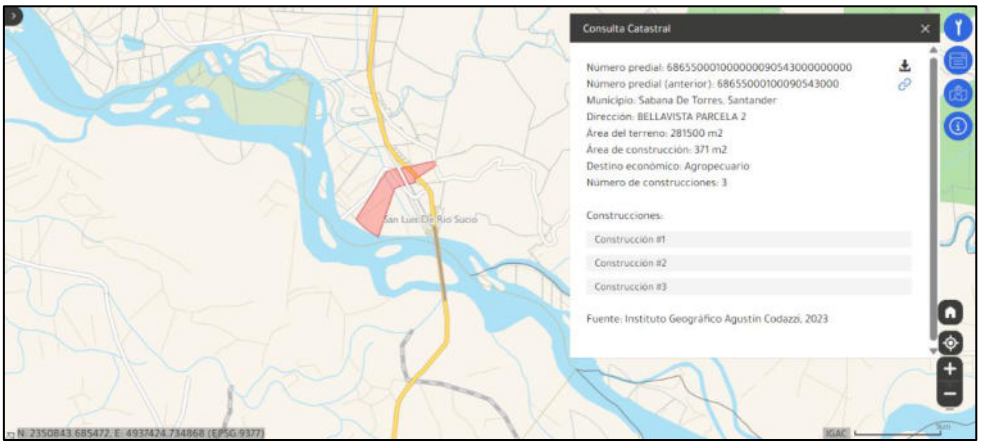
1.10. Uso actual del inmueble: Mixto (Habitacional y Comercial).

1.11. Uso por norma: Corredor vial ruta del sol.

1.12. Información Catastral

Departamento:	68 – SANTANDER
Municipio:	655 – SABANA DE TORRES
Cedula Catastral:	68655000100000000905430000000000
Dirección:	BELLAVISTA PARCELA 2
Área Terreno:	28 Ha 1500.00 m^2
Área Construida:	371,00 m^2
Avalúo Catastral	$212’932.000

Fuente: Certificado Catastral y consulta GEOPORTAL IGAC 2025.



Fuente: Portal IGAC 2025.

1.13. Fecha de solicitud del avalúo: 30 de Septiembre de 2024.

1.14. Fecha de la visita al predio: 01 de octubre de 2024.

1.15. Fecha del informe de avalúo: 14 de Octubre de 2025.

2 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

A. Certificado catastral:

- Certificado catastral No. 1520-202050-13587-0 expedido el 21 de marzo del 2025.

B. Norma de usos del suelo:

- Certificado del uso de suelo para el predio con cedula catastral 00100090543000 expedido por parte de la Alcaldía Municipal de Sabana de Torres, Secretaría de Planeación de Sabana de Torres.

C. Ficha Predial:

- PLLS-043.

D. Plano Predial:

- Plano Predial PLLS-043.

E. Estudio de Títulos:

- Estudio de títulos para el Predio con código PLLS-043 realizado por Isabel Cristina Ariza Fontalvo con T.P. 212609 del C.S. de la J.

F. Escritura Publica

- Escritura publica 0663 del 11 de abril de 2023 de la notaría primera de Barrancabermeja, Escritura pública 663 del 04 de noviembre de 2023 de la notaría primera de Barrancabermeja y Escritura publico No. 220 de 09 de julio de 2019, de la notaría única de Sabana de Torres.

G. Certificado de Tradición y Libertad:

- Certificado de tradición para el FMI 303-102724 impreso del 26 de Julio de 2024 por la oficina de instrumentos públicos de Barrancabermeja.

H. Inventario de Construcciones y Construcciones Anexas:

- PLLS-043.

I. Otros:

- Inventario predial PLLS-043
- Cotización y trasteos y reubicación de servicios públicos parcela bellavista ARG-2024-01001
- Cotización servicio de agua

- Cotización reubicación de líneas de baja tensión.
- Cotización para servicios de mudanza
- Cedula Rosalba Bueno de Saenz
- Cedula Claudia Patricia Saenz Bueno
- Cedula Carlos Eduardo Saenz Bueno
- Cedula Mauricio Enrique Saenz Bueno
- Cámara de comercio Rosalba Bueno de Saenz
- RUT Rosalba Bueno de Saenz
- Declaración de renta Rosalba Bueno de Saenz 2022
- Pago de Impuesto Rosalba Bueno de Saenz 2023
- Declaración de impuesto de ventas IVA Rosalba Bueno de Saenz 2023
- Pago de Impuesto Nacionales Rosalba Bueno de Saenz 2023
- Declaración de impuesto de ventas IVA Rosalba Bueno de Saenz 2023
- Declaración de renta Rosalba Bueno de Saenz
- Formulario único nacional de declaración y pago de impuesto de industria y comercio Rosalba Bueno de Saenz
- Estado de situación financiera 2022
- Certificación de inscripción en el registro de información tributaria RIC Alcaldía de Barrancabermeja
- Certificación bancaria Rosalba Bueno de Saenz

3 INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1 Propietario:

- ROSALBA BUENO DE SAENZ identificada con C.C.27957084, LIBARDO FONSECA FONSECA identificado con C.C. 5699084, LUZ MARINA LEON DE FONSECA identificada con C.C. 28271778, CLAUDIA PATRICIA SAEZ BUENO identificada con C.C. 63432536, CARLOS EDUARDO SAENZ BUENO identificado con C.C. 91263650 Y MAURICIO ENRIQUE SAENZ BUENO identificado con C.C. 91270143.

3.2 Título de adquisición:

- La adquisición del predio es por adjudicación en sucesión – liquidación de la sociedad conyugal por la Escritura 1134 de 03 de mayo de 2010 por la Notaria primera de Barrancabermeja y adjudicación unidad agrícola por la resolución 1911 de 17 de octubre del Incora de Bucaramanga.

3.3 Folio de Matricula inmobiliaria:

- 303-102724 de la oficina de instrumentos públicos de Barrancabermeja.

3.4 Observaciones jurídicas:

- De conformidad con el folio de matricula inmobiliaria No. 303-102724 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja, se verifico que sobre el inmueble objeto de estudio, no recaen gravámenes, medidas cautelares y/o limitaciones al dominio.

Fuente. Estudio de títulos para el Predio con código PLLS-043 realizado por Isabel Cristina Ariza Fontalvo con T.P. 212609 del C.S. de la J.

4 DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

4.1 Mapa Localización:

Nomenclatura del Predio **Bellavista Parcela 2**	**Nombre De La Vereda** **Payoa**
Municipio **Sabana de Torres**	**Departamento** **Santander**

Sabana de Torres se tiende a considerar como una zona en donde se encontrarán tierras planas, pero dentro de los municipios que tienen su bioclima completo en el Magdalena Medio, es el que mayor atributos de relieve local (o morfología no plana) posee, empezando con una zona de lomerío intrincada por las características del sustrato.

Subsiguientemente se pasa a una zona de Sabana que se abre en dos hasta alcanzar el distrito de Magara por el Norte y el de La Gómez en las riberas del río Sogamoso por el Sur. En su parte más central se hallan terrazas, algunas ya disectadas por el uso de sus suelos y su propia dinámica natural. Para terminar, se halla en la parte más Noroccidental del Municipio una zona de bajos o inundable que termina en Ecosistemas de Humedales.
Fuente https://www.sabanadetorres-santander.gov.co/municipio/historia-municipio-sabana-de-torres e inspección ocular.

4.2 Delimitación del sector:

La Vereda Payoa limita al Norte con las veredas La Raya y Aguas Claras, por el Oriente con la vereda Payoa Corazones y Rio Sucio, Por el sur con el municipio de Barrancabermeja y Girón y al Occidente con el municipio Puerto Wilches.

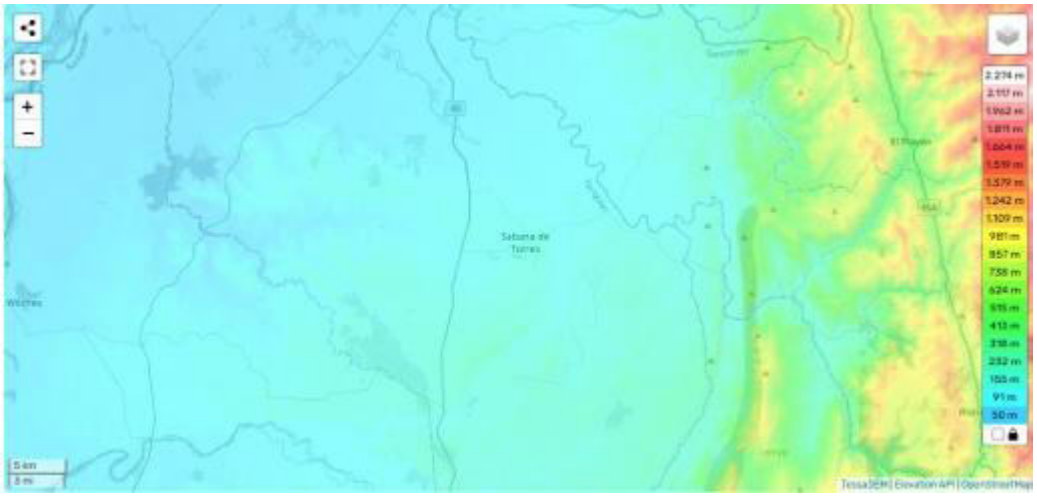
Fuente: Veredas IGAC tomada de datos abiertos de la entidad.

4.3 Actividad predominante:

La actividad económica predominante del sector es la agricultura.
Fuente: Inspección ocular.

4.4 Topografía:

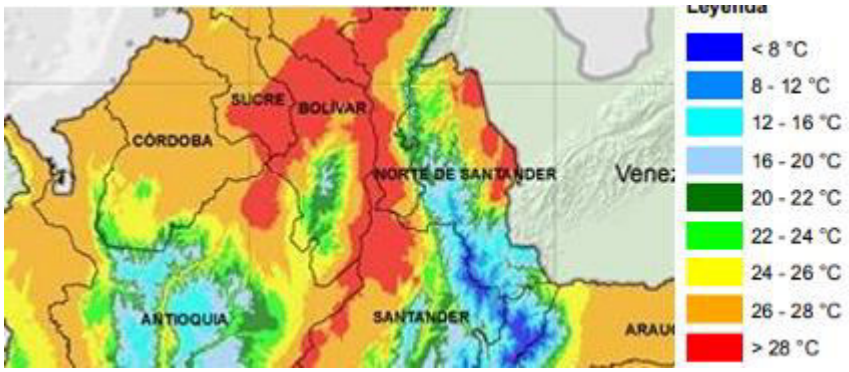
El municipio de Sabana de Torres está situado a una altura mínima de 50 msnm y una máxima de 857 msnm. Con una topografía de 0 a 7%, lo cual pertenece a Plano.



Fuente: https://es-co.topographic-map.com/map-pfw9m/San-Pablo/?center=7.38971%2C-73.50334&zoom=11

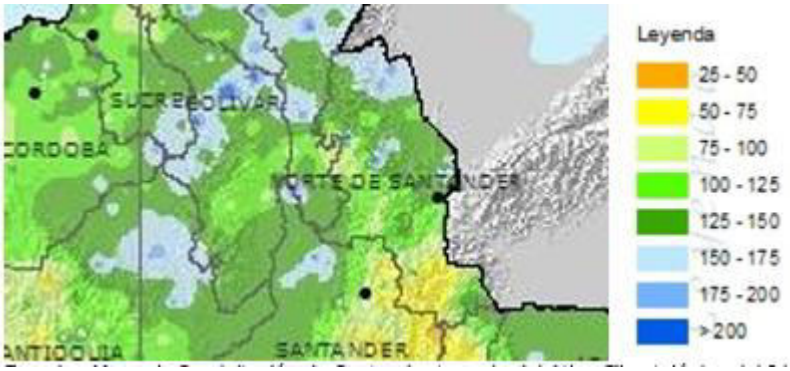
4.5 Características Climáticas:

El municipio de Sabana de Torres posee temperaturas que van desde los 12°C a los 20°C siendo esta los días más fríos, con temperatura promedio de 16°C.



Fuente: Mapa de temperatura media anual de Santander tomado del Atlas Climatológico del Ideam - http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html

Además, presenta clima humedo, tiene precipitación media, la cual varía entre 1500 y 2000 mm.



Fuente: Mapa de Precipitación de Santander tomado del Atlas Climatológico del Ideam - http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html

4.6 Condiciones Agrológicas:

Tierras de la clase 4

Distribuidas en los climas muy frío y frío, como también en medio y cálido húmedo y muy húmedo al igual que en frío, medio y cálido seco; ocupa la geoforma de vallecitos, glacís, terrazas, mesas, abanicos y vegas, localizadas en los paisajes de montaña, lomerío, valle y piedemonte en pendientes que varían de 1 a 15% y de 7-25% en lomas-colinas, lomas cársticas de los paisajes de montaña y lomerío; los relieves van desde ligeramente planos a fuertemente inclinados y moderadamente ondulados a moderadamente quebrados, respectivamente.

Esta clase de tierras presenta limitaciones de orden climático y edafológico relacionadas con uno o más de las siguientes: frecuentes heladas, alta nubosidad, bajas temperaturas, escasa precipitación pluvial, fragmentos de roca en superficie, pendiente relativamente fuertes, erosión moderada, poca profundidad efectiva, aluminio tóxico, fertilidad baja y muy baja o drenajes impedidos. Estas tierras requieren prácticas encaminadas a la protección de los suelos mediante sistemas de manejo tales como: siembras en contorno, cultivos de semibosque, barreras vivas, rotación de cultivos y de potreros, construcción de obras de drenaje, aplicación de fertilizantes y correctivos. Algunos sectores requieren aplicación de riego por aspersión o goteo

Este agrupamiento agrológico incluye las subclases IVsc, IVsh y IVs las cuales se dividen en las siguientes fases:

- **Subclase IVs-3:** Hacen parte de esta agrupación de tierras las unidades de suelos MVEcp - MVEd - MVEd2 - MVFap - MVFbp - MVGbp - MVGcp - MVGc2 - MVHd - MVHd2 - LVAd - LVAd2 - LVBb2 - LVBc2 - LVBd - LVBd2 - LVCa - LVCa2 - LVCb2 - LVFa - LVFap - LVFbp - PVAa - PVAb - PVAb2 - PVAc - PVAc2 - PVBa - PVBb2 - PVBc - PVBc2 - PVBd2- PVCa - PVFa - PVFap; localizadas en lomas-colinas , vallecitos, glacís, mesas y abanicos; su clima es cálido húmedo y muy húmedo y los relieves son planos a fuertemente ondulados con pendientes hasta del 25%.

Son suelos profundos y moderadamente profundos, texturas moderadamente finas, finas y moderadamente gruesas, reacción extremada a moderadamente ácida y alta saturación de aluminio; la fertilidad varía de muy baja hasta moderada con presencia sectorizada de fragmentos de roca en superficie y erosión moderada.

Los principales factores limitantes para el uso de estas tierras son: baja y muy baja fertilidad, altos contenidos de aluminio activo, poca profundidad efectiva, drenaje impedido (imperfecto y moderado), presencia sectorizada de fragmentos de roca en superficie, reacción fuerte a muy fuertemente ácida y erosión moderada.

Su uso actual es pastoreo semiintensivo con pastos no manejados (vendeaguja, comino y grama dulce) y manejados (braquiaria, puntero, alemán y ángleton); también se emplean en cultivos de palma africana, cacao y caña para producción de panela, maíz, yuca, plátano y frutales.

Las tierras en donde el uso de maquinaria agrícola es factible y no hay presencia de fragmentos de roca en superficie son aptas para cultivos de maíz, plátano, yuca, cacao, sorgo y frutales como: cítricos, mango, papaya y plátano, aquellos sectores planos con presencia de fragmentos gruesos en superficie, son aptos para ganadería con pastos manejados como braquiaria, alemán y ángleton. Algunos sectores con erosión activa se deben mantener y conservar con vegetación nativa. Sea cual fuere el uso que se dé a estas tierras es necesario realizar prácticas de fertilización, aplicación de enmiendas y controles fitosanitarios.

Consociación Oxic Dystropepts. Símbolo PVA

Geográficamente se distribuyen en los municipios de Cimitarra, San Vicente de Chucurí y Bolívar, en el paisaje de piedemonte de climas cálido húmedo y muy húmedo, ubicada en las zonas de vida Bosque húmedo y muy húmedo tropical (bh-bmh-T).

Se localiza en abanicos de explayamiento; con litología sedimentaria constituida por materiales aluviales finos; su topografía es ligeramente plana y ligera a moderadamente inclinada con pendientes 1-3-7-12%.

Esta unidad está integrada por los suelos Oxic Dystropepts (75%), con inclusiones de Inceptic Hapludox (10%), Typic Troporthents (10%) y Fluventic Dystropepts (5%).

El componente de suelos Oxic Dystropepts (PS-559), se distribuye en los sectores medios de los abanicos de explayamiento y se caracteriza por un horizonte superior (A) pardo grisáceo, con textura franco limosa, que descansa sobre horizontes B con texturas franco limosas y franco arcillo limosas, de colores gris y pardo amarillento con moteos litocrómicos rojos y pardo grisáceos que a su turno yacen sobre horizontes C rojos con moteos litocrómicos gris pardusco claro, de textura arcillo limosa. Son moderadamente drenados; profundos; con reacción extremada a fuertemente ácida; baja capacidad de intercambio catiónico y niveles críticos en calcio, magnesio, potasio y fósforo; la fertilidad es muy baja y la saturación de aluminio alta.

La inclusión de suelos Inceptic Hapludox (PS-627), se distribuye en el sector proximal de los abanicos torrenciales y de explayamiento; su perfil típico es de nomenclatura A-Bo-C, en donde el horizonte superior es delgado y de color pardo grisáceo con moteos litocrómicos rojo amarillento y textura franco limosa, que yace sobre horizontes B óxicos, amarillo pardusco y pardo amarillento con moteos litocrómicos rojos, la textura es franco arcillo limosa, que descansa sobre un horizonte C de colores semejantes al inmediatamente superior, su textura es arcillosa. Son moderadamente drenados; moderadamente profundos, limitados por capas de fragmentos de roca; reacción extremada a muy fuertemente ácida; baja capacidad de intercambio catiónico; niveles críticos en calcio, magnesio, potasio y fósforo, alta saturación de aluminio y muy baja fertilidad.

La inclusión de suelos Typic Troporthents (PS- 487), se distribuye en el sector proximal de los abanicos de explayamiento; corresponde a suelos con nomenclatura A-C, en donde el horizonte A es de colores pardo a pardo oscuro y pardo pálido y textura franca con fragmentos de roca; los horizontes C son de colores gris pardusco claro, rojo amarillento y amarillo con texturas franco arcillo arenosa y arcillosa y frecuentes fragmentos de roca, que descansa sobre arcillas (terciarias) rojas y grises. Son bien drenados; moderadamente profundos, limitados por material compacto de arcillas; reacción extremada a muy fuertemente ácida; baja capacidad de intercambio catiónico; niveles críticos en calcio, magnesio, potasio y fósforo; medianos contenidos de aluminio y baja fertilidad.

La inclusión Fluventic Dystropepts (NS-100), se distribuye en los sectores medios y bajos de los abanicos de explayamiento; su perfil es de nomenclatura A-B, en donde el horizonte superior es gris muy oscuro y pardo amarillento, con textura franco arcillo arenosa, que descansa sobre una secuencia de horizontes B pardo amarillento, gris muy oscuro, pardo fuerte y rojo amarillento, de texturas franco arcillo arenosa, franco arcillosa y arcillosa. Son bien drenados; profundos; con reacción moderadamente ácida a neutra; niveles críticos en magnesio, potasio y fósforo y baja fertilidad.

Su uso es en pastos no manejados (naturales) y manejados (braquiaria, puntero) para ganadería extensiva y algunos sectores en palma africana y frutales.

Su muy baja fertilidad y la erosión en algunos sectores; conforman los limitantes más severos para su uso agropecuario. Las tierras delimitadas pertenecen a la clase IV por su capacidad de uso; por lo tanto su uso más racional es en cultivos como sorgo, maíz, palma africana, frutales y pastos como braquiaria, pará, puntero y pangola; para lo cual es necesario un adecuado programa de aplicación de fertilizantes ricos en nitrógeno, fósforo, potasio y correctivos para la acidez.

Oxic Dystropepts – Typic Troporthents – Typic Eutropepts. Símbolo LVB

Geográficamente esta unidad se localiza en sectores de los municipios de Cimitarra, Lebrija y Bolívar, en paisaje de lomerío de climas cálido húmedo y muy húmedo, ubicada en las zonas de vida de Bosque Húmedo y muy húmedo tropical (bh-bmh-T).

Se distribuya en lomas y colimas con litología sedimentaria de arcillas y arcillolitas; en topografía ligera, moderada y fuertemente ondulada, con pendientes 3-7-12-25% y fuertemente quebrada con rangos 25-50%.

Es común en esta unidad la presencia de vallecitos (no mapeables) de relieve ligeramente plano, con drenaje pobre y en ocasiones con agua en superficie.

Esta unidad esta conformada por los suelos Oxic Dystropepts (35%), Typic Troporthents (30%), Typic Eutropepts (25%) e inclusiones de Typic Endoaquepts (10%).

El componente de suelos Oxic Dystropepts (PS-619), se distribuye en los sectores medidos y altos de la unidad; su perfil es de nomenclatura A-B-V, en donde el horizonte superior es pardo, de textura arcillo arenosa, que descansa sobre una secuencia de horizontes B y C de colores mezclados amarillo rojizo y rojo con texturas arcillosas. Son bien drenados; profundos, con muy baja fertilidad; reacción extremada a muy fuertemente acida; con niveles cítricos en calcio, magnesio, potasio y fosforo y altos niveles en aluminio.

El componente Typic Troporthents (PS-617), se distribuye en los sectores medios y bajos de la unidad; su perfil es de nomenclatura A-C, el horizonte superior es pardo oscuro contextura franco-arenosa y frecuentes fragmentos de roca, que yace sobre horizontes C rojo amarillente y rojo, con textura franco-arcillosa y abundantes fragmentos de roca en el perfil. Son bien drenados; superficiales, limitados por fragmentos de roca mayores del 60%, extremadamente ácidos; bajos en calcio, magnesio, potasio y fosforo, alta saturación en aluminio y muy baja fertilidad.

El componente Typic Eutropepts (PS-272), se distribuye en los sectores altos de la unidad; su perfil es de tipo A-B-C-R, en donde el horizonte A es pardo amarillento con textura franco-arenosa y los horizontes B y C pardo-amarillentos con moteos pardo a pardo oscuro y colores mezclados gris y pardo rojizo, con textura franco arcillo arenosa; en horizonte R lo constituyen lutitas meteorizadas. Son bien drenados; moderadamente profundos, limitados por contacto paralitico; de reacción fuertemente acida y neutra; con un complejo de cambio dominado por los cationes de calcio y magnesio; contenidos bajos a medios en fosforo; su fertilidad es alta.

La inclusión Typic Endoaquepts (PS-618), se distribuye en los vallecitos entre lomas, el perfil que caracteriza a estos suelos es de nomenclatura A-Cg, el horizonte superior es gris muy oscuro a gris oscuro, con textura franco-arenosa, que subyace sobre horizontes Cg_1 y Cg_2, de colores gris, gris claro y gris verdoso y texturas franca y franco arcillosa, con frecuentes fragmentos de roca. Son pobremente drenados; muy superficiales, limitados por nivel freático alto; fuertemente ácidos y ligeramente alcalinos, con un complejo de cambio dominado por los cationes de calcio y magnesio, son de fertilidad moderada.

Su uso actual es en ganadería con pastos no manejados y manejados.

Las pendientes pronunciadas, su muy baja fertilidad, la erosión actual y su alta susceptibilidad a ella, al igual que la poca profundidad efectiva; conforman los limitantes mas importantes para el uso de estas tierras.

El uso mas recomendable para las tierras de las clases IV y VI es la agricultura (frutales, yuca y plátano) y la ganadería con pastos de corte. Las tierras agrupadas en la clase VII, tienen vocación forestal en bosque protector y desarrollo de la vegetación nativa.

Se encuentra la siguiente fase en el suelo:

- **PVAa:** Consociación, fase ligeramente plana.
- **LVBd3:** Asociación, fase fuertemente ondulada, afectada por erosión severa.

Descripción de los suelos.

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERISTICAS SUELOS	EROSIÓN	VALOR POTENCIAL
PVA - **PVAa**	Cálido húmedo	Sedimentaria constituida por materiales aluviales finos.	Oxic Dystropepts	Tierras de clase 07, con clima Cálido muy Húmedo, relieve plano a Ligeramente ondulado y quebrada, presentan Acidez intercambiable (Al) y cuenta con depósitos aluviales mixtos.	No aplica	49
LVB – **LVBd3**	Cálido húmedo	Sedimentaria constituida por materiales aluviales finos.	Oxic Dystropepts – Typic Troporthents – Typic Eutropepts.	Tierras de clase 10, con clima Cálido muy Húmedo, relieve Fuertemente ondulada o Moderadamente quebrada, presentan Presencia de fragmentos gruesos en el perfil, Acidez intercambiable (Al), y rocas sedimentarias mixtas.	03	30

Fuente: Estudio General de Suelos Santander 100 K 2002 lll y cartográfica 1:25.000 IGAC

4.7 Servicios públicos:

El sector cuenta con servicios públicos como lo son el acueducto veredal y energía eléctrica.
Fuente: Inspección ocular.

4.8 Servicios comunales:

El sector cuenta con servicios comunales que se abastecen del casco urbano.

Fuente: Inspección ocular.

4.9 Vías de acceso y transporte:

Troncal Magdalena 2	Vía pavimentada de una calzada con 2 carriles, en buen estado de mantenimiento. El transporte se considera bueno, es común encontrar buses de servicio intermunicipal transitar por el sector. Además, desde el casco urbano se encuentran carros tipo jeeps para el transporte hacia las veredas el cual es constante.

Fuente: Inspección ocular.

5 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

De acuerdo al certificado de uso del suelo presentado dentro de la información suministrada, el predio presenta la siguiente normatividad de uso del suelo.

Alcaldía Municipal de Sabana de Torres
Departamento de Santander
Secretaría de Planeación
planeacion@sabanadetorres-santander.gov.co

CONCEPTOS DE USOS DE SUELOS | CÓDIGO: 40.50.01 | TABLA DE RETENCIÓN DOCUMENTAL

ALCALDÍA MUNICIPAL DE SABANA DE TORRES
Santander - Colombia
NIT 890.204.843-1 - - Código Postal: 687001
RADICADO: 000002032264 E
FECHA: 2023-06-09 HORA: 10:17 : 23
FOLIOS: 70
Remitente: Ricardo Augusto Salgado Medina

LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL

DE SABANA DE TORRES - SANTANDER

CERTIFICA:

QUE DE ACUERDO AL MAPA NÚMERO 27 DE ZONIFICACION AMBIENTAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - EOT, **(EL CUAL SE ENCUENTRA CONCERTADO Y APROBADO POR LA CAS MEDIANTE RESOLUCIÓN NO. 000248 DEL 18 DE MARZO DE 2016 Y POR ACUERDO DEL CONCEJO MUNICIPAL NO. 033 DEL 30 DE NOVIEMBRE DE 2015)**, LOS PREDIOS UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE SABANA DE TORRES – SANTANDER QUE SE RELACIONAN A CONTINUACION SE ENCUENTRAN CON USO DE SUELO RURAL Y CON LAS SIGUIENTES ACTIVIDADES ASÍ:

No. DE PREDIOS	CÓDIGO CATASTRAL	NOMBRE DEL PREDIO	VEREDA	PROPIETARIO SEGUN IGAC	USOS DE SUELO
1	00010009072200 0	LOTE	PAYOA	JUNTA- DE-ACCION-COMUNAL-VEREDA NO REGISTRA	100% CORREDOR VIAL RUTA DEL SOL
2	00010009054300 0	BELLAVISTA PARCELA 2	PAYOA	SAENZ RIVERA LUIS-EDUARDO Y OTRO CEDULA: 5555700	64.50% AREAS DE AMENAZA ALTA Y RIESGO 4.93% AREAS DE BOSQUES PROTECTORES 30.57% CORREDOR VIAL RUTA DEL SOL
3	00010009055900 0	LA ESMERALDA PARCELA 5	PAYOA	MACHADO * JOSE-NICODEMUS Y OTROS CEDULA: 5606786	48.08% AREAS DE AMENAZA ALTA Y RIESGO 5.26% AREAS DE BOSQUES PROTECTORES 46.66% CORREDOR VIAL RUTA DEL SOL
4	00010009057100 0	MATECACAO PARCELA 8	PAYOA	PRADA MARTINEZ ABELARDO Y OTRO CEDULA: 2133902	40.35% AREAS DE BOSQUES PROTECTORES 36.97% AREAS PARA EL DESARROLLO AGROPECUARIO CON RESTRICCIONES 1.10% AREAS PARA EL DESARROLLO AGROPECUARIO INTENSIVO O MECANIZADO 21.58% CORREDOR VIAL RUTA DEL SOL

Más Por Sabana
José Ariel Rivera Arciniegas - Alcalde 2020-2023

Alcaldía de Sabana de Torres
Calle 11 No. 11-06 Barrio Buenos Aires
Teléfono: 6203207 - 3509830179
Palacio Municipal "José María Torres"
www.sabanadetorres-santander.gov.co

Alcaldía Municipal de Sabana de Torres
Departamento de Santander
Secretaría de Planeación
planeacion@sabanadetorres-santander.gov.co

SEGÚN ARCHIVOS CATASTRALES 2023 EL PREDIO FIGURA ASI:
NUMERO CATASTRAL: 000100090543000
PROPIETARIO: SAENZ RIVERA LUIS-EDUARDO Y OTRO
CEDULA: 5555700
FINCA: BELLAVISTA PARCELA 2
AREA DE TERRENO: 28 HAS + 1500 MTS2
VEREDA: PAYOA

USO DE SUELO POR COORDENADAS SEGÚN MAPA 2014:
64.50% AREAS DE AMENAZA ALTA Y RIESGO
4.93% AREAS DE BOSQUES PROTECTORES
30.57% CORREDOR VIAL RUTA DEL SOL

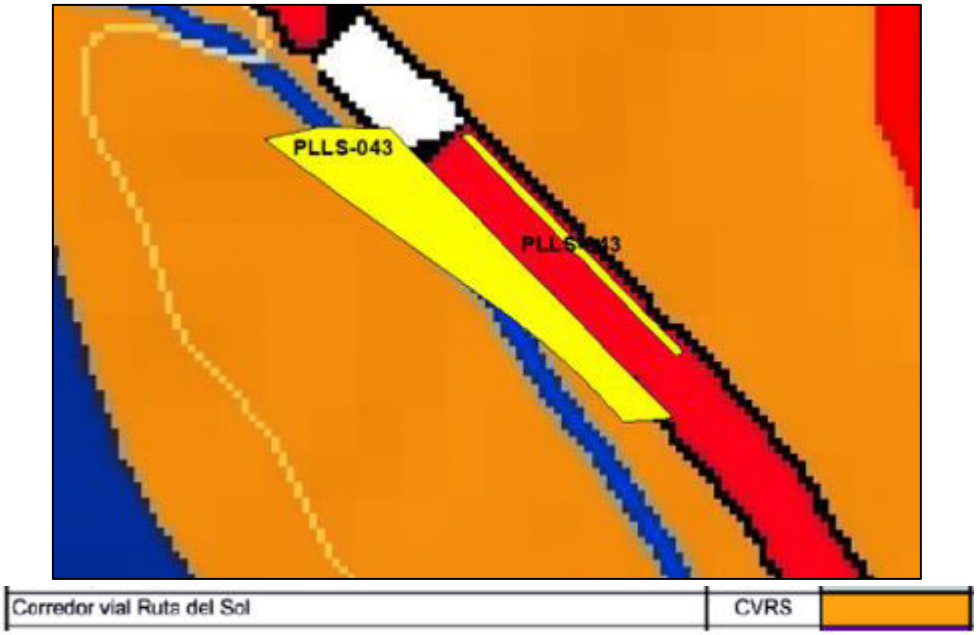
Atentamente,

TOP. ARNULFO MARTÍNEZ RAMÍREZ
Técnico Administrativo
Secretaría de Planeación

Más Por Sabana
José Ariel Rivera Arciniegas - Alcalde 2020-2023

Alcaldía de Sabana de Torres
Calle 11 No. 11-06 Barrio Buenos Aires
Teléfono: 6293357 - 3508330178
Palacio Municipal "José María Torres"
www.sabanadetorres-santander.gov.co

Dando cumplimiento a lo expuesto en el numeral 3 del artículo 6 de la resolución 620 del 2008 del IGAC, se verifica la concordancia del certificado con la reglamentación urbanistica vigente.



Fuente: Mapa 24- Zonificación Ambiental.

ARTÍCULO 6. SUELO RURAL.

Constituye esta clase de suelo, los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales de explotación de recursos naturales y actividades análogas. Se establecen para el suelo rural de Sabana de Torres las siguientes categorías especializadas en el Mapa Zonificación del Suelo Municipal.

2. Suelo de Desarrollo Restringido: Hacen Parte de esta categoría las siguientes áreas:

- **a.** El corredor vial Ruta del Sol.
- **b.** Los centros poblados rurales
- **c.** Suelos suburbanos para el desarrollo de usos comerciales y de servicios
- **d.** Suelo suburbano para el desarrollo de usos industriales
- **e.** Áreas de vivienda campestre en suelo suburbano
- **f.** Áreas de equipamiento – aeródromo

ARTÍCULO 57. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO RURAL.

Para efectos de establecer la destinación asignada al suelo rural con las actividades que sobre el territorio municipal pueden ejercerse, la reglamentación de usos del suelo se establece en la siguiente clasificación:

- **Uso principal:** Uso deseable que coincide con la función especifica de la zona y que ofrece las mayores ventajas para el desarrollo sostenible.
- **Uso compatible o complementario:** Uso que no se opone al principal y concuerda con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.
- **Uso Condicionado o Restringido.** Uso que presenta algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes.
- **Uso Prohibido.** Uso incompatible con el uso principal de la zona, con los objetivos de conservación ambiental y de planificación ambiental y territorial y por consiguiente implica graves riesgos de tipo ecológico y social.

ARTÍCULO 72. ÁREAS DE DESARROLLO RESTRINGIDO:

Corresponden a aquellos suelos rurales que no forman parte d ellos suelos de protección y que reúnen condiciones para el desarrollo de núcleos de población rural, la localización de actividades económicas y la dotación de equipamientos. En el municipio de Sabana de Torres se constituyen y delimitan las siguientes categorías de desarrollo restringido:

- Áreas para el desarrollo de usos industriales
- Áreas para el desarrollo de usos comerciales y de servicios
- Corredor vial ruta del sol
- Centros poblados rurales
- Áreas de vivienda campestre en suelo suburbano
- Áreas de equipamiento.

Nota: El área requerida se encuentra únicamente en corredor vial de ruta del sol.

Nota: Revisando el Acuerdo No.033 de 2015 del 30 de noviembre por el cual se adopta la revisión excepcional de norma urbanística del esquema de ordenamiento territorial del municipio de Sabana de Torres – Santander la norma de uso de suelo identificada en la franja de estudio no se encuentran los usos principales, complementarios, condicionados y prohibidos, se observa en la norma del plano de zonificación se encuentra la norma respectiva pero tampoco se encuentran los usos respectivos del corredor vial Ruta del Sol.

6 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1 Ubicación:

Nomenclatura del Predio **Bellavista Parcela 2**	**Nombre De La Vereda** **La Payoa**
Municipio **Sabana de Torres**	**Departamento** **Santander**

El predio se encuentra ubicado aproximadamente en el KM 11 de la vía Troncal Magdalena 2 entre Sabana de Torres y Curumaní.

6.2 Área del terreno:

Área total del terreno:	627307,93 m^2
Área Requerida:	12163,58 m^2
Área Remanente:	0,00 m^2
Total Área Requerida	12163,58 m^2
Área Sobrante:	615144,35 m^2

Fuente: Plano predial PLLS-043.

6.3 Linderos:

Área requerida 1:

LINDEROS ÁREA REQUERIDA:	COLINDANTE (NOMBRE DEL PROPIETARIO)	LONGITUD (M)
LINDERO NORTE:	Con Predio LLS-355 de Mariela Almeyda Martínez y otros P1-P3	84,75
LINDERO ORIENTE:	Con Vía Lizama - San Alberto P3 - P9	268,49
LINDERO SUR:	Con predio PLLS-040 de Agencia Nacional De Infraestructura P9-P12	32,61
LINDERO OCCIDENTE:	Con predio PLLS-043 de Rosalba Bueno y Otros (Mismo predio) P12-P1	305,14

Área requerida 2:

LINDEROS ÁREA REQUERIDA:	COLINDANTE (NOMBRE DEL PROPIETARIO)	LONGITUD (M)
LINDERO NORTE:	Con Predio LLS-356 de INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL INCODER P20-P21	7,59
LINDERO ORIENTE:	Con predio PLLS-043 de Rosalba Bueno y Otros (Mismo predio) P21 - P25	202,93
LINDERO SUR:	Con predio PLLS-043A de Deysi Valdivieso García y Otra P25-P26	5,95
LINDERO OCCIDENTE:	Con Vía Lizama - San Alberto P26 - P20	205,76

Fuente: Ficha Predial PLLS-043

6.4 Vías de acceso al predio:

Troncal Magdalena 2	Vía pavimentada de una calzada con 2 carriles, en buen estado de mantenimiento

6.5 Servicios Públicos:

El predio cuenta con servicios públicos como lo son el acueducto y energía eléctrica.
Fuente: Inspección ocular.

6.6 Unidades Fisiográficas:

UNIDAD FISIOGRÁFICA	1
TOPOGRAFÍA	PLANA
USO ACTUAL	HABITACIONAL Y COMERCIAL
NORMA	CORREDOR VIAL RUTA DEL SOL
VALOR POTENCIAL	49 y 30
ÁREA PARA COMPRA	REQUERIDA
ÁREA M²	12182,90
ÁREA TOTAL	12182,90

Fuente: Ficha Predial PLLS-043

6.7 Áreas construidas:

ITEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VETUSTEZ	E.D.C	VIDA UTIL (Años)
1	Construcción	64,00	M^2	15	Bueno	70
2	Construcción	189,38	M^2	15	Bueno	70
3	Construcción	39,06	M^2	15	Bueno	70
4	Construcción	114,36	M^2	15	Bueno	70
5	Baño	2,21	M^2	15	Bueno	70
6	Zona de baños	7,51	M^2	15	Bueno	70
7	Construcción	34,15	M^2	15	Bueno	70

6.8 Características constructivas:

ITEM	DESCRIPCIÓN
1	**C1.** Construcción de muro en bloque pañetado y pintado de piso en cemento pulido, 2 habitaciones, 2 ventanas de 1,50m x 1.50m, 1 puerta de 1.00m x 2.00m con protector en perfil metálico de 0.04m x 0.04m, 1 sala con ventana metálica de 0.65m x 1.05m con protector en perfil metálico de 1" x 1" , 1 cocina con mesón de 2.50m x 0.40m en cerámica, con salpicadero en cerámica de altura 2,20m, 1 mesón en concreto y cerámica de 0.54m x 3.30m x 0.90m, con lavaplatos sencillo en aluminio, 1 barra en concreto y cerámica de espesor 0,10m de longitud 2,50m, esta barra se encuentra sobre un muro de la cocina, 2 ventanas de 1.00m x 1.05m con protector en perfil metálico de 1" x 1", 1 puerta metálica de 1.00m x 2.05m con protector en perfil metálico de 1" x 1", , 1 baño de sanitario ducha y lavamanos de piso y pared en cerámica altura de la cerámica en

	pared 2.40m, 1 baño privado de sanitario ducha y lavamanos de piso y pared en cerámica, altura de la cerámica en pared 1,80m, con división en vidrio templado con tubo de aluminio de 1/2" la casa tiene techo en zinc con estructura en perfil metálico de 4" x 2". ESTADO DE CONSERVACION: BUENA
2	**C2.** Construcción de muro en bloque pañetado estucado y pintado de techo en teja de barro colonial, cielo Razo en machimbre, piso en tableta de Gress, 1 sala con reja de en perfil metálico de 1" x 1" a dos hojas de 2.80m x 2.20m, 1 reja de 3.50m x 2.20m en perfil metálico de 1" x 1", 1 habitación con 1 ventana metálica 0.97m x 1.00m con protector en varilla cuadrada de 10mm, 1 clóset de 2.10m x 1.96m x 0 60m en madera melamina, 1 baño de sanitario ducha y lavamanos de piso y pared en cerámica altura de la cerámica 1.50m con puerta tipo acordeón de 0.80m x 2.00m,1 puerta metálica de 0.95m x 2.00m, 1 baño de sanitario, lavamanos y ducha, piso y pared en cerámica altura de la cerámica 1.80m, 1 puerta de 0.65m x 2.00m, 1 habitación con baño privado, 1 ventana en aluminio 1.00m x 1.00m con protector en varilla redonda de 10 mm de la misma medida, 1 puerta metálica de 0.94m x 2.05m,1 baño de sanitario y lavamanos altura de la cerámica 1.90m, 1 habitación con 1 puerta metálica de 0.94m x 2.00m, 1 ventana en aluminio de 1.00m x 1.00m con protector en varilla redonda de 10mm de la misma medida, 1 sala con ventana en aluminio de 1.30m x 0.90m 1 ventana de aluminio de 2,18m x 0,90m, 1 puerta metálica de 0.95m x 2.00m, 1 habitación con 1 puerta metálica de 0.95m x 2.00m, 1 ventana de aluminio 1.00m x 1.00m con protector en varilla redonda de 10 mm,1 puerta en hall de 1.35m x 2.00m en aluminio y vidrio, 1 cuarto de herramientas con piso en cemento pulido, 1 puerta de 0.95m x 1.90m, 1 ventana de aluminio de 1.10m x 1. 00m con protector en varilla redonda de 10 mm, 1 oficina con mesón en concreto de 2,oom x 0,90m x 0,60m,1 ventana en aluminio de 1.95m x 1.40m, 1 puerta en aluminio de 1.30m x 2.23m,1 ventana de aluminio de 2.95m x 1.40m, 1 ventana en aluminio 2.27m x 1.40m, 1 ventana de aluminio 2.20m x 1.40m, 1 ventana de aluminio 3.10m x 1.40m, 1 cocina con 1 mesón de doble altura en concreto y cerámica de 3.50m x 0.55m, 1 mesón de doble altura en concreto de 2.00m x 0.48m, 1 puerta metálica de 1.00m x 2.00m, 1 ventana en aluminio de 1.70m x 1.00m, 1 mesón de doble altura en concreto y cerámica de 4.40m x 0.60m, tiene 2 lavaplatos en aluminio de 0,60m x 0,40m, 1 puerta en aluminio de 0.95m x 2.00m, 2 ventanas en aluminio de 2.00m x 1.00m Las ventanas que se encuentran en la parte de atrás de la mejora, tienen un parasol en madera y teja arquitectónica, este parasol es tipo colonial y se encuentra sobre las ventanas ya mencionadas, instalación de 3 aires 110v. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA
3	**C3**. Construcción de muro en bloque pañetado y pintado, el exterior de la casa está en ladrillo a la vista, piso en cerámica, techo en zinc con estructura en perfil metálico de 2" x 4", 1 ventana metálica de 1.50m x 1.10m con protector en perfil metálico triangular de 1", 1 ventana metálica de 1.50m x 1.00m con protector en perfil metálico triangular de 1", 1 puerta metálica de 2.00m x 1.00m, 1 cocina con ventana de 1.00m x 1.00m con protector en perfil metálico triangular de 1", con mesón en cerámica de doble altura con lavaplatos en aluminio de 0,60m x 0,40m , longitud de los 2, 3,00m x 0,60m x 0,90m, , 1 habitación con 1 puerta de 1.00m x 2.00m, muro divisorio para closet, con protector en varilla cuadrada de 10 mm, 1 baño de sanitario ducha y lavamanos, de piso y pared en

	cerámica, altura de la cerámica en piso de 1,80m, tiene una subdivisión en acrílico de 1,20m x 1,80m, 1 mesón de 2.90m x 0.60m, 1 ventana de 0.20m x 0.90m metálica 1 ventana de 0.30m x 0.50m, instalación para un aire acondicionado de 110v, la construcción esta sobre una subbase en balastro de espesor 0,50m la cual esta soportada por una malla metalica, tuberia metálica y listones de madera, tiene 4 postes de madera que soportan polisombra altura 2,70m . ESTADO DE CONSERVACION: BUENA
4	**C4.** Construcción de muro en bloque pañetado estucado y pintado, de piso en cerámica y techo en Eternit, con estructura en perfil metálicos de 2" x 4", 1 habitación con ventana en aluminio de 1.10m x 1.70m con protector en varilla cuadrada de 10 mm de la misma medida, 1 espacio en muro y placa de espesor 0,10m para clóset, 1 puerta en madera maciza de 1.10m x 2.00m, 1 baño de sanitario ducha y lavamanos de piso y pared en cerámica altura de cerámica en pared 1.80m con división interna en puerta corrediza de acrílico, 1 puerta de 0.70m x 2.00m, 1 ventana de 0.60m x 0.30m metálica, 1 habitación con 1 ventana de 1.70m x 1.10m en aluminio con protector en varilla cuadrada de 10 mm, 1 baño de sanitario ducha y lavamanos, piso y pared en cerámica altura 2.00m, división en acrílico, 1 puerta en madera de 0.75m x 2.00m, 1 puerta de madera de 1.10m x 2.00m, 2 ventanas de 0.80m x 0.30m metálica, 1 ventana de 1.10m x 1.40m metálica con protector en varilla cuadrada de 10 mm, 1 habitación con ventana en aluminio de 1.70m x 1.10m con protector metálico en varilla cuadrada de 10 mm de la misma medida, 1 abertura para closet de 2.70m x 1.90m, 1 puerta en madera de 1.10m x 2.00m, 1 cocina integral con 1 mesón en acero inoxidable con puertas en madera y gabinete en madera de 4.40m x 0.60m, 1 puerta metálica de 1.05m x 2.00m con protector metálico de la misma medida, 1 ventana en aluminio de 1.70m x 1.10m con protector en varilla cuadrada de 10 mm, 1 sala comedor con 1 ventana en aluminio de 2.20m x 1.10m con protector en varilla cuadrada de 10 mm, 1 puerta metálica de 1.10m x 2.00m con protector en varilla cuadrada de 10 mm, 1 ventana de 2.14m x 1.10m en aluminio con protector metálico en varilla cuadrada de 10 mm, 1 ventana de 2.46 m x 1.10m en aluminio con protector metálico en varilla cuadrada de 10 mm, Área de ventas de piso en cerámica, techo Eternit con estructura en listones metálicos de 2" X 4" con muros perimetrales en ladrillo a la vista altura aproximada 0.90mdandole continuidad a 1 reja en perfil metálico de 1" X 1" de 1.60m x 2.80m, 1 reja de 2.70m x 2.10m, 1 reja de 3.80m x 1.00m,1 mesón en cerámica espesor 0,10m de 3.00m x 0.60m y 1 mesón en cerámica espesor 0,10m de 3.80m x 0.60 m, 1 lavaplatos en aluminio empotrado de 0.75m x 0.50 m, 1 ventana metálica de 0.36m x 1.60m, 3 columna de 0,27m x 0,27m en ladrillo a la vista, instalación para 3 aires acondicionados 110v. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA
5	**C5.** Baño de muro en bloque a la vista con techo en zinc con estructura en listón de madera de 5" x 2", piso en cerámica, de 5 sanitario y lavamanos, el piso se extiende en 1,00 m2 hacia el frente. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA
6	**C6.** Zona de baños, 3 baños de sanitario , 1 orinal, piso y pared en cerámica, altura de la cerámica en pared 1,00m, 3 puertas metálicas de 0,70m x 2,00m, 1 lavamanos, de techo en zinc, con estructura en perfil metálico de 2" x 1". ESTADO DE CONSERVACION: BUENA
7	**CA7.** Construcción de techo en zinc con estructura en perfil metálico de 4" x 2", piso en cerámica, cocina con mesón en concreto y cerámica de 3.00 m x 0.66m, lavaplatos en aluminio de 0,60m x 0,40m, 1 ventana en aluminio de 0.90m x 0.70m, 1 puerta metálica

	de 1.00m x 2.00m con protector en varilla cuadrada de 10 mm, 1 habitación con 1 puerta metálica de 0.80m x 2.00m, 1 ventana metálica de 1.50m x 1.00m con protector en varilla de 10mm, internamente esta pañetado estucado y pintado, externamente está en ladrillo a la vista, tiene armazón en aluminio para cielo Razo, 1 baño de sanitario y ducha de piso y pared en cerámica, altura de la cerámica en pared, 1,40m, el baño tiene placa en concreto espesor de 0,10m, 1 instalación de aire acondicionado 110v. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA

6.9 Construcciones anexas:

ITEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	E.D.C.	VIDA UTIL (Años)
1	CA1. Terraza de techo en zinc con estructura en perfil de 4" X 2" soportado por 3 postes de PVC en concreto de 3" de altura 2,20m, piso en cemento rústico espesor 0,10m. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA	24	M^2	15	Bueno	100
2	CA2. Terraza de techo en zinc con estructura en perfil metálico de 2" x 4", soportado por 3 postes de PVC en concreto de 3" de altura 2.40m, piso en cemento rustico de espesor 0,10m en un costado tiene cerramiento en bloque a la vista de longitud 2,10m altura de 4 hiladas. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA	16,8	M^2	15	Bueno	100
3	CA3. Enramada de piso en cemento rústico, techo en zinc con estructura en perfil metálico de 2" x 4", soportado en un costado por 3 postes de PVC en concreto de 4" altura de 3.20m, y el otro costado por la C1, muros perimetrales en bloque a la vista, altura 4 hiladas, longitud de 7,40m. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA.	33,30	M^2	15	Bueno	100
4	CA4. Enramada artesanal de sembradío en polisombra con 15	100	M^2	15	Bueno	60

	horcones de madera de 0.20m X 0.20m, piso en triturado, reja en perfil metálico de 1" x 1" de 1,90m x 0,80m, con canaleta en concreto de aprox. 0,30m. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA.					
5	CA5. Zona dura en concreto espesor 0,10m. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA	17	M^2	15	Bueno	100
6	CA6. Jardinera de bordillo en poste de concreto acostado, y bordillo en bloque pañetado a 1 hilada, con piso en piedra canto rodado, espesor 0,10m. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA	22,9	M^2	15	Bueno	70
7	CA7. CA7. Zona dura en concreto espesor 0,10m. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA	9,01	M^2	15	Bueno	100
8	CA8. Zona dura en concreto de espesor 0,15m, extensión de 0,40m espesor 0,05m. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA	81,26	M^2	15	Bueno	100
9	CA9. Desagüe de agua lluvia del acceso, en concreto con bordillo izquierdo en ladrillo macizo a 1 hilada. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA	8,31	M^2	15	Bueno	70
10	CA10. Acceso carreteable en balastro y fresado de espesor aproximado 0,30m. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA	1015,02	M^2	15	Bueno	50
11	CA11. Cerca en poste de concreto con alambre de púas a 6 hilos. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA.	371,25	M	15	Bueno	25
12	CA12. Porton de 10,00m a 2 hojas en tubo metalico de 3" con malla eslabonada soportada por 2 tubos metalicos de 8" altura de 1,70m. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA	1	UND	15	Bueno	100
13	CA13. CA13. Enramada de techo en zinc con estructura en tubo	64,08	M^2	15	Bueno	100

	metálico, soporte en triangulo en tubo de 2″ con tubo de 1/2″, soportado por 6 tubos metálicos de 3″ altura de 3,60m, piso en cemento rustico de espesor 0,10m, punto de lavamanos. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA.					
14	CA14. . Cerca en alambre de puas a 4 hilos con estructrura en horcones de madera de altura 1,40m separados cada 2,00m. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA.	26,28	M	15	Bueno	25
15	CA15. Terraza de piso en cerámica, techo en zinc con estructura en perfil metálico de 2″ x 4″, con muro perimetral de altura 0,40m en cerámica sobre este muro se encuentra una reja en perfil cuadrado de 1″ x 1″ y marco perimetral de 2″ x 1″ de medida 4.70m X 2.00m, 1 puerta reja metálica perfil de 1″ x 1″ de 1.00m X 2.20m, 1 reja de 5.30m X 2.00m. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA	15,27	M^2	15	Bueno	100
16	CA16. . Terraza de techo en zinc, estructura de perfil metálico de 2″ x 4″, soportado por 1 tubo metálico de 3", uno longitudinal y otro vertical, con piso en cemento pulido altura de 0,18m, con lavadero en cerámica de 0,60m x 0,70m x 1,00m de muro en bloque a la vista y placa en concreto espesor 0,10m. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA	6,98	M^2	15	Bueno	100
17	CA17. . Estructura para tanque elevado de 2 tubos metálicos de 4″ con placa artesanal metálica, hecha con un marco de puerta metálico, soportes perfil U y	1	UND	15	Bueno	100

	malla electrosoldada, con tanque de 1.000L, altura aproximado de 4,00m. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA					
18	CA18. Cerca en malla metálica de gallinero, con estructura mixta en madera y metálica. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA	9,77	M	15	Bueno	25
19	CA19. Terraza de piso en cerámica, con muro en ladrillo perimetral a la vista de altura 0,90m, techo en Eternit con estructura en perfil metálico de 2" x 4", 1 columna de 0,27m x 0,27m en ladrillo a la vista sirve de apoyo a la estructura de la terraza,1 portón de 1,00m x 1,00m en varilla cuadrada de 10 mm. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA	12,73	M^2	15	Bueno	70
20	CA20. Jardineras en ladrillo a la vista de altura 0,90m. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA	3,07	M^2	15	Bueno	70
21	CA21. . Zona dura en cemento rustico de espesor 0,10m. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA	18,82	M^2	15	Bueno	100
22	CA22. Terraza de piso en cerámica espesor 0,20m, techo en Eternit con estructura en perfil metálico de 2" x 4" soportado por 4 tubos metálicos de 3" altura de 3,00m. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA	17,12	M^2	15	Bueno	70
23	CA23. Terraza de piso en cemento rustico, el piso se extiende hasta la cerca dejando con un area de 65,20 m2 de piso, techo en zinc, con estructura en tubo metálico de 1/2" soportado por 3 tubos metálicos de 2" altura aproximada 2,70m.	32,45	M^2	15	Bueno	100

	ESTADO DE CONSERVACION: BUENA					
24	CA24. Enramada de piso en tableta de Gress con techo en Eternit y zinc, con estructura en perfil metálico de 2″ x 4″ soportado por 4 horcones de madera de altura 2,20m, con canal plástica en la parte frontal. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA	25,67	M^2	15	Bueno	70
25	CA25. Cerca en alambre a 3 hilos, malla metálica de galpón, lona verde y zinc, con estructura en horcones de madera, altura 1,80m con 1 puerta artesanal de madera y malla de galpón de 1,50m x 1,80m. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA	36,74	M^2	15	Bueno	25
26	CA26. Galpón de 2,60m x 1,30m, techo en zinc con estructura en listones de madera, piso en tierra, cerramiento en malla metálica de galpon. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA	3,38	M^2	15	Bueno	60
27	CA27. Galpón de 5,40m x 2,90m, techo en zinc con estructura en listones de madera, piso en tierra, cerramiento en lona verde. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA	15,68	M^2	15	Bueno	60
28	CA28. Poza septica de 1,20m x 1,20m de profundidad según propietario 1,20m, de muro en bloque y tapa en placa de concreto de 0,10m de espesor. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA	1	UND	15	Bueno	70
29	CA29. Lavadero de 1,00m x 0,80m con soporte en bloque a la vista y placa en concreto de espesor 0,10m. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA.	1	UND	15	Bueno	70

30	CA30. Porton de 10,00m a 2 hojas en tubo metalico de 3" con malla eslabonada, soportado por 2 tubos de 4" altura de 1,60m. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA.	1	UND	15	Bueno	100
31	CA31. . Terraza de piso en cemento rustico, con techo en zinc, estructura en perfil metalico de 2" x 1", soportado por 3 tubos de 3", el piso se extiende hacia los costado en U con medida de 3,00 m2. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA.	11,41	M^2	15	Bueno	100
32	CA32. Estructura para tanque elevado, columna de 0,25m x 0,25m de altura aproximada 3,20m con placa de 1,00m x 1,00m en concreto de espesor 0,10m, con tanque elevado de 1.000L. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA	1	UND	15	Bueno	100
33	CA33. Poste metalico de altura 6,00m con farola en la parte superior. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA.	1	UND	15	Bueno	100
34	CA34. Portón en tubo de 6,00m en tubo de 2" y malla eslabonada a 3 hojas,, soportada por 2 tubos metálicos de 3" altura 1,70m. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA	1	UND	15	Bueno	100
35	CA35. Terraza de techo en zinc con estructura en perfil metalico de 2" x 4", con piso en cemento rustico espesor 0,15m. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA	13,36	M^2	15	Bueno	100
36	CA36. Poste metálicos de perforacion de 8,00m, 1 de 3" y otro de 4" con instalación de camara de seguridad en uno de ellos	2	UND	15	Bueno	100
	CA37. Elemento de ejercicio artesanal, en tubo metalico de "	1	UND	15	Bueno	100

	altura 1,60m hace una L de 0,40m.					

Fuente: Ficha Predial PLLS-043

6.10 Cultivos, especies:

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UND
Naumo Ø 0.50m	3	UND
Balso Ø 0.40m	2	UND
Moncoro Ø 0.50m	3	UND
Moncoro Ø 0.40m	6	UND
Cafeto Ø 0.20m	3	UND
Guarumo Ø 0.15m	9	UND
Guarumo Ø 0.30m	3	UND
Cedrillo Ø 0.10m	7	UND
Naumo Ø 0.10m	1	UND
Moncoro Ø 0.30m	7	UND
Moncoro Ø 0.15m	11	UND
Mango Ø 0.30m	2	UND
Aguacate Ø 0.30m	1	UND
Aguacate Ø 0.10m	5	UND
Plátano Ø 0.15m	3	UND
Mango Ø 0.40m	2	UND
Mango Ø 0.10m	5	UND
Limón Ø 0.10m	3	UND
Pino Ø 0.10m	3	UND
Coral Ornamental	2	UND
Palma Ø 0.15m	4	UND
Huevo de barraco Ø 0.60m	2	UND
Caucho Ø 1.00m	1	UND
Balso Ø 0.20m	1	UND
Cedrela Ø 0.10m	1	UND
Gallinero Ø 0.40m	1	UND
Naumo Ø 0.10m	1	UND
Mamoncillo Ø 0.10m	2	UND
Limón Ø 0.10m	2	UND
Mandarina Ø 0.10m	1	UND
Cañañona Ø 0.10 m	1	UND
Noni Ø 0.10 m	2	UND
Guayabo Ø 0.10m	2	UND
Naranjo Ø 0.20 m	9	UND
Solera Ø 0.30m	1	UND

Guanábana Ø 0.15m	1	UND
Limón Ø 0.10 m	2	UND
Guanábano Ø 0.10m	4	UND
Oiti Ø 0,40m	2	UND
Caucho Ø 1,20m	1	UND
Papayo Ø 0,10m	1	UND
Coral Hornamental	5	UND
Guarana Ø 0,20m	1	UND

Fuente: Ficha Predial PLLS-043

7 MÉTODOS VALUATORIOS

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. 1

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.

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

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

En donde:

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

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

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

Artículo 10º.- Método de Comparación o de mercado.

Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior. Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción. Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes. En los eventos en que sea posible, se deben tomar

fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

Conforme a lo consignado en el artículo 29 y 30 de la resolución 620 de 2.008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, para la determinación de los valores de los elementos permanentes se tuvo en cuenta la variedad, edad, densidad, considerando como premisa que cuenta con un buen estado fitosanitario y se consultó a profesionales especializados en este tipo de elementos.

Artículo 11º.- De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores.

Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, éstos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tenida en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

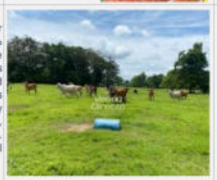
En caso de que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacía donde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

Cuando las muestras obtenidas sean para hallar el valor de las construcciones y se quieran trabajar en un sistema de ajuste de regresión, será necesario que se haga por lo menos el ajuste para tres ecuaciones (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) y se tomará la más representativa del mercado.

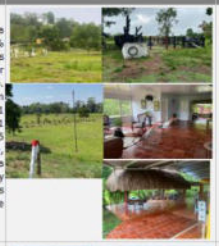
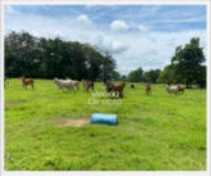
ARTÍCULO 32. Para los cultivos se debe investigar en el municipio o región con los gremios respectivos los aspectos propios de ellos, tales como la productividad, el ciclo vegetativo, las variedades y densidades óptimas de siembra. Siempre deberá contarse con una estimación del área efectivamente sembrada.

8 INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1 Relación de investigación obtenida:

		Identificación del Predio							Terreno			Construcción		Anexos		Valor Total		Detalles de la Oferta		
Oferta	Fecha de Publicación	Departamento	Municipio	Vereda	Clasificación del Suelo	Fuente	Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Área (Ha)	Valor Ha	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente Internet
1	14-oct-25	Santander	Sabana de Torres	El Jazmin	Rural	Jeison Castro 321-9338056 321-9338056	$ 650,000,000.00	5%	$ 617,500,000.00	17.00	$ 25,956,823.53	$ 2,555.88	180	$ 850,000.00	1	$ 30,000,000.00	$ 153,000,000.00	$ 30,000,000.00	finca de 17 hectáreas en Sabana de Torres (Santander). Ubicada a 3,5 kilómetros del casco urbano. Topografía del terreno 55% plano/semiplano organizado en potreros con pastos mejorados (estrella, caminante y Humidicola). Radiales con bebederos por gravedad, cercados eléctricamente con postes de cemento. Capacidad de carga de 35 reses, Corral de trabajo para ganado en madera con embarcadero de cemento, 2 pozos de cria de peces, 1 galpon de pequeño. Tiene sembradas 500 matas de cacao edad de 1 año. Casa de materiel con excelentes acabados para patrones con 5 habitaciones, 2 baños privados, cocina semintegral. Kiosko con BBQ, casa para trabajadores con 03 habitaciones, baño social, cocina tradicional. Tanque aéreo. Incluye en el negocio el mobiliario y herramientas, circuito de cámaras de seguridad y aires acondicionados. Escrituras al día, Precio de venta: $650 millones de pesos.		En Campo
2	14-oct-25	Santander	Sabana de Torres		Rural	Directo Inmobiliaria 318 6908714	$ 1,280,000,000.00	5%	$ 1,216,000,000.00	40.00	$ 27,125,000.00	$ 2,712.50	120	$ 800,000.00	1	$ 35,000,000.00	$ 96,000,000.00	$ 35,000,000.00	Finca Ganadera de 40 hectáreas en Sabana De Torres, Santander ubicada a 300m de la ruta del sol, topografía del terreno 100% plana. berra de vegas.Ubicada en el mejor sector de valorización de la zona, con varias vías de acceso.Tiene potreros con pastos naturales, (pajamarga), cercados eléctricamente con una capacidad para sostener 100 reces aproximadamente, bebederos en todos los potreros.Corral en riel y madera con piso en cemento, manga y embarcadero.Casa en material con 03 habitaciones y 01 baño, cocina tradicional. Energía a 220v, pozo perforado y tanque aéreo. Precio de venta $ 32 millones de pesos por hectárea, escrituras al día.		https://directoinmobiliaria.domusweb.co/inmuebles/finca-en-venta-en-distrito-de-riego/1012/2459407
3	14-oct-25	Santander	Sabana de Torres		Rural	Jeison Castro 321-9338056 321-9338056	$ 640,000,000.00	10%	$ 576,000,000.00	20.00	$ 28,800,000.00	$ 2,880.00	0	$ -	0	$ -	$ -	$ -	finca de 20 hectáreas con uso de suelo industrial y agropecuario en Sabana de Torres (Stder), a 2,5km de la Ruta del Sol, con 2km en vía pavimentada y 500mts en vía destapada en buenas condiciones. Topografía del terreno semi ondulado, cuenta con 06 hectáreas con uso de suelo industrial, 14 hectáreas con uso de suelo agrícola y nacedero de agua propio. No cuenta con instalaciones, solo terreno. Escrituras al día Precio de Venta: $640.000.000 (negociable)		En Campo
4	14-oct-25	Santander	Sabana de Torres		Rural	Jeison Castro 321-9338056 321-9338056	$ 703,000,000.00	5%	$ 667,850,000.00	19.00	$ 25,571,052.63	$ 2,557.11	200	$ 850,000.00	1	$ 12,000,000.00	$ 170,000,000.00	$ 12,000,000.00	Se vende finca de 19 hectáreas en Sabana De Torres - Santander, ubicada a 1 km de la ruta del sol topografía del terreno 100 % plana. La finca cuenta con el 13 % del terreno para uso de suelo industrial.Tiene potreros cercados eléctricamente sembrados pasto Humidicola. con una capacidad de carga para 40 animales, bebederos en todas los potreros.Corral de trabajo en madera. cocheras con una capacidad para 10 animales.Casa de material con 3 habitaciones, cocina tradicional, cuenta con pozo perforado a 20 mts y energía a 220v.Con escrituras al día. Precio de venta $ 703 millones de pesos. También se venden las hectáreas industriales por aparte en $ 40 millones. (Ya se encuentra en proceso de desenglobe en la Agencia Nacional De Tierras).		https://directoinmobiliaria.domusweb.co/inmuebles/finca-en-venta-en-/692/1813770

8.2 Depuración Mercado:

		Identificación del Predio								Terreno			Construcción		Anexos		Valor Total		Detalles de la Oferta		
Oferta	Fecha de Publicación	Departamento	Municipio	Vereda	Clasificación del Suelo	Fuente	Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Área (Ha)	Valor Ha	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente Internet
1	14-oct-25	Santander	Sabana de Torres	El Jazmin	Rural	Jeison Castro 321-9338056 321-9338056	$ 650,000,000.00	5%	$ 617,500,000.00	17.00	$ 25,958,823.53	$ 2,595.88	180	$ 850,000.00	1	$ 30,000,000.00	$ 153,000,000.00	$ 30,000,000.00	finca de 17 hectáreas en Sabana de Torres (Santander). Ubicada a 3,5 kilómetros del casco urbano. Topografía del terreno 55% plano/semiplano organizado en potreros con pastos mejorados (estrella, caminante y Humidicola). Radiales con bebederos por gravedad, cercados eléctricamente con postes de cemento. Capacidad de carga de 35 reses, Corral de trabajo para ganado en madera con embarcadero de cemento, 2 pozos de cria de peces, 1 galpon de pequeño. Tiene sembradas 500 matas de cacao edad de 1 año. Casa de material con excelentes acabados para patrones con 5 habitaciones, 2 baños privados, cocina semintegral. Kiosko con BBQ, casa para trabajadores con 03 habitaciones, baño social, cocina tradicional. Tanque aéreo. Incluye en el negocio el mobiliario y herramientas, circuito de cámaras de seguridad y aires acondicionados. Escrituras al día, Precio de venta: $650 millones de pesos.		En Campo
2	14-oct-25	Santander	Sabana de Torres		Rural	Directo Inmobiliaria 318 6909714	$ 1,280,000,000.00	5%	$ 1,216,000,000.00	40.00	$ 27,125,000.00	$ 2,712.50	120	$ 800,000.00	1	$ 35,000,000.00	$ 96,000,000.00	$ 35,000,000.00	Finca Ganadera de 40 hectáreas en Sabana De Torres, Santander ubicada a 300m de la ruta del sol, topografía del terreno 100% plana. tierra de vegas.Ubicada en el mejor sector de valorización de la zona, con varias vías de acceso.Tiene potreros con pastos naturales, (pajamarga), cercados eléctricamente con una capacidad para sostener 100 reces aproximadamente, bebederos en todos los potreros.Corral en riel y madera con piso en cemento, manga y embarcadero.Casa en material con 03 habitaciones y 01 baño, cocina tradicional. Energía a 220v, pozo perforado y tanque aéreo. Precio de venta $ 32 millones de pesos por hectárea, escrituras al día.		https://directoinmobiliaria.domusweb.co/inmuebles/finca-en-venta-en-distrito-de-riego/1012/2459407
3	14-oct-25	Santander	Sabana de Torres		Rural	Jeison Castro 321-9338056 321-9338056	$ 640,000,000.00	10%	$ 576,000,000.00	20.00	$ 28,800,000.00	$ 2,880.00	0	$ -	0	$ -	$ -	$ -	finca de 20 hectáreas con uso de suelo industrial y agropecuario en Sabana de Torres (Stder), a 2,5km de la Ruta del Sol, con 2km en vía pavimentada y 500mts en vía destapada en buenas condiciones. Topografía del terreno semi ondulado, cuenta con 06 hectáreas con uso de suelo industrial, 14 hectáreas con uso de suelo agrícola y nacedero de agua propio. No cuenta con instalaciones, solo terreno. Escrituras al día Precio de Venta: $640.000.000 (negociable)		En Campo
4	14-oct-25	Santander	Sabana de Torres		Rural	Jeison Castro 321-9338056 321-9338056	$ 703,000,000.00	5%	$ 667,850,000.00	19.00	$ 25,571,052.63	$ 2,557.11	200	$ 850,000.00	1	$ 12,000,000.00	$ 170,000,000.00	$ 12,000,000.00	Se vende finca de 19 hectáreas en Sabana De Torres - Santander, ubicada a 1 km de la ruta del sol topografía del terreno 100 % plana. La finca cuenta con el 13 % del terreno para uso de suelo industrial.Tiene potreros cercados eléctricamente sembrados pasto Humidicola. con una capacidad de carga para 40 animales, bebederos en todos los potreros.Corral de trabajo en madera. cocheras con una capacidad para 10 animales.Casa de material con 3 habitaciones, cocina tradicional, cuenta con pozo perforado a 20 mts y energía a 220v.Con escrituras al día. Precio de venta $ 703 millones de pesos. También se venden las hectáreas industriales por aparte en $ 40 millones. (Ya se encuentra en proceso de desenglobe en la Agencia Nacional De Tierras).		https://directoinmobiliaria.domusweb.co/inmuebles/finca-en-venta-en-/692/1813770

9 INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1 Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)

Dado que la investigación de mercado sustenta el valor no fue necesario aplicar esta consulta.

10 CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRERO

10.1 Procesamientos estadísticos (método de comparación).

MUESTRAS	V/Ha Terreno
1	$ 25,558,824
2	$ 27,125,000
3	$ 28,800,000
4	$ 25,571,053
PROMEDIO	$ 26,763,719
DESVIACIÓN ESTANDAR	1543933.335
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	5.77%
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	0.913820036
LIMITE SUPERIOR	$ 28,307,652
LIMITE INFERIOR	$ 25,219,786
VALOR ADOPTADO Ha	**$ 28,300,000**
VALOR ADOPTADO m2	**$ 2,830**

10.2 Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.

Oferta 1: finca de 17 hectáreas en Sabana de Torres (Santander). Ubicada a 3,5 kilómetros del casco urbano. Topografía del terreno 55% plano/semiplano organizado en potreros con pastos mejorados (estrella, caminante y Humidicola). Radiales con bebederos por gravedad, cercados eléctricamente con postes de cemento. Capacidad de carga de 35 reses, Corral de trabajo para ganado en madera con embarcadero de cemento, 2 pozos de cría de peces, 1 galpón de pequeño. Tiene sembradas 500 matas de cacao edad de 1 año. Casa de material con excelentes acabados para patrones con 5 habitaciones, 2 baños privados, cocina semintegral. Kiosko con BBQ, casa para trabajadores con 03 habitaciones, baño social, cocina tradicional. Tanque aéreo. Incluye en el negocio el mobiliario y herramientas, circuito de cámaras de seguridad y aires acondicionados. Escrituras al día, Precio de venta: $650 millones de pesos.

Oferta 2: Finca Ganadera de 40 hectáreas en Sabana De Torres, Santander ubicada a 300m de la ruta del sol, topografía del terreno 100% plana. tierra de vegas. Ubicada en el mejor sector de valorización de la zona, con varias vías de acceso. Tiene potreros con pastos naturales, (pajamarga), cercados eléctricamente con una capacidad para sostener 100 reses aproximadamente, bebederos en todos los potreros. Corral en riel y madera con piso en cemento, manga y embarcadero. Casa en material con 03 habitaciones y 01 baño, cocina tradicional. Energía a 220v, pozo perforado y tanque aéreo. Precio de venta $ 32 millones de pesos por hectárea, escrituras al día.

Oferta 3: finca de 20 hectáreas con uso de suelo industrial y agropecuario en Sabana de Torres (Stder), a 2,5km de la Ruta del Sol, con 2km en vía pavimentada y 500mts en vía destapada en buenas condiciones. Topografía del terreno semi ondulado, cuenta con 06 hectáreas con uso de suelo industrial, 14 hectáreas con uso de suelo agrícola y nacedero de agua propio. No cuenta con instalaciones, solo terreno. Escrituras al día Precio de Venta: $640.000.000 (negociable).

Oferta 4: Se vende finca de 19 hectáreas en Sabana De Torres - Santander, ubicada a 1 km de la ruta del sol topografía del terreno 100 % plana. La finca cuenta con el 13 % del terreno para uso de suelo industrial. Tiene potreros cercados eléctricamente sembrados pasto Humidicola. con una capacidad de carga para 40 animales, bebederos en todos los potreros. Corral de trabajo en madera. cocheras con una capacidad para 10 animales. Casa de material con 3 habitaciones, cocina tradicional, cuenta con pozo perforado a 20 mts y energía a 220v.Con escrituras al día. Precio de venta $ 703 millones de pesos. También se venden las hectáreas industriales por aparte en $ 40 millones. (Ya se encuentra en proceso de desenglobe en la Agencia Nacional De Tierras).

10.3 Ejercicios Residuales.

- No Aplica

10.4 Servidumbres

- El área requerida no presenta servidumbres inscritas o legalmente constituidas conforme con los documentos suministrados

10.5 Zonas de Protección (Rondas de Río, Rondas de Nacedero)

- El área requerida no presenta zonas de protección.

10.6 Otros ejercicios o aplicaciones.

- No Aplica

11 CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS

11.1 Costos de reposición:

C1

Construcción en mampostería con piso en concreto, cubierta en lámina de zinc, 1 cocina y 2 baños	Área (m²)	C1
	64.00	Construcción en mampostería

NOMBRE DEL CAPÍTULO	TOTAL CAPÍTULO	%	FOTO CONSTRUCCIÓN
1 PRELIMINARES	$ 5,336,602	9.63%	
2 CIMENTACIÓN	$ 7,989,432	14.42%	
3 ESTRUCTURA	$ 10,012,736	18.07%	
4 MAMPOSTERÍA	$ 5,235,541	9.45%	
5 CUBIERTA	$ 5,954,048	10.74%	
6 INSTALACIONES HIDRO -SANITARIOS	$ 3,010,186	5.43%	
7 INSTALACIONES ELÉCTRICAS	$ 4,240,098	7.65%	
8 INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	$ -	0.00%	
9 PISOS Y ENCHAPES	$ 2,112,429	3.81%	
10 CARPINTERÍA METÁLICA Y DE MADERA	$ 4,033,093	7.28%	
11 PINTURAS Y ESTUCO	$ 7,495,373	13.52%	
12 CERRAJERIA	$ -	0.00%	
13 ASEO Y MAQUINARIA	$ -	0.00%	
TOTAL COSTOS DIRECTOS	$ 55,419,538	100.00%	
VALOR COSTO DIRECTO M2	$ 865,930	**COSTO TOTAL M2 REDONDEADO**	**$ 1,120,000**
TOTAL COSTOS INDIRECTOS	$ 16,071,666	**% COSTOS INDIRECTOS**	29%
COSTOS DIRECTOS + COSTOS INDIRECTOS	$ 71,491,204	**FUENTES**	CONSTRUDATA 216
COSTOS DIRECTOS + COSTOS INDIRECTOS M2	$ 1,117,050		

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDADES	PRECIO UNIT	PRECIO TOTAL	PÁGINA
1 PRELIMINARES		$			5,336,601.60	
01.01	Descapote a máquina	m3	6.40	$ 10,110	$ 64,704.00	141
01.02	Replanteo	m2	64.00	$ 12,339	$ 789,696.00	141
01.03	Excavación Manual Profundidad 1 a 2 m	m3	25.60	$ 37,769	$ 966,886.40	141
01.04	Relleno en Recebo Común Compactado	m3	25.60	$ 137,317	$ 3,515,315.20	141
2 CIMENTACIÓN		$			7,989,431.70	
02.01	Zapata En Concreto Común 3000 PSI	m3	1.35	$ 739,502	$ 998,327.70	155
02.02	Viga 25cmx25cm	m	48.00	$ 145,648	$ 6,991,104.00	163*
3 ESTRUCTURA		$			10,012,736.00	
03.01	Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada	m2	64.00	$ 134,290	$ 8,594,560.00	162
03.02	Alistado de piso 4cm	m2	64.00	$ 22,159	$ 1,418,176.00	174
4 MAMPOSTERÍA		$			5,235,540.88	
04.01	Muro divisorio bloque estriado No. 5	m2	92.16	$ 47,900	$ 4,414,464.00	168
04.02	Mesón en concreto	m2	4.28	$ 163,796	$ 701,046.88	170
04.03	Soporte mesón en bloque de concreto 60cmx90xmx10cm	Und	2.00	$ 60,015	$ 120,030.00	170
5 CUBIERTA		$			5,954,048.00	
05.01	Estructura metálica para teja fibrocemento	m	64.00	$ 34,560	$ 2,211,840.00	158
05.02	Cubierta sencilla teja aluzinc cal 24	m2	64.00	$ 58,472	$ 3,742,208.00	157
6 INSTALACIONES HIDRO -SANITARIOS		$			3,010,186.00	
06.01	Punto A.F. lavaplatos	Und	1.00	$ 30,453	$ 30,453.00	198
06.02	Lavaplatos con grifería	Und	1.00	$ 341,941	$ 341,941.00	205
06.03	Salida sanitaria lavaplatos 2"	Und	1.00	$ 55,844	$ 55,844.00	202
06.04	Punto A.F. inodoro	Und	2.00	$ 29,584	$ 59,168.00	198
06.05	Inodoro tipo I	Und	2.00	$ 382,771	$ 765,542.00	205
06.06	Salida sanitaria inodoro 4"	Und	2.00	$ 110,676	$ 221,352.00	202
06.07	Punto A.F. orinal o lavamanos	Und	2.00	$ 30,453	$ 60,906.00	198
06.08	Lavamanos con grifería tipo I	Und	2.00	$ 279,999	$ 559,998.00	205
06.09	Salida sanitaria lavamanos 2"	Und	2.00	$ 81,156	$ 162,312.00	202
06.10	Punto A.F. ducha	Und	2.00	$ 302,680	$ 605,360.00	198
06.11	Salida sanitaria ducha 2"	Und	2.00	$ 73,655	$ 147,310.00	201
7 INSTALACIONES ELÉCTRICAS		$			4,240,098.00	
07.01	Acom.aérea BT desde caja acometidas.AE-219 Codensa	Und	1.00	$ 709,458	$ 709,458.00	183
07.02	Salida luminaria en techo PVC	Und	8.00	$ 160,138	$ 1,281,104.00	187
07.03	Salida interruptor sencillo PVC	Und	8.00	$ 113,521	$ 908,168.00	190
07.04	Salida toma corriente doble en muro	Und	8.00	$ 167,671	$ 1,341,368.00	190
8 INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO		$			-	
08.01	No Aplica				$ -	
9 PISOS Y ENCHAPES		$			2,112,429.43	
09.01	Cerámica formato 25cmx35cm	m2	34.31	$ 50,753	$ 1,741,335.43	160
09.02	Piso cerámica 20x20cm	m2	6.00	$ 61,849	$ 371,094.00	172
10 CARPINTERÍA METÁLICA Y DE MADERA		$			4,033,093.24	
10.01	Ventana corrediza al. 1.5 x 1.5 vidrio 3 mm	Und	2.00	$ 303,902	$ 607,804.00	153*
10.02	Ventana corrediza al. 0.65 x 1.05 vidrio 3 mm	Und	1.00	$ 92,183	$ 92,183.00	153*
10.03	Ventana corrediza al. 1.00 x 1.05 vidrio 3 mm	Und	2.00	$ 141,821	$ 283,642.00	153*
10.04	Marco puerta lámina 0.80m	Und	2.00	$ 177,446	$ 354,892.00	153
10.05	Puerta lámina cold rolled cal. 16	m2	4.05	$ 233,426	$ 945,375.30	153
10.06	Reja bancaria	m2	5.78	$ 124,693	$ 720,725.54	153
10.07	Suministro inst. división en vidrio	m2	1.80	$ 571,373	$ 1,028,471.40	159
11 PINTURAS Y ESTUCO		$			7,495,372.80	
11.01	Pañete liso muros 1:4	m2	184.32	$ 30,372	$ 5,598,167.04	157
11.02	Vinilo sobre pañete 2 manos	m2	184.32	$ 10,293	$ 1,897,205.76	171
12 CERRAJERIA		$			-	
12.01	No Aplica				$ -	
13 ASEO Y MAQUINARIA		$			-	
13.01	No Aplica				$ -	
TOTAL PROYECTO					$	55,419,537.65
163*Viga 25cmx25cm Tomado de Viga 30cmx40cm						
153*Ventana corrediza al. 1.5 x 1.5 vidrio 3 mm Tomado de Ventana corrediza al. 1.2 x 1.2 vidrio 3 mm						
153*Ventana corrediza al.0.65 x 1.05 vidrio 3 mm Tomado de Ventana corrediza al. 1.2 x 1.2 vidrio 3 mm						
153*Ventana corrediza al. 1.00 x 1.05 vidrio 3 mm Tomado de Ventana corrediza al. 1.2 x 1.2 vidrio 3 mm						

C2

Construcción en mampostería reforzada con piso en gress, cubierta en teja de barro, 1 cocina y 4 baños	Área (m²)	C2
	189.38	Construcción en mampostería

NOMBRE DEL CAPÍTULO	TOTAL CAPÍTULO	%	FOTO CONSTRUCCIÓN
1 PRELIMINARES	$ 12,474,879	7.10%	
2 CIMENTACIÓN	$ 19,650,619	11.19%	
3 ESTRUCTURA	$ 29,628,312	16.87%	
4 MAMPOSTERÍA	$ 10,021,241	5.71%	
5 CUBIERTA	$ 31,793,683	18.10%	
6 INSTALACIONES HIDRO -SANITARIOS	$ 5,644,037	3.21%	
7 INSTALACIONES ELÉCTRICAS	$ 9,536,058	5.43%	
8 INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	$ 6,457,248	3.68%	
9 PISOS Y ENCHAPES	$ 15,315,530	8.72%	
10 CARPINTERÍA METÁLICA Y DE MADERA	$ 14,394,384	8.20%	
11 PINTURAS Y ESTUCO	$ 20,401,235	11.62%	
12 CERRAJERIA	$ 324,926	0.18%	
13 ASEO Y MAQUINARIA	$ -	0.00%	
TOTAL COSTOS DIRECTOS	$ 175,642,151	100.00%	
VALOR COSTO DIRECTO M2	$ 927,459	**COSTO TOTAL M2 REDONDEADO**	**$ 1,200,000**
TOTAL COSTOS INDIRECTOS	$ 50,936,224	**% COSTOS INDIRECTOS**	29%
COSTOS DIRECTOS + COSTOS INDIRECTOS	$ 226,578,375	**FUENTES**	CONSTRUDATA 216
COSTOS DIRECTOS + COSTOS INDIRECTOS M2	$ 1,196,422		

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDADES	PRECIO UNIT	PRECIO TOTAL	PÁGINA
1 PRELIMINARES		$			12,474,878.88	
01.01	Descapote a máquina	m3	18.94	$ 10,110	$ 191,483.40	141
01.02	Replanteo	m2	189.38	$ 12,339	$ 2,336,759.82	141
01.03	Excavación Manual Profundidad 1 a 2 m	m3	56.81	$ 37,769	$ 2,145,656.89	141
01.04	Relleno en Recebo Común Compactado	m3	56.81	$ 137,317	$ 7,800,978.77	141
2 CIMENTACIÓN		$			19,650,619.16	
02.01	Zapata En Concreto Común 3000 PSI	m3	2.18	$ 739,502	$ 1,612,114.36	155
02.02	Viga 25cmx25cm	m	123.85	$ 145,648	$ 18,038,504.80	163*
3 ESTRUCTURA		$			29,628,311.62	
03.01	Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada	m2	189.38	$ 134,290	$ 25,431,840.20	162
03.02	Alistado de piso 4cm	m2	189.38	$ 22,159	$ 4,196,471.42	174
4 MAMPOSTERÍA		$			10,021,241.44	
04.01	Muro divisorio bloque estriado No. 5	m2	158.53	$ 47,900	$ 7,593,587.00	168
04.02	Mesón en concreto	m2	11.89	$ 163,796	$ 1,947,534.44	170
04.03	Soporte mesón en bloque de concreto 60cmx90xmx10cm	Und	8.00	$ 60,015	$ 480,120.00	170
5 CUBIERTA		$			31,793,682.54	
05.01	Estructura de madera para teja fibrocemento	m	189.38	$ 65,022	$ 12,313,866.36	158
05.02	Teja barro natural	m2	189.38	$ 61,116	$ 11,574,148.08	157
05.03	Cielorraso en listón machihembrado 8 cm	Und	189.38	$ 41,745	$ 7,905,668.10	155
6 INSTALACIONES HIDRO -SANITARIOS		$			5,644,037.00	
06.01	Punto A.F. inodoro	Und	4.00	$ 29,584	$ 118,336.00	198
06.02	Inodoro tipo I	Und	4.00	$ 382,771	$ 1,531,084.00	205
06.03	Salida sanitaria inodoro 4"	Und	4.00	$ 110,676	$ 442,704.00	202
06.04	Punto A.F. orinal o lavamanos	Und	4.00	$ 30,453	$ 121,812.00	198
06.05	Lavamanos con grifería tipo I	Und	4.00	$ 279,999	$ 1,119,996.00	205
06.06	Salida sanitaria lavamanos 2"	Und	4.00	$ 81,156	$ 324,624.00	202
06.07	Punto A.F. ducha	Und	3.00	$ 302,680	$ 908,040.00	198
06.08	Salida sanitaria ducha 2"	Und	3.00	$ 73,655	$ 220,965.00	201
06.09	Punto A.F. lavaplatos	Und	2.00	$ 30,453	$ 60,906.00	198
06.10	Lavaplatos con grifería	Und	2.00	$ 341,941	$ 683,882.00	205
06.11	Salida sanitaria lavaplatos 2"	Und	2.00	$ 55,844	$ 111,688.00	202
7 INSTALACIONES ELÉCTRICAS		$			9,536,058.00	
07.01	Acom.aérea BT desde caja acometidas.AE-219 Codensa	Und	1.00	$ 709,458	$ 709,458.00	183
07.02	Salida interruptor sencillo PVC	Und	20.00	$ 113,521	$ 2,270,420.00	190
07.03	Salida luminaria en techo PVC	Und	20.00	$ 160,138	$ 3,202,760.00	187
07.04	Salida toma corriente doble en muro	Und	20.00	$ 167,671	$ 3,353,420.00	190
8 INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO		$			6,457,248.00	
08.01	Aire acondicionado mini split inverter 18000 BTU SET	Und	3.00	$ 2,152,416	$ 6,457,248.00	68
9 PISOS Y ENCHAPES		$			15,315,530.17	
09.01	Cerámica formato 25cmx35cm	m2	61.47	$ 50,753	$ 3,119,786.91	160
09.02	Piso gres formato 30x30cm	m2	161.92	$ 68,085	$ 11,024,323.20	173
09.03	Piso cerámica 20x20cm	m2	18.94	$ 61,849	$ 1,171,420.06	172

10 CARPINTERÍA METÁLICA Y DE MADERA		**$**				**14,394,383.85**	
10.01	Reja bancaria	m2	18.93	$	124,693	$ 2,360,438.49	153
10.02	Ventana corrediza al. 0.97 x 1.00 vidrio 3 mm	Und	1.00	$	131,015	$ 131,015.00	153*
10.03	Ventana corrediza al. 1.0 x 1.0 vidrio 3 mm	Und	3.00	$	135,067	$ 405,201.00	153*
10.04	Ventana corrediza al. 2.18 x 0.90 vidrio 3 mm	Und	1.00	$	265,002	$ 265,002.00	153*
10.05	Ventana corrediza al. 1.1 x 1.0 vidrio 3 mm	Und	1.00	$	148,574	$ 148,574.00	153*
10.06	Ventana corrediza al. 1.95 x 1.40 vidrio 3 mm	Und	1.00	$	368,734	$ 368,734.00	153*
10.07	Ventana corrediza al. 2.27 x 1.40 vidrio 3 mm	Und	1.00	$	429,244	$ 429,244.00	153*
10.08	Ventana corrediza al. 2.2 x 1.4 vidrio 3 mm	Und	1.00	$	416,007	$ 416,007.00	153*
10.09	Ventana corrediza al. 3.1 x 1.4 vidrio 3 mm	Und	1.00	$	586,192	$ 586,192.00	153*
10.10	Ventana corrediza al. 1.7 x 1.0 vidrio 3 mm	Und	1.00	$	229,615	$ 229,615.00	153*
10.11	Ventana corrediza al. 2.0 x 1.0 vidrio 3 mm	Und	2.00	$	270,135	$ 540,270.00	153*
10.12	Ventana corrediza al. 1.3 x 0.9 vidrio 3 mm	Und	1.00	$	158,029	$ 158,029.00	153*
10.13	Clóset tipo 2 puertas batientes (2,10x1,96x0,60m)	Und	1.00	$	1,097,794	$ 1,097,794.00	151*
10.14	Puerta plegable PVC Milano 0.9x2m con cerradura	Und	1.00	$	151,176	$ 151,176.00	118
10.15	Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	0.50	$	31,473	$ 15,736.50	47
10.16	Marco puerta lámina 0.80m	Und	1.00	$	177,446	$ 177,446.00	153
10.17	Marco puerta lámina 1.00m	Und	11.00	$	159,351	$ 1,752,861.00	153
10.18	Puerta lámina cold rolled cal. 16	m2	22.11	$	233,426	$ 5,161,048.86	153
11 PINTURAS Y ESTUCO		**$**				**20,401,235.01**	
11.01	Pañete liso muros 1:4	m2	317.07	$	30,372	$ 9,630,050.04	157
11.02	Estuco y vinilo 3 manos	m3	317.07	$	33,971	$ 10,771,184.97	171
12 CERRAJERIA		**$**				**324,925.50**	
12.01	Cerradura cilíndrica schlage G2 orbit A80PD entrada ppal. Cromo mate	Und	1.00	$	58,113	$ 58,113.00	81
12.02	Suministro inst. cerradura baño	Und	4.00	$	62,769	$ 251,076.00	159
12.03	Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	0.50	$	31,473	$ 15,736.50	47
13 ASEO Y MAQUINARIA		**$**				**-**	
13.01	No Aplica					$ -	
TOTAL PROYECTO						**$**	**175,642,151.17**

163*Viga 25cmx25cm Tomado de Viga 30cmx40cm
153*Ventana corrediza al. 0.97x 1.00 vidrio 3 mm Tomado de Ventana corrediza al. 1.2 x 1.2 vidrio 3 mm
153*Ventana corrediza al. 1.0 x 1.0 vidrio 3 mm Tomado de Ventana corrediza al. 1.2 x 1.2 vidrio 3 mm
153*Ventana corrediza al. 2.18 x 0.90 vidrio 3 mm Tomado de Ventana corrediza al. 1.2 x 1.2 vidrio 3 mm
153*Ventana corrediza al. 1.1 x 1.0 vidrio 3 mm Tomado de Ventana corrediza al. 1.2 x 1.2 vidrio 3 mm
153*Ventana corrediza al. 1.95 x 1.40 vidrio 3 mm Tomado de Ventana corrediza al. 1.2 x 1.2 vidrio 3 mm
153*Ventana corrediza al. 2.27 x 1.40 vidrio 3 mm Tomado de Ventana corrediza al. 1.2 x 1.2 vidrio 3 mm
145*Ventana corrediza al. 2.2 x 1.4 vidrio 3 mm Tomado de Ventana corrediza al. 1.2 x 1.2 vidrio 3 mm
153*Ventana corrediza al. 3.1 x 1.4 vidrio 3 mm Tomado de Ventana corrediza al. 1.2 x 1.2 vidrio 3 mm
153*Ventana corrediza al. 1.7 x 1.0 vidrio 3 mm Tomado de Ventana corrediza al. 1.2 x 1.2 vidrio 3 mm
153*Ventana corrediza al. 2.0 x 1.0 vidrio 3 mm Tomado de Ventana corrediza al. 1.2 x 1.2 vidrio 3 mm
153*Ventana corrediza al. 1.3 x 0.9 vidrio 3 mm Tomado de Ventana corrediza al. 1.2 x 1.2 vidrio 3 mm
151*Clóset tipo 2 puertas batientes (2,10x1,96x0,60m) Tomado de Clóset tipo 2 puertas batientes (2,00x2,20x0,60m)

C3

Construcción en mampostería con piso en cerámica y cubierta en zinc, 1 cocina y 1 baño	Área (m²)	C3
	39.06	Construcción en mampostería

NOMBRE DEL CAPÍTULO	TOTAL CAPÍTULO	%	FOTO CONSTRUCCIÓN
1 PRELIMINARES	$ 3,673,409	8.85%	
2 CIMENTACIÓN	$ 5,461,800	13.16%	
3 ESTRUCTURA	$ 6,110,898	14.73%	
4 MAMPOSTERÍA	$ 4,198,557	10.12%	
5 CUBIERTA	$ 3,633,830	8.76%	
6 INSTALACIONES HIDRO -SANITARIOS	$ 1,719,212	4.14%	
7 INSTALACIONES ELÉCTRICAS	$ 3,357,438	8.09%	
8 INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	$ 1,655,837	3.99%	
9 PISOS Y ENCHAPES	$ 3,185,237	7.68%	
10 CARPINTERÍA METÁLICA Y DE MADERA	$ 4,203,813	10.13%	
11 PINTURAS Y ESTUCO	$ 4,294,224	10.35%	
12 CERRAJERIA	$ -	0.00%	
13 ASEO Y MAQUINARIA	$ -	0.00%	
TOTAL COSTOS DIRECTOS	$ 41,494,255	100.00%	
VALOR COSTO DIRECTO M2	$ 1,062,321	**COSTO TOTAL M2 REDONDEADO**	**$ 1,370,000**
TOTAL COSTOS INDIRECTOS	$ 12,033,334	**% COSTOS INDIRECTOS**	29%
COSTOS DIRECTOS + COSTOS INDIRECTOS	$ 53,527,589	**FUENTES**	CONSTRUDATA 216
COSTOS DIRECTOS + COSTOS INDIRECTOS M2	$ 1,370,394		

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDADES	PRECIO UNIT	PRECIO TOTAL	PÁGINA
1 PRELIMINARES		$			3,673,408.53	
01.01	Descapote a máquina	m3	3.91	$ 10,110	$ 39,530.10	141
01.02	Replanteo	m2	39.06	$ 12,339	$ 481,961.34	141
01.03	Excavación Manual Profundidad 1 a 2 m	m3	11.72	$ 37,769	$ 442,652.68	141
01.04	Relleno en recebo común compactado	m3	19.73	$ 137,317	$ 2,709,264.41	141
2 CIMENTACIÓN		$			5,461,800.00	
02.01	Viga 25cmx25cm	m	37.50	$ 145,648	$ 5,461,800.00	163*
3 ESTRUCTURA		$			6,110,897.94	
03.01	Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada	m2	39.06	$ 134,290	$ 5,245,367.40	162
03.02	Alistado de piso 4cm	m2	39.06	$ 22,159	$ 865,530.54	174
4 MAMPOSTERÍA		$			4,198,557.00	
04.01	Muro divisorio bloque estriado No. 5	m2	66.00	$ 47,900	$ 3,161,400.00	168
04.02	Mesón en concreto	m2	4.50	$ 163,796	$ 737,082.00	170
04.03	Soporte mesón en bloque de concreto 60cmx90xmx10cm	Und	5.00	$ 60,015	$ 300,075.00	170
5 CUBIERTA		$			3,633,829.92	
05.01	Estructura metálica para teja fibrocemento	m	39.06	$ 34,560	$ 1,349,913.60	158
05.02	Cubierta sencilla teja aluzinc cal 24	m2	39.06	$ 58,472	$ 2,283,916.32	157
6 INSTALACIONES HIDRO -SANITARIOS		$			1,719,212.00	
06.01	Punto A.F. inodoro	Und	1.00	$ 29,584	$ 29,584.00	198
06.02	Inodoro tipo I	Und	1.00	$ 382,771	$ 382,771.00	205
06.03	Salida sanitaria inodoro 4"	Und	1.00	$ 110,676	$ 110,676.00	202
06.04	Punto A.F. orinal o lavamanos	Und	1.00	$ 30,453	$ 30,453.00	198
06.05	Lavamanos con grifería tipo I	Und	1.00	$ 279,999	$ 279,999.00	205
06.06	Salida sanitaria lavamanos 2"	Und	1.00	$ 81,156	$ 81,156.00	202
06.07	Punto A.F. ducha	Und	1.00	$ 302,680	$ 302,680.00	198
06.08	Salida sanitaria ducha 2"	Und	1.00	$ 73,655	$ 73,655.00	201
06.09	Punto A.F. lavaplatos	Und	1.00	$ 30,453	$ 30,453.00	198
06.10	Lavaplatos con grifería	Und	1.00	$ 341,941	$ 341,941.00	205
06.11	Salida sanitaria lavaplatos 2"	Und	1.00	$ 55,844	$ 55,844.00	202
7 INSTALACIONES ELÉCTRICAS		$			3,357,438.00	
07.01	Acom.aérea BT desde caja acometidas.AE-219 Codensa	Und	1.00	$ 709,458	$ 709,458.00	183
07.02	Salida luminaria en techo PVC	Und	6.00	$ 160,138	$ 960,828.00	187
07.03	Salida interruptor sencillo PVC	Und	6.00	$ 113,521	$ 681,126.00	190
07.04	Salida toma corriente doble en muro	Und	6.00	$ 167,671	$ 1,006,026.00	190
8 INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO		$			1,655,837.00	
08.01	Aire acondicionado mini split inverter 12000 BTU SET	Und	1.00	$ 1,581,667	$ 1,581,667.00	68
08.02	Cuadrilla Instalaciones básicas - BB	Hc	2.00	$ 37,085	$ 74,170.00	47
9 PISOS Y ENCHAPES		$			3,185,237.42	
09.01	Cerámica formato 25cmx35cm	m2	15.16	$ 50,753	$ 769,415.48	160
09.02	Piso cerámica 20x20cm	m2	39.06	$ 61,849	$ 2,415,821.94	172
10 CARPINTERÍA METÁLICA Y DE MADERA		$			4,203,813.05	
10.01	Marco puerta lámina 1.00m	Und	2.00	$ 159,351	$ 318,702.00	153
10.02	Puerta lámina cold rolled cal. 16	m2	4.00	$ 233,426	$ 933,704.00	153
10.03	Ventana corrediza al. 1.5 x 1.1 vidrio 3 mm	Und	1.00	$ 222,861	$ 222,861.00	153*
10.04	Ventana corrediza al. 1.5 x 1.0 vidrio 3 mm	Und	1.00	$ 202,601	$ 202,601.00	153*
10.05	Ventana corrediza al. 1.0 x 1.0 vidrio 3 mm	Und	1.00	$ 135,067	$ 135,067.00	153*
10.06	Ventana corrediza al. 0.2 x 0.9 vidrio 3 mm	Und	1.00	$ 828,230	$ 828,230.00	153*
10.07	Ventana corrediza al. 0.3 x 0.5 vidrio 3 mm	Und	1.00	$ 690,192	$ 690,192.00	153*

10.08	Suministro inst. división en plástico	Und	1.00	$ 207,930	$ 207,930.00	159
10.09	Reja bancaria	m2	4.15	$ 124,693	$ 517,475.95	153
10.10	Limatón Φ10-12cm (6m) eucalipto	Und	1.80	$ 26,427	$ 47,568.60	108
10.11	Polisombra negra 1x4m (rollo 1000m2)	m	2.50	$ 2,025	$ 5,062.50	119
10.12	Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	3.00	$ 31,473	$ 94,419.00	47
11 PINTURAS Y ESTUCO		**$**			**4,294,224.00**	
11.01	Pañete liso muros 1:4	m2	105.60	$ 30,372	$ 3,207,283.20	157
11.02	Vinilo sobre pañete 2 manos	m2	105.60	$ 10,293	$ 1,086,940.80	171
12 CERRAJERIA		**$**			**-**	
12.01	No Aplica				$ -	
13 ASEO Y MAQUINARIA		**$**			**-**	
13.01	No Aplica				$ -	
TOTAL PROYECTO					**$**	**41,494,254.86**
163*Viga 25cmx25cm Tomado de Viga 30cmx40cm						
153*Ventana corrediza al. 1.5 x 1.1 vidrio 3 mm Tomado de Ventana corrediza al. 1.2 x 1.2 vidrio 3 mm						
153*Ventana corrediza al. 1.5 x 1.0 vidrio 3 mm Tomado de Ventana corrediza al. 1.2 x 1.2 vidrio 3 mm						
153*Ventana corrediza al. 1.0 x 1.0 vidrio 3 mm Tomado de Ventana corrediza al. 1.2 x 1.2 vidrio 3 mm						
153*Ventana corrediza al. 0.2 x 0.9 vidrio 3 mm Tomado de Ventana corrediza al. 0.6 x 0.4 vidrio 3 mm						
153*Ventana corrediza al. 0.3 x 0.5 vidrio 3 mm Tomado de Ventana corrediza al. 0.6 x 0.4 vidrio 3 mm						

C4

Construcción en mampostería con piso en cerámica y cubierta de fibrocemento, 1 cocina y 2 baños	Área (m²)	C4
	114.36	**Construcción en mampostería**

NOMBRE DEL CAPÍTULO	TOTAL CAPÍTULO	%	FOTO CONSTRUCCIÓN
1 PRELIMINARES	$ 7,533,947	6.89%	
2 CIMENTACIÓN	$ 14,018,620	12.83%	
3 ESTRUCTURA	$ 18,158,824	16.62%	
4 MAMPOSTERÍA	$ 6,809,149	6.23%	
5 CUBIERTA	$ 9,468,322	8.66%	
6 INSTALACIONES HIDRO -SANITARIOS	$ 3,438,424	3.15%	
7 INSTALACIONES ELÉCTRICAS	$ 5,122,758	4.69%	
8 INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	$ 6,646,086	6.08%	
9 PISOS Y ENCHAPES	$ 8,620,003	7.89%	
10 CARPINTERÍA METÁLICA Y DE MADERA	$ 16,582,838	15.17%	
11 PINTURAS Y ESTUCO	$ 12,682,649	11.61%	
12 CERRAJERIA	$ 199,388	0.18%	
13 ASEO Y MAQUINARIA	$ -	0.00%	
TOTAL COSTOS DIRECTOS	$ 109,281,007	100.00%	
VALOR COSTO DIRECTO M2	$ 955,588	**COSTO TOTAL M2 REDONDEADO**	**$ 1,230,000**
TOTAL COSTOS INDIRECTOS	$ 31,691,492	**% COSTOS INDIRECTOS**	29%
COSTOS DIRECTOS + COSTOS INDIRECTOS	$ 140,972,499	**FUENTES**	CONSTRUDATA 216
COSTOS DIRECTOS + COSTOS INDIRECTOS M2	$ 1,232,708		

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDADES	PRECIO UNIT	PRECIO TOTAL	PÁGINA
1 PRELIMINARES		$			7,533,947.10	
01.01	Descapote a máquina	m3	11.44	$ 10,110	$ 115,658.40	141
01.02	Replanteo	m2	114.36	$ 12,339	$ 1,411,088.04	141
01.03	Excavación Manual Profundidad 1 a 2 m	m3	34.31	$ 37,769	$ 1,295,854.39	141
01.04	Relleno en Recebo Común Compactado	m3	34.31	$ 137,317	$ 4,711,346.27	141
2 CIMENTACIÓN		$			14,018,620.00	
02.01	Viga 25cmx25cm	m	96.25	$ 145,648	$ 14,018,620.00	163*
3 ESTRUCTURA		$			18,158,824.13	
03.01	Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada	m2	114.36	$ 134,290	$ 15,357,404.40	162
03.02	Alistado de piso 4cm	m2	114.36	$ 22,159	$ 2,534,103.24	174
03.03	Muro Tipo Confinado Ladrillo Prensado Macizo	m2	2.03	$ 131,683	$ 267,316.49	170
4 MAMPOSTERÍA		$			6,809,148.68	
04.01	Muro divisorio bloque estriado No. 5	m2	123.19	$ 47,900	$ 5,900,801.00	168
04.02	Mesón en concreto	m2	4.08	$ 163,796	$ 668,287.68	170
04.03	Soporte mesón en bloque de concreto 60cmx90xmx10cm	Und	4.00	$ 60,015	$ 240,060.00	170
5 CUBIERTA		$			9,468,321.84	
05.01	Estructura metálica para teja fibrocemento	m	114.36	$ 34,560	$ 3,952,281.60	158
05.02	Teja fibrocemento P7 No. 6	m2	114.36	$ 48,234	$ 5,516,040.24	158
6 INSTALACIONES HIDRO -SANITARIOS		$			3,438,424.00	
06.01	Punto A.F. inodoro	Und	2.00	$ 29,584	$ 59,168.00	198
06.02	Inodoro tipo I	Und	2.00	$ 382,771	$ 765,542.00	205
06.03	Salida sanitaria inodoro 4"	Und	2.00	$ 110,676	$ 221,352.00	202
06.04	Punto A.F. orinal o lavamanos	Und	2.00	$ 30,453	$ 60,906.00	198
06.05	Lavamanos con grifería tipo I	Und	2.00	$ 279,999	$ 559,998.00	205
06.06	Salida sanitaria lavamanos 2"	Und	2.00	$ 81,156	$ 162,312.00	202
06.07	Punto A.F. ducha	Und	2.00	$ 302,680	$ 605,360.00	198
06.08	Salida sanitaria ducha 2"	Und	2.00	$ 73,655	$ 147,310.00	201
06.09	Punto A.F. lavaplatos	Und	2.00	$ 30,453	$ 60,906.00	198
06.10	Lavaplatos con grifería	Und	2.00	$ 341,941	$ 683,882.00	205
06.11	Salida sanitaria lavaplatos 2"	Und	2.00	$ 55,844	$ 111,688.00	202
7 INSTALACIONES ELÉCTRICAS		$			5,122,758.00	
07.01	Acom.aérea BT desde caja acometidas.AE-219 Codensa	Und	1.00	$ 709,458	$ 709,458.00	183
07.02	Salida interruptor sencillo PVC	Und	10.00	$ 113,521	$ 1,135,210.00	190
07.03	Salida luminaria en techo PVC	Und	10.00	$ 160,138	$ 1,601,380.00	187
07.04	Salida toma corriente doble en muro	Und	10.00	$ 167,671	$ 1,676,710.00	190
8 INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO		$			6,646,086.00	
08.01	Aire acondicionado mini split inverter 18000 BTU SET	Und	3.00	$ 2,152,416	$ 6,457,248.00	68
08.02	Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	6.00	$ 31,473	$ 188,838.00	47
9 PISOS Y ENCHAPES		$			8,620,003.08	
09.01	Cerámica formato 25cmx35cm	m2	30.48	$ 50,753	$ 1,546,951.44	160
09.02	Piso cerámica 20x20cm	m2	114.36	$ 61,849	$ 7,073,051.64	172
10 CARPINTERÍA METÁLICA Y DE MADERA		$			16,582,837.75	
10.01	Reja bancaria	m2	34.75	$ 124,693	$ 4,333,081.75	153
10.02	Ventana corrediza al. 1.10 x 1.70 vidrio 3 mm	Und	4.00	$ 252,576	$ 1,010,304.00	153*
10.03	Ventana corrediza al. 0.6 x 0.3 vidrio 3 mm	Und	1.00	$ 79,886	$ 79,886.00	153*
10.04	Ventana corrediza al. 0.8 x 0.3 vidrio 3 mm	Und	2.00	$ 106,514	$ 213,028.00	153*
10.05	Ventana corrediza al. 1.1 x 1.4 vidrio 3 mm	Und	1.00	$ 208,004	$ 208,004.00	153*
10.06	Ventana corrediza al. 2.2 x 1.1 vidrio 3 mm	Und	1.00	$ 326,863	$ 326,863.00	153*

10.07	Ventana corrediza al. 2.14 x 1.10 vidrio 3 mm	Und	1.00	$ 317,949	$ 317,949.00	153*
10.08	Ventana corrediza al. 2.46 x 1.10 vidrio 3 mm	Und	1.00	$ 365,492	$ 365,492.00	153*
10.09	Ventana corrediza al. 1.60 x 0.36 vidrio 3 mm	Und	1.00	$ 777,992	$ 777,992.00	153*
10.10	Mesón acero inoxidable 200x60x90	Und	1.00	$ 1,598,750	$ 1,598,750.00	**
10.11	Mueble Altura 0.80m - Flormorado	m	4.40	$ 505,893	$ 2,225,929.20	152
10.12	Mueble Bajo 0.80m - Sapán	m	4.40	$ 471,607	$ 2,075,070.80	152
10.13	Puerta con marco 0.76-1.10m	Und	4.00	$ 271,950	$ 1,087,800.00	152
10.14	Suministro inst. división en plástico	Und	2.00	$ 207,930	$ 415,860.00	159
10.15	Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	8.00	$ 31,473	$ 251,784.00	47
10.16	Marco puerta lámina 1.00m	Und	3.00	$ 159,351	$ 478,053.00	153
10.17	Puerta lámina cold rolled cal. 16	m2	3.50	$ 233,426	$ 816,991.00	153
11 PINTURAS Y ESTUCO		**$**			**12,682,648.73**	
11.01	Pañete liso muros 1:4	m2	197.11	$ 30,372	$ 5,986,624.92	157
11.02	Estuco y vinilo 3 manos	m3	197.11	$ 33,971	$ 6,696,023.81	171
12 CERRAJERIA		**$**			**199,387.50**	
12.01	Cerradura cilíndrica schlage G2 orbit A80PD entrada ppal. Cromo mate	Und	1.00	$ 58,113	$ 58,113.00	81
12.02	Suministro inst. cerradura baño	Und	2.00	$ 62,769	$ 125,538.00	159
12.03	Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	0.50	$ 31,473	$ 15,736.50	47
13 ASEO Y MAQUINARIA		**$**			**-**	
13.01	No Aplica				$ -	
TOTAL PROYECTO					**$**	**109,281,006.81**

163*Viga 25cmx25cm Tomado de Viga 30cmx40cm
153*Ventana corrediza al. 1.1x 1.7 vidrio 3 mm Tomado de Ventana corrediza al. 1.2 x 1.2 vidrio 3 mm
153*Ventana corrediza al. 0.6 x 0.3 vidrio 3 mm Tomado de Ventana corrediza al. 0.6 x 0.4 vidrio 3 mm
153*Ventana corrediza al. 0.8 x 0.3 vidrio 3 mm Tomado de Ventana corrediza al. 0.6 x 0.4 vidrio 3 mm
153*Ventana corrediza al. 1.1 x 1.4 vidrio 3 mm Tomado de Ventana corrediza al. 1.2 x 1.2 vidrio 3 mm
153*Ventana corrediza al. 2.2 x 1.1 vidrio 3 mm Tomado de Ventana corrediza al. 1.2 x 1.2 vidrio 3 mm
153*Ventana corrediza al. 2.14 x 1.10 vidrio 3 mm Tomado de Ventana corrediza al. 1.2 x 1.2 vidrio 3 mm
153*Ventana corrediza al. 2.46 x 1.10 vidrio 3 mm Tomado de Ventana corrediza al. 1.2 x 1.2 vidrio 3 mm
153*Ventana corrediza al. 1.6 x 0.36 vidrio 3 mm Tomado de Ventana corrediza al. 1.2 x 1.2 vidrio 3 mm
****Mesón acero inoxidable 200x60x90 https://acortar.link/UwmkwQ**

C5

Construcción en mampostería, baño con sanitario y lavamanos	Área (m²)	C5
	2.21	Construcción en mampostería

NOMBRE DEL CAPÍTULO	TOTAL CAPÍTULO	%	FOTO CONSTRUCCIÓN
1 PRELIMINARES	$ 198,587	4.94%	
2 CIMENTACIÓN	$ 1,044,296	26.00%	
3 ESTRUCTURA	$ 500,858	12.47%	
4 MAMPOSTERÍA	$ 587,733	14.63%	
5 CUBIERTA	$ 272,922	6.80%	
6 INSTALACIONES HIDRO -SANITARIOS	$ 914,639	22.77%	
7 INSTALACIONES ELÉCTRICAS	$ 273,659	6.81%	
8 INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	$ -	0.00%	
9 PISOS Y ENCHAPES	$ 198,535	4.94%	
10 CARPINTERÍA METÁLICA Y DE MADERA	$ 24,774	0.62%	
11 PINTURAS Y ESTUCO	$ -	0.00%	
12 CERRAJERIA	$ -	0.00%	
13 ASEO Y MAQUINARIA	$ -	0.00%	
TOTAL COSTOS DIRECTOS	$ 4,016,003	100.00%	
VALOR COSTO DIRECTO M2	$ 1,817,196	**COSTO TOTAL M2 REDONDEADO**	**$ 2,340,000**
TOTAL COSTOS INDIRECTOS	$ 1,164,641	**% COSTOS INDIRECTOS**	29%
COSTOS DIRECTOS + COSTOS INDIRECTOS	$ 5,180,644	**FUENTES**	CONSTRUDATA 216
COSTOS DIRECTOS + COSTOS INDIRECTOS M2	$ 2,344,183		

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDADES	PRECIO UNIT	PRECIO TOTAL	PÁGINA
1 PRELIMINARES		**$**			**198,586.95**	
01.01	Descapote a máquina	m3	0.32	$ 10,110	$ 3,235.20	141
01.02	Replanteo	m2	2.21	$ 12,339	$ 27,269.19	141
01.03	Excavación Manual Profundidad 1 a 2 m	m3	0.96	$ 37,769	$ 36,258.24	141
01.04	Relleno en Recebo Común Compactado	m3	0.96	$ 137,317	$ 131,824.32	141
2 CIMENTACIÓN		**$**			**1,044,296.16**	
02.01	Viga 25cmx25cm	m	7.17	$ 145,648	$ 1,044,296.16	163*
3 ESTRUCTURA		**$**			**500,858.39**	
03.01	Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada	m2	3.20	$ 134,290	$ 429,728.00	162
03.02	Alistado de piso 4cm	m2	3.21	$ 22,159	$ 71,130.39	174
4 MAMPOSTERÍA		**$**			**587,733.00**	
04.01	Muro divisorio bloque estriado No. 5	m2	12.27	$ 47,900	$ 587,733.00	168
5 CUBIERTA		**$**			**272,921.74**	
05.01	Estructura de madera para teja fibrocemento	m	2.21	$ 65,022	$ 143,698.62	158
05.02	Cubierta sencilla teja aluzinc cal 24	m2	2.21	$ 58,472	$ 129,223.12	157
6 INSTALACIONES HIDRO -SANITARIOS		**$**			**914,639.00**	
06.01	Punto A.F. inodoro	Und	1.00	$ 29,584	$ 29,584.00	198
06.02	Inodoro tipo I	Und	1.00	$ 382,771	$ 382,771.00	205
06.03	Salida sanitaria inodoro 4"	Und	1.00	$ 110,676	$ 110,676.00	202
06.04	Punto A.F. orinal o lavamanos	Und	1.00	$ 30,453	$ 30,453.00	198
06.05	Lavamanos con grifería tipo I	Und	1.00	$ 279,999	$ 279,999.00	205
06.06	Salida sanitaria lavamanos 2"	Und	1.00	$ 81,156	$ 81,156.00	202

7 INSTALACIONES ELÉCTRICAS		**$**			**273,659.00**	
07.01	Salida interruptor sencillo PVC	Und	1.00	$ 113,521	$ 113,521.00	190
07.02	Salida luminaria en techo PVC	Und	1.00	$ 160,138	$ 160,138.00	187
8 INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO		**$**			**-**	
08.01	No Aplica				$ -	
9 PISOS Y ENCHAPES		**$**			**198,535.29**	
09.01	Piso cerámica 20x20cm	m2	3.21	$ 61,849	$ 198,535.29	172
10 CARPINTERÍA METÁLICA Y DE MADERA		**$**			**24,773.60**	
10.01	Teja perfil 7 No 4 122x92cm	Und	1.00	$ 18,479	$ 18,479.00	88
10.02	Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	0.20	$ 31,473	$ 6,294.60	47
11 PINTURAS Y ESTUCO		**$**			**-**	
11.01	No Aplica				$ -	
12 CERRAJERIA		**$**			**-**	
12.01	No Aplica				$ -	
13 ASEO Y MAQUINARIA		**$**			**-**	
13.01	No Aplica				$ -	
TOTAL PROYECTO					**$**	**4,016,003.13**
163*Viga 25cmx25cm Tomado de Viga 30cmx40cm						

C6

Construcción en mampostería zona de baños	Área (m²)	C6
	7.51	**Construcción en mampostería**

NOMBRE DEL CAPÍTULO	TOTAL CAPÍTULO	%	FOTO CONSTRUCCIÓN
1 PRELIMINARES	$ 494,192	4.17%	
2 CIMENTACIÓN	$ 1,596,302	13.47%	
3 ESTRUCTURA	$ 1,175,335	9.92%	
4 MAMPOSTERÍA	$ 1,360,839	11.49%	
5 CUBIERTA	$ 698,670	5.90%	
6 INSTALACIONES HIDRO -SANITARIOS	$ 2,663,131	22.48%	
7 INSTALACIONES ELÉCTRICAS	$ 820,977	6.93%	
8 INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	$ -	0.00%	
9 PISOS Y ENCHAPES	$ 1,525,328	12.87%	
10 CARPINTERÍA METÁLICA Y DE MADERA	$ 1,512,727	12.77%	
11 PINTURAS Y ESTUCO	$ -	0.00%	
12 CERRAJERIA	$ -	0.00%	
13 ASEO Y MAQUINARIA	$ -	0.00%	
TOTAL COSTOS DIRECTOS	$ 11,847,502	100.00%	
VALOR COSTO DIRECTO M2	$ 1,577,563	**COSTO TOTAL M2 REDONDEADO**	**$ 2,040,000**
TOTAL COSTOS INDIRECTOS	$ 3,435,775	**% COSTOS INDIRECTOS**	29%
COSTOS DIRECTOS + COSTOS INDIRECTOS	$ 15,283,277	**FUENTES**	CONSTRUDATA 216
COSTOS DIRECTOS + COSTOS INDIRECTOS M2	$ 2,035,057		

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDADES	PRECIO UNIT	PRECIO TOTAL	PÁGINA
1 PRELIMINARES		$			494,191.89	
01.01	Descapote a máquina	m3	0.75	$ 10,110	$ 7,582.50	141
01.02	Replanteo	m2	7.51	$ 12,339	$ 92,665.89	141
01.03	Excavación Manual Profundidad 1 a 2 m	m3	2.25	$ 37,769	$ 84,980.25	141
01.04	Relleno en Recebo Común Compactado	m3	2.25	$ 137,317	$ 308,963.25	141
2 CIMENTACIÓN		$			1,596,302.08	
02.01	Viga 25cmx25cm	m	10.96	$ 145,648	$ 1,596,302.08	163*
3 ESTRUCTURA		$			1,175,334.86	
03.01	Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada	m2	7.51	$ 134,290	$ 1,008,920.77	162
03.02	Alistado de piso 4cm	m2	7.51	$ 22,159	$ 166,414.09	174
4 MAMPOSTERÍA		$			1,360,839.00	
04.01	Muro divisorio bloque estriado No. 5	m2	28.41	$ 47,900	$ 1,360,839.00	168
5 CUBIERTA		$			698,670.32	
05.01	Estructura metálica para teja fibrocemento	m	7.51	$ 34,560	$ 259,545.60	158
05.02	Cubierta sencilla teja aluzinc cal 24	m2	7.51	$ 58,472	$ 439,124.72	157
6 INSTALACIONES HIDRO -SANITARIOS		$			2,663,131.00	
06.01	Punto A.F. inodoro	Und	3.00	$ 29,584	$ 88,752.00	198
06.02	Inodoro tipo I	Und	3.00	$ 382,771	$ 1,148,313.00	205
06.03	Salida sanitaria inodoro 4"	Und	3.00	$ 110,676	$ 332,028.00	202
06.04	Punto A.F. orinal o lavamanos	Und	2.00	$ 30,453	$ 60,906.00	198
06.05	Lavamanos con grifería tipo I	Und	1.00	$ 279,999	$ 279,999.00	205
06.06	Orinal tipo I	Und	1.00	$ 590,821	$ 590,821.00	205
06.07	Salida sanitaria lavamanos 2"	Und	2.00	$ 81,156	$ 162,312.00	202
7 INSTALACIONES ELÉCTRICAS		$			820,977.00	
07.01	Salida interruptor sencillo PVC	Und	3.00	$ 113,521	$ 340,563.00	190
07.02	Salida luminaria en techo PVC	Und	3.00	$ 160,138	$ 480,414.00	187
8 INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO		$			-	
08.01	No Aplica				$ -	
9 PISOS Y ENCHAPES		$			1,525,328.18	
09.01	Piso cerámica 20x20cm	m2	6.01	$ 61,849	$ 371,712.49	172
09.02	Cerámica formato 25cmx35cm	m2	22.73	$ 50,753	$ 1,153,615.69	160
10 CARPINTERÍA METÁLICA Y DE MADERA		$			1,512,727.20	
10.01	Marco puerta lámina 0.80m	Und	3.00	$ 177,446	$ 532,338.00	153
10.02	Puerta lámina cold rolled cal. 16	m2	4.20	$ 233,426	$ 980,389.20	153
11 PINTURAS Y ESTUCO		$			-	
11.01	No Aplica				$ -	
12 CERRAJERIA		$			-	
12.01	No Aplica				$ -	
13 ASEO Y MAQUINARIA		$			-	
13.01	No Aplica				$ -	
TOTAL PROYECTO					$	11,847,501.53
163*Viga 25cmx25cm Tomado de Viga 30cmx40cm						

C7

Construcción en mampostería con piso en cerámica y cubierta de fibrocemento, 1 cocina y 1 baño	Área (m²)	C7
	34.15	Construcción en mampostería

NOMBRE DEL CAPÍTULO	TOTAL CAPÍTULO	%	FOTO CONSTRUCCIÓN
1 PRELIMINARES	$ 2,250,585	6.67%	
2 CIMENTACIÓN	$ 3,268,118	9.68%	
3 ESTRUCTURA	$ 5,342,733	15.83%	
4 MAMPOSTERÍA	$ 3,346,607	9.92%	
5 CUBIERTA	$ 5,247,856	15.55%	
6 INSTALACIONES HIDRO -SANITARIOS	$ 1,327,604	3.93%	
7 INSTALACIONES ELÉCTRICAS	$ 2,916,108	8.64%	
8 INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	$ 2,215,362	6.56%	
9 PISOS Y ENCHAPES	$ 2,679,562	7.94%	
10 CARPINTERÍA METÁLICA Y DE MADERA	$ 1,901,249	5.63%	
11 PINTURAS Y ESTUCO	$ 3,179,188	9.42%	
12 CERRAJERIA	$ 73,850	0.22%	
13 ASEO Y MAQUINARIA	$ -	0.00%	
TOTAL COSTOS DIRECTOS	$ 33,748,821	100.00%	
VALOR COSTO DIRECTO M2	$ 988,252	**COSTO TOTAL M2 REDONDEADO**	**$ 1,270,000**
TOTAL COSTOS INDIRECTOS	$ 9,787,158	**% COSTOS INDIRECTOS**	29%
COSTOS DIRECTOS + COSTOS INDIRECTOS	$ 43,535,979	**FUENTES**	CONSTRUDATA 216
COSTOS DIRECTOS + COSTOS INDIRECTOS M2	$ 1,274,846		

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDADES	PRECIO UNIT	PRECIO TOTAL	PÁGINA
1 PRELIMINARES		**$**			**2,250,584.55**	
01.01	Descapote a máquina	m3	3.42	$ 10,110	$ 34,576.20	141
01.02	Replanteo	m2	34.15	$ 12,339	$ 421,376.85	141
01.03	Excavación Manual Profundidad 1 a 2 m	m3	10.25	$ 37,769	$ 387,132.25	141
01.04	Relleno en Recebo Común Compactado	m3	10.25	$ 137,317	$ 1,407,499.25	141
2 CIMENTACIÓN		**$**			**3,268,117.90**	
02.01	Viga 20cmx20cm	m	35.06	$ 93,215	$ 3,268,117.90	163*
3 ESTRUCTURA		**$**			**5,342,733.35**	
03.01	Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada	m2	34.15	$ 134,290	$ 4,586,003.50	162
03.02	Alistado de piso 4cm	m2	34.15	$ 22,159	$ 756,729.85	174
4 MAMPOSTERÍA		**$**			**3,346,607.08**	
04.01	Muro divisorio bloque estriado No. 5	m2	60.59	$ 47,900	$ 2,902,261.00	168
04.02	Mesón en concreto	m2	1.98	$ 163,796	$ 324,316.08	170
04.03	Soporte mesón en bloque de concreto 60cmx90xmx10cm	Und	2.00	$ 60,015	$ 120,030.00	170
5 CUBIERTA		**$**			**5,247,856.22**	
05.01	Estructura metálica para teja fibrocemento	m	29.03	$ 34,560	$ 1,003,276.80	158
05.02	Cubierta sencilla teja aluzinc cal 24	m2	29.03	$ 58,472	$ 1,697,442.16	157
05.03	Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla elect. Entrepiso	m2	5.12	$ 111,831	$ 572,574.72	162
05.04	Armadura madera y malla	m2	29.03	$ 68,018	$ 1,974,562.54	154
6 INSTALACIONES HIDRO -SANITARIOS		**$**			**1,327,604.00**	
06.01	Punto A.F. inodoro	Und	1.00	$ 29,584	$ 29,584.00	198
06.02	Inodoro tipo I	Und	1.00	$ 382,771	$ 382,771.00	205
06.03	Salida sanitaria inodoro 4"	Und	1.00	$ 110,676	$ 110,676.00	202
06.04	Punto A.F. ducha	Und	1.00	$ 302,680	$ 302,680.00	198

06.05	Salida sanitaria ducha 2"	Und	1.00	$ 73,655	$ 73,655.00	201
06.06	Punto A.F. lavaplatos	Und	1.00	$ 30,453	$ 30,453.00	198
06.07	Lavaplatos con grifería	Und	1.00	$ 341,941	$ 341,941.00	205
06.08	Salida sanitaria lavaplatos 2"	Und	1.00	$ 55,844	$ 55,844.00	202
7 INSTALACIONES ELÉCTRICAS		**$**			**2,916,108.00**	
07.01	Acom.aérea BT desde caja acometidas.AE-219 Codensa	Und	1.00	$ 709,458	$ 709,458.00	183
07.02	Salida interruptor sencillo PVC	Und	5.00	$ 113,521	$ 567,605.00	190
07.03	Salida luminaria en techo PVC	Und	5.00	$ 160,138	$ 800,690.00	187
07.04	Salida toma corriente doble en muro	Und	5.00	$ 167,671	$ 838,355.00	190
8 INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO		**$**			**2,215,362.00**	
08.01	Aire acondicionado mini split inverter 18000 BTU SET	Und	1.00	$ 2,152,416	$ 2,152,416.00	68
08.02	Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	2.00	$ 31,473	$ 62,946.00	47
9 PISOS Y ENCHAPES		**$**			**2,679,561.89**	
09.01	Cerámica formato 25cmx35cm	m2	11.18	$ 50,753	$ 567,418.54	160
09.02	Piso cerámica 20x20cm	m2	34.15	$ 61,849	$ 2,112,143.35	172
10 CARPINTERÍA METÁLICA Y DE MADERA		**$**			**1,901,249.10**	
10.01	Reja bancaria	m2	3.50	$ 124,693	$ 436,425.50	153
10.02	Ventana corrediza al. 0.9 x 0.7 vidrio 3 mm	Und	1.00	$ 85,092	$ 85,092.00	153*
10.03	Ventana corrediza al. 1.5 x 1.0 vidrio 3 mm	Und	1.00	$ 202,601	$ 202,601.00	153*
10.04	Marco puerta lámina 0.80m	Und	1.00	$ 177,446	$ 177,446.00	153
10.05	Marco puerta lámina 1.00m	Und	1.00	$ 159,351	$ 159,351.00	153
10.06	Puerta lámina cold rolled cal. 16	m2	3.60	$ 233,426	$ 840,333.60	153
11 PINTURAS Y ESTUCO		**$**			**3,179,187.63**	
11.01	Pañete liso muros 1:4	m2	49.41	$ 30,372	$ 1,500,680.52	157
11.02	Estuco y vinilo 3 manos	m3	49.41	$ 33,971	$ 1,678,507.11	171
12 CERRAJERIA		**$**			**73,849.50**	
12.01	Cerradura cilíndrica schlage G2 orbit A80PD entrada ppal. Cromo mate	Und	1.00	$ 58,113	$ 58,113.00	81
12.02	Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	0.50	$ 31,473	$ 15,736.50	47
13 ASEO Y MAQUINARIA		**$**			**-**	
13.01	No Aplica				$ -	
TOTAL PROYECTO					**$**	**33,748,821.22**
163*Viga 20cmx20cm Tomado de Viga 30cmx40cm						
153*Ventana corrediza al. 0.9x 0.7 vidrio 3 mm Tomado de Ventana corrediza al. 1.2 x 1.2 vidrio 3 mm						
153*Ventana corrediza al. 1.5 x 1.0 vidrio 3 mm Tomado de Ventana corrediza al. 0.6 x 0.4 vidrio 3 mm						

CA1

CA1 Terraza					
Materiales	**Unidad de Medida**	**Valor Unitario**	**Medida**	**Valor**	**Pag**
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	$ 10,110	2.40	$ 24,264.00	141
Replanteo	m2	$ 12,339	24.00	$ 296,136.00	141
Excavación Manual Profundidad 1 a 2 m	m3	$ 37,769	7.20	$ 271,936.80	141
Relleno en Recebo Común Compactado	m3	$ 137,317	7.20	$ 988,682.40	141
Estructura					
Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada	m2	$ 134,290	24.00	$ 3,222,960.00	162
Tubo PVC sanitario 3"	m	$ 18,980	6.60	$ 125,268.00	136
Concreto corriente grava común 1500 PSI	m3	$ 336,347	0.03	$ 10,090.41	156
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	$ 31,473	2.00	$ 62,946.00	47
Cubierta					
Estructura metálica para teja fibrocemento	m	$ 34,560	24.00	$ 829,440.00	158
Cubierta sencilla teja aluzinc cal 24	m2	$ 58,472	24.00	$ 1,403,328.00	157
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				**$**	**7,235,051.61**
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				**$**	**301,460.48**
Tomado de la Construdata N° 216					

CA2

CA2 Terraza					
Materiales	**Unidad de Medida**	**Valor Unitario**	**Medida**	**Valor**	**Pag**
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	$ 10,110	1.68	$ 16,984.80	141
Replanteo	m2	$ 12,339	16.80	$ 207,295.20	141
Excavación Manual Profundidad 1 a 2 m	m3	$ 37,769	5.04	$ 190,355.76	141
Relleno en Recebo Común Compactado	m3	$ 137,317	5.04	$ 692,077.68	141
Estructura					
Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada	m2	$ 134,290	16.80	$ 2,256,072.00	162
Tubo PVC sanitario 3"	m	$ 18,980	7.20	$ 136,656.00	136
Concreto corriente grava común 1500 PSI	m3	$ 336,347	0.03	$ 10,090.41	156
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	$ 31,473	2.00	$ 62,946.00	47
Muro divisorio bloque estriado No. 5	m2	$ 47,900	3.36	$ 160,944.00	168
Cubierta					
Estructura metálica para teja fibrocemento	m	$ 34,560	16.80	$ 580,608.00	158
Cubierta sencilla teja aluzinc cal 24	m2	$ 58,472	16.80	$ 982,329.60	157
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				**$**	**5,296,359.45**
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				**$**	**315,259.49**
Tomado de la Construdata N° 216					

CA3

CA3 Enramada					
Materiales	**Unidad de Medida**	**Valor Unitario**	**Medida**	**Valor**	**Pag**
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	$ 10,110	3.33	$ 33,666.30	141
Replanteo	m2	$ 12,339	33.30	$ 410,888.70	141
Excavación Manual Profundidad 1 a 2 m	m3	$ 37,769	9.99	$ 377,312.31	141
Relleno en Recebo Común Compactado	m3	$ 137,317	9.99	$ 1,371,796.83	141
Estructura					
Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada	m2	$ 134,290	33.30	$ 4,471,857.00	162
Tubo PVC sanitario 4"	m	$ 26,693	9.60	$ 256,252.80	136
Concreto corriente grava común 1500 PSI	m3	$ 336,347	0.08	$ 26,907.76	156
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	$ 31,473	3.00	$ 94,419.00	47
Muro divisorio bloque estriado No. 5	m2	$ 47,900	11.84	$ 567,136.00	168
Cubierta					
Estructura metálica para teja fibrocemento	m	$ 34,560	33.30	$ 1,150,848.00	158
Cubierta sencilla teja aluzinc cal 24	m2	$ 58,472	33.30	$ 1,947,117.60	157
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				**$**	**10,708,202.30**
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				**$**	**321,567.64**
Tomado de la Construdata N° 216					

CA4

CA4 Enramada					
Materiales	**Unidad de Medida**	**Valor Unitario**	**Medida**	**Valor**	**Pag**
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	$ 10,110	10.00	$ 101,100.00	141
Replanteo	m2	$ 12,339	100.00	$ 1,233,900.00	141
Relleno grava 3/4"	m3	$ 85,380	30.00	$ 2,561,400.00	141
Estructura					
Poste Φ15-18cm (6m) eucalipto	Und	$ 169,571	6.25	$ 1,059,818.75	108
Cañuela tipo A-120 800mmx200mmx225mm	m	$ 53,560	7.25	$ 388,310.00	212
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	$ 31,473	7.50	$ 236,047.50	47
Carpintería metálica					
Reja bancaria	m2	$ 124,693	1.52	$ 189,533.36	153
Cubierta					
Polisombra negra 1x4m (rollo 1000m2)	m	$ 2,025	25.00	$ 50,625.00	119
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				**$**	**5,820,734.61**
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				**$**	**58,207.35**
Tomado de la Construdata N° 216					

CA5

CA5 Zona dura					
Materiales	**Unidad de Medida**	**Valor Unitario**	**Medida**	**Valor**	**Pag**
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	$ 10,110	1.70	$ 17,187.00	141
Replanteo	m2	$ 12,339	17.00	$ 209,763.00	141
Excavación Manual Profundidad 1 a 2 m	m3	$ 37,769	5.10	$ 192,621.90	141
Relleno en Recebo Común Compactado	m3	$ 137,317	5.10	$ 700,316.70	141
Estructura					
Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada	m2	$ 134,290	17.00	$ 2,282,930.00	162
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				**$**	**3,402,818.60**
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				**$**	**200,165.80**
Tomado de la Construdata N° 216					

CA6

CA6 Jardinera					
Materiales	**Unidad de Medida**	**Valor Unitario**	**Medida**	**Valor**	**Pag**
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	$ 10,110	2.29	$ 23,151.90	141
Replanteo	m2	$ 12,339	22.90	$ 282,563.10	141
Piedra de canto rodado	m3	$ 27,587	2.29	$ 63,174.23	68
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	$ 31,473	1.00	$ 31,473.00	47
Estructura					
Poste para cerca 11x11x1,5m (48kg)	Und	$ 19,989	6.38	$ 127,529.82	117
Muro divisorio en bloque liso No. 5	m2	$ 32,077	3.83	$ 122,854.91	168
Pañete liso muros 1:4	m2	$ 30,372	7.66	$ 232,649.52	157
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				**$**	**883,396.48**
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				**$**	**38,576.27**
Tomado de la Construdata N° 216					

CA7

CA7 Zona dura					
Materiales	**Unidad de Medida**	**Valor Unitario**	**Medida**	**Valor**	**Pag**
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	$ 10,110	0.90	$ 9,099.00	141
Replanteo	m2	$ 12,339	9.01	$ 111,174.39	141
Excavación Manual Profundidad 1 a 2 m	m3	$ 37,769	2.70	$ 101,976.30	141
Relleno en Recebo Común Compactado	m3	$ 137,317	2.70	$ 370,755.90	141
Estructura					
Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada	m2	$ 134,290	9.01	$ 1,209,952.90	162
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				**$**	**1,802,958.49**
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				**$**	**200,106.38**
Tomado de la Construdata N° 216					

CA8

CA8 Zona dura					
Materiales	**Unidad de Medida**	**Valor Unitario**	**Medida**	**Valor**	**Pag**
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	$ 10,110	0.90	$ 9,099.00	141
Replanteo	m2	$ 12,339	81.26	$ 1,002,667.14	141
Excavación Manual Profundidad 1 a 2 m	m3	$ 37,769	2.70	$ 101,976.30	141
Relleno en Recebo Común Compactado	m3	$ 137,317	2.70	$ 370,755.90	141
Estructura					
Placa en concreto 3000 psi 15 cm malla electrosoldada	m2	$ 201,435	81.26	$ 16,368,608.10	162*
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				**$**	**17,853,106.44**
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				**$**	**219,703.50**
Tomado de la Construdata N° 216					
162*Placa en concreto 3000 psi 15 cm malla electrosoldada Tomado de Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada					

CA9

CA9 Desagüe de agua lluvia del acceso					
Materiales	**Unidad de Medida**	**Valor Unitario**	**Medida**	**Valor**	**Pag**
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	$ 10,110	0.83	$ 8,391.30	141
Replanteo	m2	$ 12,339	8.31	$ 102,537.09	141
Excavación Manual Profundidad 1 a 2 m	m3	$ 37,769	2.50	$ 94,422.50	141
Estructura					
Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada	m2	$ 134,290	8.31	$ 1,115,949.90	162
Bordillo 20cmx35cm fundido en sitio	m	$ 53,217	8.31	$ 442,233.27	212
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				**$**	**1,763,534.06**
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				**$**	**212,218.30**
Tomado de la Construdata N° 216					

CA10

CA10 Acceso carreteable					
Materiales	**Unidad de Medida**	**Valor Unitario**	**Medida**	**Valor**	**Pag**
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	$ 10,110	101.50	$ 1,026,165.00	141
Localización - trazado y replanteo	m2	$ 2,010	1015.02	$ 2,040,190.20	208
Relleno en Recebo Común Compactado	m3	$ 137,317	253.76	$ 34,845,561.92	141
Estructura					
Fresado de pavimento asfáltico 5 cm	m2	$ 2,584	1015.02	$ 2,622,811.68	**
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				**$**	**40,534,728.80**
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				**$**	**39,934.91**
Tomado de la Construdata N° 216					
****Fresado de pavimento asfáltico 5 cm Tomado de APU INVIAS 2024-2 Santander Mares https://acortar.link/iUMmfm**					

CA11

CA11 Cerca en alambre					
Materiales	**Und**	**Valor Unitario**	**Medida**	**Valor**	**Pag**
Localización - trazado y replanteo	m2	$ 2,010	74.25	$ 149,242.50	208
Excavación manual profundidad 1 a 2 m	m3	$ 37,769	0.63	$ 23,787.32	141
Poste para cerca 11x11x1,5m (48kg)	Und	$ 19,989	185.63	$ 3,710,558.07	117
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	$ 31,473	222.75	$ 7,010,610.75	47
Puntilla sin cabeza 2"	lb	$ 5,798	12.38	$ 71,779.24	125
Alambre de púas IOWA (350m) cal.14	rl	$ 203,349	6.36	$ 1,293,299.64	83
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				**$**	**12,259,277.52**
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M				**$**	**33,021.62**
Tomado de la Construdata N° 216					

CA12

CA12 Portón					
Materiales	**Unidad de Medida**	**Valor Unitario**	**Medida**	**Valor**	**Pag**
Preliminares					
Excavación manual profundidad 1 a 2 m	m3	$ 37,769	0.19	$ 7,176.11	141
Estructura					
Zapata En Concreto Común 3000 PSI	m3	$ 739,502	0.19	$ 140,505.38	155
Cerramiento en malla eslabonada cal. 10	m2	$ 52,244	17.00	$ 888,148.00	81
Tubo cerramiento negro 3" (6m) esp. 1.90mm	m	$ 30,282	30.80	$ 932,685.60	126
Soldadura Eléct. De 3/32" 68 Barras	kg	$ 23,903	6.80	$ 162,540.40	123
Bisagra gato omega 3"	Und	$ 3,613	4.00	$ 14,452.00	99
Tubo metal galvanizado 8"	Und	$ 18,690	4.00	$ 74,760.00	**
Portacandado Colonial Negro #6 6Pg Master	Und	$ 27,900	1.00	$ 27,900.00	**
Cuadrilla Metálicas HH	Hc	$ 59,819	4.00	$ 239,276.00	49
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				**$**	**2,487,443.49**
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x UND				**$**	**2,487,443.49**
Tomado de la Construdata N° 216					
****Portacandado Colonial Negro #6 6Pg Master https://acortar.link/TIcXoR**					
****Tubo metal galvanizado 8" https://acortar.link/gTnA7F**					

CA13

CA13 Enramada					
Materiales	**Unidad de Medida**	**Valor Unitario**	**Medida**	**Valor**	**Pag**
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	$ 10,110	6.41	$ 64,805.10	141
Replanteo	m2	$ 12,339	64.08	$ 790,683.12	141
Excavación Manual Profundidad 1 a 2 m	m3	$ 37,769	19.22	$ 725,920.18	141
Relleno en Recebo Común Compactado	m3	$ 137,317	19.22	$ 2,639,232.74	141
Estructura					
Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada	m2	$ 134,290	64.08	$ 8,605,303.20	162
Tubo cerramiento negro 3" (6m) esp. 1.90mm	m	$ 30,282	21.60	$ 654,091.20	126
Cuadrilla Metálicas HH	Hc	$ 59,819	3.00	$ 179,457.00	49
Lavamanos					
Punto A.F. orinal o lavamanos	Und	$ 30,453	1.00	$ 30,453.00	198
Salida sanitaria lavamanos 2"	Und	$ 81,156	1.00	$ 81,156.00	202
Cubierta					
Estructura metálica para teja fibrocemento	m	$ 34,560	64.08	$ 2,214,604.80	158
Cubierta sencilla teja aluzinc cal 24	m2	$ 58,472	64.08	$ 3,746,885.76	157
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				**$**	**19,732,592.10**
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				**$**	**307,936.83**
Tomado de la Construdata N° 216					

CA14

CA14 Cerca en alambre					
Materiales	**Und**	**Valor Unitario**	**Medida**	**Valor**	**Pag**
Localización - trazado y replanteo	m2	$ 2,010	5.26	$ 10,564.56	208
Excavación manual profundidad 1 a 2 m	m3	$ 37,769	0.04	$ 1,683.85	141
Vara corredor Φ8 a 10 cm (3m) eucalipto	Und	$ 6,827	6.13	$ 41,849.51	108
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	$ 31,473	10.51	$ 330,781.23	47
Puntilla sin cabeza 2"	lb	$ 5,798	0.88	$ 5,102.24	125
Alambre de púas IOWA (350m) cal.14	rl	$ 203,349	0.30	$ 61,004.70	83
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				**$**	**450,986.09**
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M				**$**	**17,160.81**
Tomado de la Construdata N° 216					

CA15

CA15 Terraza					
Materiales	**Unidad de Medida**	**Valor Unitario**	**Medida**	**Valor**	**Pag**
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	$ 10,110	1.53	$ 15,468.30	141
Replanteo	m2	$ 12,339	15.27	$ 188,416.53	141
Excavación Manual Profundidad 1 a 2 m	m3	$ 37,769	4.58	$ 172,982.02	141
Relleno en Recebo Común Compactado	m3	$ 137,317	4.58	$ 628,911.86	141
Estructura y mampostería					
Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada	m2	$ 134,290	15.27	$ 2,050,608.30	162
Alistado de piso 4cm	m2	$ 22,159	15.27	$ 338,367.93	174
Piso cerámica 20x20cm	m2	$ 61,849	15.27	$ 944,434.23	172
Cerámica formato 25cmx35cm	m2	$ 50,753	12.50	$ 634,412.50	160
Muro divisorio bloque estriado No. 5	m2	$ 47,900	6.25	$ 299,375.00	168
Carpintería metálica					
Tubo estructural cuadrado negro 25mm esp. 2mm (6m)	m	$ 11,560	222.00	$ 2,566,320.00	127
Tubo estructural rectangular negro 50x30mm esp. 1.5mm (6m)	m	$ 14,401	13.40	$ 192,973.40	127
Soldadura Eléct. De 3/32" 68 Barras	kg	$ 23,903	8.88	$ 212,258.64	123
Cuadrilla Metálicas HH	Hc	$ 59,819	10.66	$ 637,670.54	49
Bisagra gato omega 3"	Und	$ 3,613	2.00	$ 7,226.00	99
Esmalte sobre lámina lineal	m	$ 10,090	235.40	$ 2,375,186.00	171
Cubierta					
Estructura metálica para teja fibrocemento	m	$ 34,560	15.27	$ 527,731.20	158
Cubierta sencilla teja aluzinc cal 24	m2	$ 58,472	15.27	$ 892,867.44	157
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				**$**	**12,685,209.89**
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				**$**	**830,727.56**
Tomado de la Construdata N° 216					

CA16

CA16 Terraza					
Materiales	**Unidad de Medida**	**Valor Unitario**	**Medida**	**Valor**	**Pag**
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	$ 10,110	0.70	$ 7,077.00	141
Replanteo	m2	$ 12,339	6.98	$ 86,126.22	141
Excavación Manual Profundidad 1 a 2 m	m3	$ 37,769	2.09	$ 78,937.21	141
Relleno en Recebo Común Compactado	m3	$ 137,317	2.09	$ 286,992.53	141
Estructura					
Placa en concreto 3000 psi 18 cm malla electrosoldada	m2	$ 241,722	6.98	$ 1,687,219.56	162*
Alistado de piso 4cm	m2	$ 22,159	6.98	$ 154,669.82	174
Tubo cerramiento negro 3" (6m) esp. 1.90mm	m	$ 30,282	8.50	$ 257,397.00	126
Cuadrilla Metálicas HH	Hc	$ 59,819	2.00	$ 119,638.00	49
Lavadero					
Mesón en concreto	m2	$ 163,796	0.42	$ 68,794.32	170
Soporte mesón en bloque de concreto 60cmx90xmx10cm	Und	$ 60,015	2.00	$ 120,030.00	170
Cerámica formato 25cmx35cm	m2	$ 50,753	0.42	$ 21,316.26	160
Punto A.F lavadero	Und	$ 36,394	1.00	$ 36,394.00	198
Salida sanitaria lavadero 2"	Und	$ 111,070	1.00	$ 111,070.00	202
Cubierta					
Estructura metálica para teja fibrocemento	m	$ 34,560	6.98	$ 241,228.80	158
Cubierta sencilla teja aluzinc cal 24	m2	$ 58,472	6.98	$ 408,134.56	157
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				**$**	**3,685,025.28**
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				**$**	**527,940.58**
Tomado de la Construdata N° 216					
162*Placa en concreto 3000 psi 18 cm malla electrosoldada Tomado de Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada					

CA17

CA17 Estructura para tanque elevado					
Materiales	**Und**	**Valor Unitario**	**Medida**	**Valor**	**Pag**
Tubo cerramiento negro 4" (6m) esp. 1.90mm	m	$ 39,138	9.00	$ 352,242.00	126
Marco puerta lámina 1.00m	Und	$ 159,351	1.00	$ 159,351.00	153
Malla electrosoldada XX-159 6 x 2.35m	Und	$ 53,529	1.50	$ 80,293.50	67
Ángulo 1-1/2" x 1/8" 6m A36	Und	$ 46,500	0.83	$ 38,595.00	112
Soldadura Eléct. De 3/32" 68 Barras	kg	$ 23,903	0.90	$ 21,512.70	123
Cuadrilla Metálicas HH	Hc	$ 59,819	2.50	$ 149,547.50	49
Tanque polietileno 1000 lt	Und	$ 1,223,363	1.00	$ 1,223,363.00	205*
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				**$**	**2,024,904.70**
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x UND				**$**	**2,024,904.70**
Tomado de la Construdata N° 216					
205*Tanque polietileno 1000 lt Tomado de Tanque polietileno 250 lt y 125*Tanque + tapa + conexiones 1000lt negro ecoplast					

CA18

CA18 Cerca en malla metálica de gallinero					
Materiales	**Und**	**Valor Unitario**	**Medida**	**Valor**	**Pag**
Vara corredor Φ8 a 10 cm (3m) eucalipto	Und	$ 6,827	2.00	$ 13,654.00	108
Tubo cerramiento negro 1" (6m) esp. 1.90mm	m	$ 10,878	1.40	$ 15,229.20	126
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	$ 31,473	1.50	$ 47,209.50	47
Puntilla sin cabeza 2"	lb	$ 5,798	0.50	$ 2,899.00	125
Malla gallinero 1 1/4pulgadas	Und	$ 135,900	0.25	$ 33,975.00	**
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				**$**	**112,966.70**
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M				**$**	**11,562.61**
Tomado de la Construdata N° 216					
****Malla gallinero 1 1/4pulgadas https://acortar.link/bkvcpF**					

CA19

CA19 Terraza					
Materiales	**Unidad de Medida**	**Valor Unitario**	**Medida**	**Valor**	**Pag**
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	$ 10,110	1.27	$ 12,839.70	141
Replanteo	m2	$ 12,339	12.73	$ 157,075.47	141
Excavación Manual Profundidad 1 a 2 m	m3	$ 37,769	3.82	$ 144,277.58	141
Relleno en Recebo Común Compactado	m3	$ 137,317	3.82	$ 524,550.94	141
Estructura					
Placa en concreto 3000 psi 18 cm malla electrosoldada	m2	$ 241,722	12.73	$ 3,077,121.06	162*
Alistado de piso 4cm	m2	$ 22,159	12.73	$ 282,084.07	174
Muro Tipo Confinado Ladrillo Prensado Macizo	m2	$ 131,683	0.68	$ 89,544.44	170
Muro divisorio bloque estriado No. 5	m2	$ 47,900	12.84	$ 615,036.00	168
Piso cerámica 20x20cm	m2	$ 61,849	12.73	$ 787,337.77	172
Reja bancaria	m2	$ 124,693	1.00	$ 124,693.00	153
Cubierta					
Estructura metálica para teja fibrocemento	m	$ 34,560	12.73	$ 439,948.80	158
Teja fibrocemento P7 No. 6	m2	$ 48,234	12.73	$ 614,018.82	158
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				**$**	**6,868,527.65**
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				**$**	**539,554.41**
Tomado de la Construdata N° 216					
162*Placa en concreto 3000 psi 18 cm malla electrosoldada Tomado de Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada					

CA20

CA20 Jardinera					
Materiales	**Unidad de Medida**	**Valor Unitario**	**Medida**	**Valor**	**Pag**
Muro Tipo Confinado Ladrillo Prensado Macizo	m2	$ 131,683	6.31	$ 830,919.73	170
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				**$**	**830,919.73**
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				**$**	**270,657.89**
Tomado de la Construdata N° 216					

CA21

CA21 Zona dura					
Materiales	**Unidad de Medida**	**Valor Unitario**	**Medida**	**Valor**	**Pag**
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	$ 10,110	1.81	$ 18,299.10	141
Replanteo	m2	$ 12,339	18.12	$ 223,582.68	141
Excavación Manual Profundidad 1 a 2 m	m3	$ 37,769	5.44	$ 205,463.36	141
Relleno en Recebo Común Compactado	m3	$ 137,317	5.44	$ 747,004.48	141
Estructura					
Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada	m2	$ 134,290	18.82	$ 2,527,337.80	162
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				**$**	**3,721,687.42**
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				**$**	**205,391.14**
Tomado de la Construdata N° 216					

CA22

CA22 Terraza					
Materiales	**Unidad de Medida**	**Valor Unitario**	**Medida**	**Valor**	**Pag**
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	$ 10,110	1.71	$ 17,288.10	141
Replanteo	m2	$ 12,339	17.12	$ 211,243.68	141
Excavación Manual Profundidad 1 a 2 m	m3	$ 37,769	5.14	$ 194,132.66	141
Relleno en Recebo Común Compactado	m3	$ 137,317	5.14	$ 705,809.38	141
Estructura					
Placa en concreto 3000 psi 20 cm malla electrosoldada	m2	$ 268,580	17.12	$ 4,598,089.60	162*
Alistado de piso 4cm	m2	$ 22,159	17.12	$ 379,362.08	174
Tubo cerramiento negro 3" (6m) esp. 1.90mm	m	$ 30,282	12.00	$ 363,384.00	126
Piso cerámica 20x20cm	m2	$ 61,849	17.12	$ 1,058,854.88	172
Cuadrilla Metálicas HH	Hc	$ 59,819	6.00	$ 358,914.00	49
Cubierta					
Estructura metálica para teja fibrocemento	m	$ 34,560	17.12	$ 591,667.20	158
Teja fibrocemento P7 No. 6	m2	$ 48,234	17.12	$ 825,766.08	158
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				**$**	**9,304,511.66**
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				**$**	**543,487.83**
Tomado de la Construdata N° 216					
162*Placa en concreto 3000 psi 18 cm malla electrosoldada Tomado de Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada					

CA23

CA23 Terraza					
Materiales	**Unidad de Medida**	**Valor Unitario**	**Medida**	**Valor**	**Pag**
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	$ 10,110	6.50	$ 65,715.00	141
Replanteo	m2	$ 12,339	65.20	$ 804,502.80	141
Excavación Manual Profundidad 1 a 2 m	m3	$ 37,769	19.50	$ 736,495.50	141
Relleno en Recebo Común Compactado	m3	$ 137,317	19.50	$ 2,677,681.50	141
Estructura					
Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada	m2	$ 134,290	65.20	$ 8,755,708.00	162
Tubo cerramiento negro 2" (6m) esp. 1.90mm	m	$ 20,357	8.10	$ 164,891.70	126
Cuadrilla Metálicas HH	Hc	$ 59,819	4.00	$ 239,276.00	49
Cubierta					
Estructura metálica para teja fibrocemento	m	$ 34,560	32.45	$ 1,121,472.00	158
Cubierta sencilla teja aluzinc cal 24	m2	$ 58,472	32.45	$ 1,897,416.40	157
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				**$**	**16,463,158.90**
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				**$**	**507,339.26**
Tomado de la Construdata N° 216					

CA24

CA24 Enramada					
Materiales	**Unidad de Medida**	**Valor Unitario**	**Medida**	**Valor**	**Pag**
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	$ 10,110	2.57	$ 25,982.70	141
Replanteo	m2	$ 12,339	25.67	$ 316,742.13	141
Excavación Manual Profundidad 1 a 2 m	m3	$ 37,769	7.70	$ 290,821.30	141
Relleno en Recebo Común Compactado	m3	$ 137,317	7.70	$ 1,057,340.90	141
Estructura					
Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada	m2	$ 134,290	25.67	$ 3,447,224.30	162
Alistado de piso 4cm	m2	$ 22,159	26.67	$ 590,980.53	174
Piso gres formato 30x30cm	m2	$ 68,085	27.67	$ 1,883,911.95	173
Limatón Φ10-12cm (6m) eucalipto	Und	$ 26,427	1.47	$ 38,847.69	108
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	$ 31,473	2.00	$ 62,946.00	47
Cubierta					
Estructura metálica para teja fibrocemento	m	$ 34,560	25.67	$ 887,155.20	158
Teja fibrocemento P7 No. 6	m2	$ 48,234	12.84	$ 619,324.56	158
Cubierta sencilla teja aluzinc cal 24	m2	$ 58,472	12.84	$ 750,780.48	157
Canal raingo	m	$ 63,916	5.00	$ 319,580.00	199
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				**$**	**10,291,637.74**
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				**$**	**400,920.83**
Tomado de la Construdata N° 216					

CA25

CA25 Cerca en alambre y malla metálica de galpón					
Materiales	**Und**	**Valor Unitario**	**Medida**	**Valor**	**Pag**
Vara corredor Φ8 a 10 cm (3m) eucalipto	Und	$ 6,827	7.32	$ 49,973.64	108
Tela verde (60gr) A=2,1m para cerramiento	m	$ 1,600	12.12	$ 19,392.00	119
Lámina 4mm acrílico cristal 1.20m x 0.60m	Und	$ 54,541	10.91	$ 595,042.31	85
Alambre de púas IOWA (350m) cal.14	rl	$ 203,349	0.21	$ 42,703.29	83
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	$ 31,473	4.00	$ 125,892.00	47
Puntilla sin cabeza 2"	lb	$ 5,798	1.22	$ 7,073.56	125
Malla gallinero 1 1/4pulgadas	Und	$ 135,900	0.86	$ 116,874.00	**
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				**$**	**956,950.80**
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				**$**	**26,046.57**
Tomado de la Construdata N° 216					
****Malla gallinero 1 1/4pulgadas https://acortar.link/bkvcpF**					

CA26

CA26 Galpón					
Materiales	**Und**	**Valor Unitario**	**Medida**	**Valor**	**Pag**
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	$ 10,110	0.34	$ 3,437.40	141
Replanteo	m2	$ 12,339	3.38	$ 41,705.82	141
Estructura					
Limatón Φ10-12cm (6m) eucalipto	Und	$ 26,427	1.67	$ 44,133.09	108
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	$ 31,473	2.00	$ 62,946.00	47
Cubierta					
Estructura de madera para teja fibrocemento	m	$ 65,022	3.38	$ 219,774.36	158
Cubierta sencilla teja aluzinc cal 24	m2	$ 58,472	3.38	$ 197,635.36	157
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	$ 31,473	1.50	$ 47,209.50	47
Malla gallinero 1 1/4pulgadas	Und	$ 135,900	0.36	$ 48,924.00	**
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				**$**	**665,765.53**
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				**$**	**196,972.05**
Tomado de la Construdata N° 216					
****Malla gallinero 1 1/4pulgadas https://acortar.link/bkvcpF**					

CA27

CA27 Galpón					
Materiales	**Und**	**Valor Unitario**	**Medida**	**Valor**	**Pag**
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	$ 10,110	1.57	$ 15,872.70	141
Replanteo	m2	$ 12,339	15.68	$ 193,475.52	141
Estructura					
Limatón Φ10-12cm (6m) eucalipto	Und	$ 26,427	1.67	$ 44,133.09	108
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	$ 31,473	2.00	$ 62,946.00	47
Cubierta					
Estructura de madera para teja fibrocemento	m	$ 65,022	15.68	$ 1,019,544.96	158
Cubierta sencilla teja aluzinc cal 24	m2	$ 58,472	15.68	$ 916,840.96	157
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	$ 31,473	2.00	$ 62,946.00	47
Puntilla sin cabeza 2"	lb	$ 5,798	0.60	$ 3,478.80	125
Tela verde (60gr) A=2,1m para cerramiento	m	$ 1,600	39.60	$ 63,360.00	119
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				**$**	**2,382,598.03**
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				**$**	**151,951.40**
Tomado de la Construdata N° 216					

CA28

CA28 Poza séptica					
Materiales	**Unidad de Medida**	**Valor Unitario**	**Medida**	**Valor**	**Pag**
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	$ 10,110	0.14	$ 1,415.40	141
Replanteo	m2	$ 12,339	1.44	$ 17,768.16	141
Excavación Manual Profundidad 1 a 2 m	m3	$ 37,769	1.73	$ 65,340.37	141
Estructura					
Muro Tipo Confinado Ladrillo Prensado Macizo	m2	$ 131,683	5.76	$ 758,494.08	170
Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada	m2	$ 134,290	1.44	$ 193,377.60	162
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				**$**	**1,036,395.61**
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x UND				**$**	**1,036,395.61**
Tomado de la Construdata N° 216					

CA29

CA29 Lavadero					
Materiales	**Unidad de Medida**	**Valor Unitario**	**Medida**	**Valor**	**Pag**
Mesón en concreto	m2	$ 163,796	0.80	$ 131,036.80	170
Soporte mesón en bloque de concreto 60cmx90xmx10cm	Und	$ 60,015	2.00	$ 120,030.00	170
Salida sanitaria lavadero 2"	Und	$ 111,070	1.00	$ 111,070.00	202
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				**$**	**362,136.80**
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x UND				**$**	**362,136.80**
Tomado de la Construdata N° 216					

CA30

CA30 Portón					
Materiales	**Unidad de Medida**	**Valor Unitario**	**Medida**	**Valor**	**Pag**
Preliminares					
Excavación manual profundidad 1 a 2 m	m3	$ 37,769	0.19	$ 7,176.11	141
Estructura					
Zapata En Concreto Común 3000 PSI	m3	$ 739,502	0.19	$ 140,505.38	155
Cerramiento en malla eslabonada cal. 10	m2	$ 52,244	16.00	$ 835,904.00	81
Tubo cerramiento negro 3" (6m) esp. 1.90mm	m	$ 30,282	36.00	$ 1,090,152.00	126
Tubo cerramiento negro 4" (6m) esp. 1.90mm	m	$ 39,138	3.20	$ 125,241.60	126
Soldadura Eléct. De 3/32" 68 Barras	kg	$ 23,903	6.40	$ 152,979.20	123
Bisagra gato omega 3"	Und	$ 3,613	4.00	$ 14,452.00	99
Cuadrilla Metálicas HH	Hc	$ 59,819	4.00	$ 239,276.00	49
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				**$**	**2,605,686.29**
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x UND				**$**	**2,605,686.29**
Tomado de la Construdata N° 216					

CA31

CA31 Terraza					
Materiales	**Unidad de Medida**	**Valor Unitario**	**Medida**	**Valor**	**Pag**
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	$ 10,110	1.44	$ 14,558.40	141
Replanteo	m2	$ 12,339	11.41	$ 140,787.99	141
Excavación Manual Profundidad 1 a 2 m	m3	$ 37,769	4.32	$ 163,162.08	141
Relleno en Recebo Común Compactado	m3	$ 137,317	4.32	$ 593,209.44	141
Estructura					
Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada	m2	$ 134,290	14.41	$ 1,935,118.90	162
Tubo cerramiento negro 3" (6m) esp. 1.90mm	m	$ 30,282	6.60	$ 199,861.20	126
Cuadrilla Metálicas HH	Hc	$ 59,819	2.00	$ 119,638.00	49
Cubierta					
Estructura metálica para teja fibrocemento	m	$ 34,560	11.41	$ 394,329.60	158
Cubierta sencilla teja aluzinc cal 24	m2	$ 58,472	11.41	$ 667,165.52	157
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				**$**	**4,227,831.13**
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				**$**	**370,537.35**
Tomado de la Construdata N° 216					

CA32

CA32 Estructura para tanque elevado					
Materiales	**Unidad de Medida**	**Valor Unitario**	**Medida**	**Valor**	**Pag**
Preliminares					
Excavación manual profundidad 1 a 2 m	m3	$ 37,769	0.15	$ 5,665.35	141
Estructura					
Zapata En Concreto Común 3000 PSI	m3	$ 739,502	0.15	$ 110,925.30	155
Columna 25cmx25cm	m	$ 157,070	3.20	$ 502,624.00	161*
Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada	m2	$ 134,290	1.00	$ 134,290.00	162
Tanque polietileno 1000 lt	Und	$ 1,223,363	1.00	$ 1,223,363.00	205*
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				**$**	**1,976,867.65**
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x UND				**$**	**1,976,867.65**
Tomado de la Construdata N° 216					
161*Columna 25cmx25cm Tomado de Columna 40cmx30cm					
205*Tanque polietileno 1000 lt Tomado de Tanque polietileno 250 lt y 125*Tanque + tapa + conexiones 1000lt negro ecoplast					

CA33

CA33 Poste metálico					
Materiales	**Unidad de Medida**	**Valor Unitario**	**Medida**	**Valor**	**Pag**
Preliminares					
Excavación mecánica	m3	$ 37,785	0.19	$ 7,179.15	141
Estructura					
Zapata En Concreto Común 3000 PSI	m3	$ 739,502	0.19	$ 140,505.38	155
Tubo cerramiento negro 4" (6m) esp. 1.90mm	m	$ 39,138	6.00	$ 234,828.00	126
Led Street Light Zd216 40w Luz Neutra 5400 Lúmenes	Und	$ 369,900	1.00	$ 369,900.00	**
Brazo Para Luminaria Alumbrado Público Poste 2	Und	$ 45,000	1.00	$ 45,000.00	**
Cuadrilla Eléctricas especializadas FF1	Hc	$ 95,601	2.00	$ 191,202.00	49
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				**$**	**988,614.53**
Tomado de la Construdata N° 216					
****Led Street Light Zd216 40w Luz Neutra 5400 Lúmenes https://acortar.link/NSG4sn**					
****Brazo Para Luminaria Alumbrado Público Poste 2 https://acortar.link/j0oAkZ**					

CA34

CA34 Portón					
Materiales	**Unidad de Medida**	**Valor Unitario**	**Medida**	**Valor**	**Pag**
Preliminares					
Excavación manual profundidad 1 a 2 m	m3	$ 37,769	0.19	$ 7,176.11	141
Estructura					
Zapata En Concreto Común 3000 PSI	m3	$ 739,502	0.19	$ 140,505.38	155
Cerramiento en malla eslabonada cal. 10	m2	$ 52,244	10.20	$ 532,888.80	81
Tubo cerramiento negro 3" (6m) esp. 1.90mm	m	$ 30,282	3.40	$ 102,958.80	126
Tubo cerramiento negro 2" (6m) esp. 1.90mm	m	$ 20,357	25.60	$ 521,139.20	126
Soldadura Eléct. De 3/32" 68 Barras	kg	$ 23,903	4.08	$ 97,524.24	123
Bisagra gato omega 3"	Und	$ 3,613	2.00	$ 7,226.00	99
Portacandado Colonial Negro #6 6Pg Master	Und	$ 27,900	1.00	$ 27,900.00	**
Cuadrilla Metálicas HH	Hc	$ 59,819	1.50	$ 89,728.50	49
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				**$**	**1,527,047.03**
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x UND				**$**	**1,527,047.03**
Tomado de la Construdata N° 216					
****Portacandado Colonial Negro #6 6Pg Master https://acortar.link/TIcXoR**					

CA35

CA35 Terraza					
Materiales	**Unidad de Medida**	**Valor Unitario**	**Medida**	**Valor**	**Pag**
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	$ 10,110	1.34	$ 13,547.40	141
Replanteo	m2	$ 12,339	13.36	$ 164,849.04	141
Excavación Manual Profundidad 1 a 2 m	m3	$ 37,769	4.01	$ 151,453.69	141
Relleno en Recebo Común Compactado	m3	$ 137,317	4.01	$ 550,641.17	141
Estructura					
Placa en concreto 3000 psi 15 cm malla electrosoldada	m2	$ 201,435	13.36	$ 2,691,171.60	162*
Cubierta					
Estructura metálica para teja fibrocemento	m	$ 34,560	13.36	$ 461,721.60	158
Cubierta sencilla teja aluzinc cal 24	m2	$ 58,472	13.36	$ 781,185.92	157
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				**$**	**4,814,570.42**
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				**$**	**360,372.04**
Tomado de la Construdata N° 216					
162*Placa en concreto 3000 psi 15 cm malla electrosoldada Tomado de Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada					

CA36

CA36 Postes metálicos					
Materiales	**Unidad de Medida**	**Valor Unitario**	**Medida**	**Valor**	**Pag**
Preliminares					
Excavación mecánica	m3	$ 37,785	0.19	$ 7,179.15	141
Estructura					
Zapata En Concreto Común 3000 PSI	m3	$ 739,502	0.19	$ 140,505.38	155
Tubo cerramiento negro 4" (6m) esp. 1.90mm	m	$ 39,138	8.00	$ 313,104.00	126
Tubo cerramiento negro 3" (6m) esp. 1.90mm	m	$ 30,282	8.00	$ 242,256.00	126
Cámara Ip tipo bala	Und	$ 1,012,416	1.00	$ 1,012,416.00	**
Cable De Conexion Para Cámaras De Seguridad 30M Vta-83631	Und	$ 56,900	1.00	$ 56,900.00	**
Cuadrilla Metálicas HH	Hc	$ 59,819	2.00	$ 119,638.00	49
Cuadrilla Eléctricas especializadas FF1	Hc	$ 95,601	2.00	$ 191,202.00	49
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				**$**	**2,083,200.53**
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x UND				**$**	**1,041,600.27**
Tomado de la Construdata N° 216					
****Cámara Ip tipo bala https://acortar.link/3Oo6en**					
****Cable De Conexion Para Cámaras De Seguridad 30M Vta-83631 https://acortar.link/ZMjCC3**					

CA37

CA37 Elemento de ejercicio artesanal					
Materiales	**Unidad de Medida**	**Valor Unitario**	**Medida**	**Valor**	**Pag**
Preliminares					
Excavación mecánica	m3	$ 37,785	0.19	$ 7,179.15	141
Estructura					
Zapata En Concreto Común 3000 PSI	m3	$ 739,502	0.19	$ 140,505.38	155
Tubo cerramiento negro 3" (6m) esp. 1.90mm	m	$ 30,282	4.00	$ 121,128.00	126
Cuadrilla Metálicas HH	Hc	$ 59,819	2.00	$ 119,638.00	49
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				**$**	**388,450.53**
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x UND				**$**	**388,450.53**
Tomado de la Construdata N° 216					
****Cámara Ip tipo bala https://acortar.link/3Oo6en**					

11.2 Depreciación (Fitto y Corvini):

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
TIPO DE CONSTRUCCION	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	15	70	21%	2	15.21%	$ 1,120,000	$ 170,319.84	$ 949,680.16	**$ 949,700.00**
C2	15	70	21%	2	15.21%	$ 1,200,000	$ 182,485.54	$ 1,017,514.46	**$ 1,017,500.00**
C3	15	70	21%	2	15.21%	$ 1,370,000	$ 208,337.66	$ 1,161,662.34	**$ 1,161,700.00**
C4	15	70	21%	2	15.21%	$ 1,230,000	$ 187,047.68	$ 1,042,952.32	**$ 1,043,000.00**
C5	15	70	21%	2.5	20.04%	$ 2,340,000	$ 468,830.08	$ 1,871,169.92	**$ 1,871,200.00**
C6	15	70	21%	2	15.21%	$ 2,040,000	$ 310,225.42	$ 1,729,774.58	**$ 1,729,800.00**
C7	15	70	21%	2.5	20.04%	$ 1,270,000	$ 254,450.51	$ 1,015,549.49	**$ 1,015,500.00**
CA1	15	100	15%	2.5	16.01%	$ 301,460	$ 48,273.77	$ 253,186.71	**$ 253,200.00**
CA2	15	100	15%	2.5	16.01%	$ 315,259	$ 50,483.45	$ 264,776.04	**$ 264,800.00**
CA3	15	100	15%	2	10.93%	$ 321,568	$ 35,162.46	$ 286,405.18	**$ 286,400.00**
CA4	15	60	25%	2.5	22.43%	$ 58,207	$ 13,058.41	$ 45,148.94	**$ 45,100.00**
CA5	15	100	15%	2.5	16.01%	$ 200,166	$ 32,053.15	$ 168,112.65	**$ 168,100.00**
CA6	15	70	21%	2.5	20.04%	$ 38,576	$ 7,728.94	$ 30,847.33	**$ 30,800.00**
CA7	15	100	15%	2.5	16.01%	$ 200,106	$ 32,043.63	$ 168,062.75	**$ 168,100.00**
CA8	15	100	15%	2.5	16.01%	$ 219,704	$ 35,181.78	$ 184,521.72	**$ 184,500.00**
CA9	15	70	21%	2	15.21%	$ 212,218	$ 32,272.31	$ 179,945.99	**$ 179,900.00**
CA10	15	50	30%	2	21.53%	$ 39,935	$ 8,599.46	$ 31,335.45	**$ 31,300.00**
CA11	15	25	60%	2	49.35%	$ 33,022	$ 16,295.08	$ 16,726.54	**$ 16,700.00**
CA12	15	100	15%	2.5	16.01%	$ 2,487,443	$ 398,321.79	$ 2,089,121.70	**$ 2,089,100.00**
CA13	15	100	15%	2.5	16.01%	$ 307,937	$ 49,310.85	$ 258,625.98	**$ 258,600.00**
CA14	15	25	60%	2.5	52.15%	$ 17,161	$ 8,949.84	$ 8,210.97	**$ 8,200.00**
CA15	15	100	15%	2	10.93%	$ 830,728	$ 90,837.57	$ 739,889.99	**$ 739,900.00**
CA16	15	100	15%	2.5	16.01%	$ 527,941	$ 84,540.71	$ 443,399.87	**$ 443,400.00**
CA17	15	100	15%	2.5	16.01%	$ 2,024,905	$ 324,254.06	$ 1,700,650.64	**$ 1,700,700.00**
CA18	15	25	60%	2.5	52.15%	$ 11,563	$ 6,030.22	$ 5,532.39	**$ 5,500.00**
CA19	15	70	21%	2.5	20.04%	$ 539,554	$ 108,102.28	$ 431,452.13	**$ 431,500.00**
CA20	15	70	21%	2.5	20.04%	$ 270,658	$ 54,227.59	$ 216,430.30	**$ 216,400.00**
CA21	15	100	15%	2.5	16.01%	$ 205,391	$ 32,889.90	$ 172,501.24	**$ 172,500.00**
CA22	15	70	21%	2.5	20.04%	$ 543,488	$ 108,890.36	$ 434,597.47	**$ 434,600.00**
CA23	15	100	15%	2.5	16.01%	$ 507,339	$ 81,241.76	$ 426,097.50	**$ 426,100.00**
CA24	15	70	21%	2.5	20.04%	$ 400,921	$ 80,326.39	$ 320,594.44	**$ 320,600.00**
CA25	15	25	60%	2.5	52.15%	$ 26,047	$ 13,584.02	$ 12,462.55	**$ 12,500.00**
CA26	15	60	25%	2.5	22.43%	$ 196,972	$ 44,189.30	$ 152,782.75	**$ 152,800.00**
CA27	15	60	25%	2.5	22.43%	$ 151,951	$ 34,089.23	$ 117,862.17	**$ 117,900.00**
CA28	15	70	21%	2.5	20.04%	$ 1,036,396	$ 207,646.77	$ 828,748.84	**$ 828,700.00**
CA29	15	70	21%	2.5	20.04%	$ 362,137	$ 72,555.82	$ 289,580.98	**$ 289,600.00**
CA30	15	100	15%	2.5	16.01%	$ 2,605,686	$ 417,256.36	$ 2,188,429.93	**$ 2,188,400.00**
CA31	15	100	15%	2.5	16.01%	$ 370,537	$ 59,335.26	$ 311,202.09	**$ 311,200.00**
CA32	15	100	15%	2.5	16.01%	$ 1,976,868	$ 316,561.75	$ 1,660,305.90	**$ 1,660,300.00**
CA33	15	100	15%	2.5	16.01%	$ 988,615	$ 158,309.81	$ 830,304.72	**$ 830,300.00**
CA34	15	100	15%	2.5	16.01%	$ 1,527,047	$ 244,530.62	$ 1,282,516.41	**$ 1,282,500.00**
CA35	15	100	15%	2.5	16.01%	$ 360,372	$ 57,707.46	$ 302,664.58	**$ 302,700.00**
CA36	15	100	15%	2.5	16.01%	$ 1,041,600	$ 166,794.58	$ 874,805.69	**$ 874,800.00**
CA37	15	100	15%	2.5	16.01%	$ 388,451	$ 62,203.75	$ 326,246.78	**$ 326,200.00**

12 CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies

Teniendo en cuenta el inventario de cultivos y especies vegetales relacionado en la ficha predial del área objeto de estudio, se pudo determinar que para el caso de aquellas especies vegetales que son consideradas permanentes o transitorias, es necesario conocer su valor unitario a partir de la estructura de costos agrícola de un cultivo típico, calculado a partir de la producción esperada en función de la vida útil y edad del cultivo.

La estimación de los costos de establecimiento, sostenimiento y producción de las especies objeto de avalúo, fueron calculadas a partir del presupuesto de una hectárea de la especie objeto de avalúo y su correspondiente división por la cantidad de individuos que pueden instalarse (densidad).

En atención a lo indicado en la resolución 620 del IGAC, la valoración se lleva a cabo teniendo en cuenta el valor presente de la producción futura, descontando los costos de mantenimiento y explotación de este.

Si bien es cierto que se trata de la valoración de individuos aislados que no constituyen un cultivo técnicamente establecido, también es cierto que de acuerdo a la visita de campo efectuada se pudo establecer que los individuos se encuentran en su etapa de producción, lo que indica que han existido actividades aparentemente artesanales y tradicionales para el establecimiento y sostenimiento de los mismos, razón por la cual, se considera que el valor concluido de la estructura de costos agrícola de un cultivo tecnificado se puede asumir para las especies objeto de avalúo, dado su estado fitosanitario actual y etapa de producción.

Maderables

Primera

Tipo de madera	DAP 10-20 cm	DAP 21-30 cm	DAP 31-40 cm	DAP 41-60 cm	DAP 61-80 cm	DAP >81 cm
PRIMERA MADERA	**$ 35,701.58**	**$ 107,104.75**	**$ 214,209.51**	**$ 793,368.56**	$ 1,943,752.97	$ 2,891,828.39

Segunda

Tipo de madera	DAP 10-20 cm	DAP 21-30 cm	DAP 31-40 cm	DAP 41-60 cm	DAP 61-80 cm	DAP >81 cm
SEGUNDA MADERA	**$ 33,470.24**	$ 101,526.38	$ 150,616.07	$ 511,350.83	$ 1,184,474.47	**$ 2,259,240.94**

Tercera

Tipo de madera	DAP 10-20	DAP 21-30	DAP 31-40	DAP 41-60 cm	DAP 61-80 cm	DAP >81 cm
TERCERA MADERA	**$ 17,850.79**	**$ 40,164.28**	**$ 66,940.47**	**$ 148,756.61**	$ 315,859.86	$ 602,464.25

Frutales

Cultivo	Tiempo improductivo años	Costos Instalación por Ha	Costos Sostenimiento por Ha	RENDIMIENTO		Precio de Venta promedio $/Kg	Precio de Venta Máximo $/Kg
				Producción Promedio Kg/Ha/Año	Producción Máxima Kg/Ha/Año		
Guanabana	3	$ 17,847,731	$ 11,681,395	5400	2784	$ 2,300	$ 2,500
Guanabano	3	$ 17,847,731	$ 11,681,395	5400	2784	$ 2,300	$ 2,500
Limón	3	$ 7,751,547	$ 4,556,690	8550	16150	$ 1,000	$ 1,500
Mango	3	$ 16,625,431	$ 9,802,131	10100	11450	$ 900	$ 1,100
Papayo	0.8	$ 12,920,798	$ 12,324,730	33600	36900	$ 1,600	$ 1,200
Plátano	0.8	$ 9,228,580	$ 5,663,110	9600	12250	$ 1,500	$ 1,400
Aguacate	2	$ 14,362,925	$ 6,708,525	6000	7000	$ 2,500	$ 3,000
Guayabo	2	$ 12,248,420	$ 9,916,220	9000	10000	$ 2,500	$ 3,000
Mandarina	3	$ 7,751,547	$ 4,556,690	8550	16150	$ 1,000	$ 1,500

PRECIO COSECHA		Densidad Cultivo Planta/Ha	Valor adaptado	Valores Generales por planta		
Mínimo	Máximo			Mìnima por Planta	Valor intermedio por Planta	Máxima por Planta
$ 12,420,000	$ 6,960,000	234	126,192.85	$ 165,504	**$ 227,000**	$ 235,504
$ 12,420,000	$ 6,960,000	234	126,192.85	$ 165,504	**$ 227,000**	$ 235,504
$ 8,550,000	$ 24,225,000	278	44274.2332	$ 116,000	**$ 120,151**	$ 289,306
$ 9,090,000	$ 12,595,000	150	176183.7467	$ 282,000	**$ 292,633**	$ 362,733
$ 53,760,000	$ 44,280,000	1150	21952.63304	$ 47,000	**$ 48,634**	$ 42,039
$ 14,400,000	$ 17,150,000	1111	13403.86139	$ 18,000	**$ 18,676**	$ 20,656
$ 15,000,000	$ 21,000,000	200	105357.25	$ 214,000	**$ 221,815**	$ 281,815
$ 22,500,000	$ 30,000,000	400	55411.6	$ 138,000	**$ 143,120**	$ 180,620
$ 8,550,000	$ 24,225,000	278	44274.2332	$ 116,000	**$ 120,151**	$ 289,306

Palmas

PALMERA	UNIDAD	0 A 4 M	MAYOR A 4
		$ 86,774.69	$ 130,162.03

Ornamentales

ORNAMENTALES				
VALOR UNITARIO ESPECIE	DENSIDAD SIEMBRA	AREA SEMBRADA	# PLANTAS	VALOR M2
$ 39,985.03	0.5	1	2	$ 79,970.07

Nota. De acuerdo con la visita de campo, se adopta el valor calculado para la palma de hasta 4 metros de altura que correspondería al DAP indicado en la ficha predial suministrada.

Nota. Informe de estudio de evaluación de especies elaborado por la Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C. para el año 2025.

12.2 Valores de cultivos y/o especies

DESCRIPCIÓN	CANT	UND	VALOR UNITARIO	VALOR ADOPTADO	VALOR TOTAL
Naumo Ø 0.50m	3	UND	$ 793,368.56	$ 793,000.00	$ 2,379,000.00
Balso Ø 0.40m	2	UND	$ 66,940.47	$ 67,000.00	$ 134,000.00
Moncoro Ø 0.50m	3	UND	$ 793,368.56	$ 793,000.00	$ 2,379,000.00
Moncoro Ø 0.40m	6	UND	$ 214,209.51	$ 214,000.00	$ 1,284,000.00
Cafeto Ø 0.20m	3	UND	$ 39,985.03	$ 40,000.00	$ 120,000.00
Guarumo Ø 0.15m	9	UND	$ 17,850.79	$ 18,000.00	$ 162,000.00
Guarumo Ø 0.30m	3	UND	$ 40,164.28	$ 40,000.00	$ 120,000.00
Cedrillo Ø 0.10m	7	UND	$ 17,850.79	$ 18,000.00	$ 126,000.00
Naumo Ø 0.10m	1	UND	$ 35,701.58	$ 36,000.00	$ 36,000.00
Moncoro Ø 0.30m	7	UND	$ 107,104.75	$ 107,000.00	$ 749,000.00
Moncoro Ø 0.15m	11	UND	$ 35,701.58	$ 36,000.00	$ 396,000.00
Mango Ø 0.30m	2	UND	$ 292,633.33	$ 293,000.00	$ 586,000.00
Aguacate Ø 0.30m	1	UND	$ 221,815.00	$ 222,000.00	$ 222,000.00
Aguacate Ø 0.10m	5	UND	$ 221,815.00	$ 222,000.00	$ 1,110,000.00
Plátano Ø 0.15m	3	UND	$ 18,675.97	$ 19,000.00	$ 57,000.00
Mango Ø 0.40m	2	UND	$ 292,633.33	$ 293,000.00	$ 586,000.00
Mango Ø 0.10m	5	UND	$ 292,633.33	$ 293,000.00	$ 1,465,000.00
Limón Ø 0.10m	3	UND	$ 120,151.08	$ 120,000.00	$ 360,000.00
Pino Ø 0.10m	3	UND	$ 33,470.24	$ 33,000.00	$ 99,000.00
Coral Hornamental	2	UND	$ 39,985.03	$ 40,000.00	$ 80,000.00
Palma Ø 0.15m	4	UND	$ 86,774.69	$ 87,000.00	$ 348,000.00
Huevo de barraco Ø 0.60m	2	UND	$ 148,756.61	$ 149,000.00	$ 298,000.00
Caucho Ø 1.00m	1	UND	$ 2,259,240.94	$ 2,259,000.00	$ 2,259,000.00
Balso Ø 0.20m	1	UND	$ 17,850.79	$ 18,000.00	$ 18,000.00
Cedrela Ø 0.10m	1	UND	$ 17,850.79	$ 18,000.00	$ 18,000.00
Gallinero Ø 0.40m	1	UND	$ 66,940.47	$ 67,000.00	$ 67,000.00
Naumo Ø 0.10m	1	UND	$ 35,701.58	$ 36,000.00	$ 36,000.00
Mamoncillo Ø 0.10m	2	UND	$ 33,470.24	$ 33,000.00	$ 66,000.00
Limón Ø 0.10m	2	UND	$ 120,151.08	$ 120,000.00	$ 240,000.00
Mandarina Ø 0.10m	1	UND	$ 120,151.08	$ 120,000.00	$ 120,000.00
Cañañona Ø 0.10 m	1	UND	$ 17,850.79	$ 18,000.00	$ 18,000.00
Noni Ø 0.10 m	2	UND	$ 17,850.79	$ 18,000.00	$ 36,000.00
Guayabo Ø 0.10m	2	UND	$ 143,120.00	$ 143,000.00	$ 286,000.00
Naranjo Ø 0.20 m	9	UND	$ 17,850.79	$ 18,000.00	$ 162,000.00
Solera Ø 0.30m	1	UND	$ 40,164.28	$ 40,000.00	$ 40,000.00
Guanábana Ø 0.15m	1	UND	$ 227,000.00	$ 227,000.00	$ 227,000.00
Limón Ø 0.10 m	2	UND	$ 120,151.08	$ 120,000.00	$ 240,000.00
Guanábano Ø 0.10m	4	UND	$ 227,000.00	$ 227,000.00	$ 908,000.00
Oiti Ø 0,40m	2	UND	$ 66,940.47	$ 67,000.00	$ 134,000.00
Caucho Ø 1,20m	1	UND	$ 2,259,240.94	$ 2,259,000.00	$ 2,259,000.00
Papayo Ø 0,10m	1	UND	$ 48,633.91	$ 49,000.00	$ 49,000.00
Coral Hornamental	5	UND	$ 39,985.03	$ 40,000.00	$ 200,000.00
Guarana Ø 0,20m	1	UND	$ 17,850.79	$ 18,000.00	$ 18,000.00
VALOR TOTAL CULTIVO Y ESPECIES					**$ 20,497,000.00**

13 CONSIDERACIONES GENERALES

- Según lo establecido en el Esquema De Ordenamiento Territorial del Municipio de Sabana de Torres y en el plano No. 15 Mapa de Aptitud De Uso del Suelo, se puede observar que el predio se encuentra en uso corredor vial. (Ver capítulo 5).

- El Artículo 6° de la resolución 620 de 2.008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi en su numeral 3 "(…) 3. De conformidad con lo previsto en el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998, verificar la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito donde se encuentre localizado el inmueble. En el evento de contar con un concepto de uso del predio emitido por la entidad territorial correspondiente, el avaluador deberá verificar la concordancia de este con la reglamentación urbanística vigente. (…)".

- Los valores adoptados para las especies y cultivos corresponden a un estudio donde permanentes se tuvo en cuenta la variedad y se consultó a profesionales especializados en este tipo de elementos. El resultado se aprecia en el Cuadro respectivo. Los respectivos soportes reposan en la memoria técnica de la entidad. Las especies vegetales se valoraron partiendo del hecho que estas se encuentran en buen estado fitosanitario; en los casos que se identifique un mal estado fitosanitario de alguna especie vegetal o frutal, se dejara la anotación. El estado fitosanitario es de 100%.

- Los costos unitarios tomados de la construdata 216 corresponden a la referencia de la ciudad de Bogotá

14 RESULTADO DEL AVALÚO

DEPARTAMENTO: Santander.
MUNICIPIO: Sabana de Torres.
VEREDA: Payoa
FICHA PREDIAL: PLLS-043.
DIRECCIÓN: Bellavista Parcela 2
PROPIETARIO: Rosalba Bueno de Saenz Y Otros

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
PROPIETARIOS					$ 34,422,931.40
TOTAL TERRENO					**$ 34,422,931.40**
CONSTRUCCIONES					
PROPIETARIOS					$ 329,097,780.00
MEJORATARIO OSCAR MAURICIO SANCHEZ					$ 60,780,800.00
MEJORATARIO JAVIER ALONSO SAENZ					$ 45,376,002.00
MEJORATARIO EDINSON SAENZ					$ 34,679,325.00
TOTAL CONSTRUCCIONES					**$ 469,933,907.00**
ANEXOS					
PROPIETARIOS					$ 144,813,715.00
MEJORATARIO OSCAR MAURICIO SANCHEZ					$ 10,525,440.00
MEJORATARIO JAVIER ALONSO SAENZ					$ 16,147,640.00
MEJORATARIO EDINSON SAENZ					$ 6,119,872.00
TOTAL ANEXOS					**$ 177,606,667.00**
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
PROPIETARIOS					$ 20,497,000.00
TOTAL ELEMENTOS PERMANENTES					**$ 20,497,000.00**
TOTAL AVALÚO DE LA FRNAJA AFECTADA					**$ 702,460,505.40**

Son: Setecientos Dos Millones Cuatrocientos Sesenta Mil Quinientos Cinco pesos Con Cuarenta Centavos M.L.

Gabriel Sarmiento Arango
Representante Legal
R.A.A N° AVAL-19163731

Héctor Barahona Guerrero
Director de Avalúos
R.A.A N° AVAL-19114869

Luis F. Sanabria Vanegas
Avaluador
R.A.A. N° AVAL-1032435523

DEPARTAMENTO: Santander.
MUNICIPIO: Sabana de Torres.
VEREDA: Payoa
FICHA PREDIAL: PLLS-043.
DIRECCIÓN: Bellavista Parcela 2
PROPIETARIO: Rosalba Bueno de Saenz Y Otros

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UF1	m2	12,163.58	$ 2,830.00	$ 34,422,931.40
TOTAL TERRENO					**$ 34,422,931.40**
CONSTRUCCIONES					
2	C2	m2	189.38	$ 1,017,500.00	$ 192,694,150.00
4	C4	m2	114.36	$ 1,043,000.00	$ 119,277,480.00
5	C5	m2	2.21	$ 1,871,200.00	$ 4,135,352.00
6	C6	m2	7.51	$ 1,729,800.00	$ 12,990,798.00
TOTAL CONSTRUCCIONES					**$ 329,097,780.00**
ANEXOS					
3	CA3	m2	33.30	$ 286,400.00	$ 9,537,120.00
4	CA4	m2	100.00	$ 45,100.00	$ 4,510,000.00
5	CA5	m2	17.00	$ 168,100.00	$ 2,857,700.00
6	CA6	m2	22.90	$ 30,800.00	$ 705,320.00
7	CA7	m2	9.01	$ 168,100.00	$ 1,514,581.00
8	CA8	m2	81.26	$ 184,500.00	$ 14,992,470.00
9	CA9	m2	8.31	$ 179,900.00	$ 1,494,969.00
10	CA10	m2	1,015.02	$ 31,300.00	$ 31,770,126.00
11	CA11	m	371.25	$ 16,700.00	$ 6,199,875.00
12	CA12	Und	1.00	$ 2,089,100.00	$ 2,089,100.00
13	CA13	m2	64.08	$ 258,600.00	$ 16,571,088.00
14	CA14	m	26.28	$ 8,200.00	$ 215,496.00
19	CA19	m2	12.73	$ 431,500.00	$ 5,492,995.00
20	CA20	m2	3.07	$ 216,400.00	$ 664,348.00
21	CA21	m2	18.82	$ 172,500.00	$ 3,246,450.00
22	CA22	m2	17.12	$ 434,600.00	$ 7,440,352.00
23	CA23	m2	32.45	$ 426,100.00	$ 13,826,945.00
24	CA24	m2	25.67	$ 320,600.00	$ 8,229,802.00
25	CA25	m2	36.74	$ 12,500.00	$ 459,250.00
26	CA26	m2	3.38	$ 152,800.00	$ 516,464.00
27	CA27	m2	15.68	$ 117,900.00	$ 1,848,672.00
28	CA28	Und	1.00	$ 828,700.00	$ 828,700.00
29	CA29	Und	1.00	$ 289,600.00	$ 289,600.00
30	CA30	Und	1.00	$ 2,188,400.00	$ 2,188,400.00
31	CA31	m2	11.41	$ 311,200.00	$ 3,550,792.00
32	CA32	Und	1.00	$ 1,660,300.00	$ 1,660,300.00
33	CA33	Und	1.00	$ 830,300.00	$ 830,300.00
34	CA34	Und	1.00	$ 1,282,500.00	$ 1,282,500.00
TOTAL ANEXOS					**$ 144,813,715.00**
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
ELEMENTOS PERMANENTES					$ 20,497,000.00
TOTAL ELEMENTOS PERMANENTES					**$ 20,497,000.00**
TOTAL AVALÚO DE LA FRNAJA AFECTADA					**$ 528,831,426.40**

Son: Quinientos Veintiocho Millones Ochocientos Treinta Y Un Mil Cuatrocientos Veintiséis Pesos Con Cuarenta Centavos M.L.

Gabriel Sarmiento Arango
Representante Legal
R.A.A N° AVAL-19163731

Héctor Barahona Guerrero
Director de Avalúos
R.A.A N° AVAL-19114869

Luis F. Sanabria Vanegas
Avaluador
R.A.A. N° AVAL-1032435523

DEPARTAMENTO: Santander.
MUNICIPIO: Sabana de Torres.
VEREDA: Payoa
FICHA PREDIAL: PLLS-043.
DIRECCIÓN: Bellavista Parcela 2
MEJORATARIO: Oscar Mauricio Sanchez

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
No Aplica					
TOTAL TERRENO					**$ 0.00**
CONSTRUCCIONES					
1	C1	m2	64.00	$ 949,700.00	$ 60,780,800.00
TOTAL CONSTRUCCIONES					**$ 60,780,800.00**
ANEXOS					
1	CA1	m2	24.00	$ 253,200.00	$ 6,076,800.00
2	CA2	m2	16.80	$ 264,800.00	$ 4,448,640.00
TOTAL ANEXOS					**$ 10,525,440.00**
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
No Aplica					
TOTAL ELEMENTOS PERMANENTES					**$ 0.00**
TOTAL AVALÚO DE LA FRNAJA AFECTADA					**$ 71,306,240.00**

Son: Setenta Y Un Millones Trescientos Seis Mil Doscientos Cuarenta Pesos M.L.

Gabriel Sarmiento Arango
Representante Legal
R.A.A N° AVAL-19163731

Héctor Barahona Guerrero
Director de Avalúos
R.A.A N° AVAL-19114869

Luis F. Sanabria Vanegas
Avaluador
R.A.A. N° AVAL-1032435523

DEPARTAMENTO: Santander.
MUNICIPIO: Sabana de Torres.
VEREDA: Payoa
FICHA PREDIAL: PLLS-043.
DIRECCIÓN: Bellavista Parcela 2
MEJORATARIO: Javier Alonso Saenz

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
No Aplica					
TOTAL TERRENO					**$ 0.00**
CONSTRUCCIONES					
3	C3	m2	39.06	$ 1,161,700.00	$ 45,376,002.00
TOTAL CONSTRUCCIONES					**$ 45,376,002.00**
ANEXOS					
15	CA15	m2	15.27	$ 739,900.00	$ 11,298,273.00
16	CA16	m2	6.98	$ 443,400.00	$ 3,094,932.00
17	CA17	Und	1.00	$ 1,700,700.00	$ 1,700,700.00
18	CA18	m	9.77	$ 5,500.00	$ 53,735.00
TOTAL ANEXOS					**$ 16,147,640.00**
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
No Aplica					
TOTAL ELEMENTOS PERMANENTES					**$ 0.00**
TOTAL AVALÚO DE LA FRNAJA AFECTADA					**$ 61,523,642.00**

Son: Sesenta Y Un Millones Quinientos Veintitrés Mil Seiscientos Cuarenta Y Dos Pesos M.L.

Gabriel Sarmiento Arango
Representante Legal
R.A.A N° AVAL-19163731

Héctor Barahona Guerrero
Director de Avalúos
R.A.A N° AVAL-19114869

Luis F. Sanabria Vanegas
Avaluador
R.A.A. N° AVAL-1032435523

DEPARTAMENTO: Santander.
MUNICIPIO: Sabana de Torres.
VEREDA: Payoa
FICHA PREDIAL: PLLS-043.
DIRECCIÓN: Bellavista Parcela 2
MEJORATARIO: Edinson Saenz

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
No Aplica					
TOTAL TERRENO					**$ 0.00**
CONSTRUCCIONES					
7	C7	m2	34.15	$ 1,015,500.00	$ 34,679,325.00
TOTAL CONSTRUCCIONES					**$ 34,679,325.00**
ANEXOS					
35	CA35	m2	13.36	$ 302,700.00	$ 4,044,072.00
36	CA36	Und	2.00	$ 874,800.00	$ 1,749,600.00
37	CA37	Und	1.00	$ 326,200.00	$ 326,200.00
TOTAL ANEXOS					**$ 6,119,872.00**
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
No Aplica					
TOTAL ELEMENTOS PERMANENTES					**$ 0.00**
TOTAL AVALÚO DE LA FRNAJA AFECTADA					**$ 40,799,197.00**

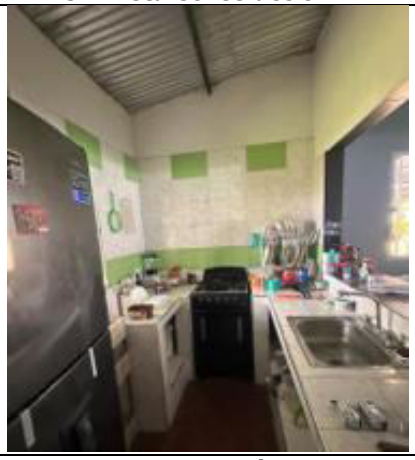
Son: Cuarenta Millones Setecientos Noventa Y Nueve Mil Ciento Noventa Y Siete Pesos M.L.

Gabriel Sarmiento Arango
Representante Legal
R.A.A N° AVAL-19163731

Héctor Barahona Guerrero
Director de Avalúos
R.A.A N° AVAL-19114869

Luis F. Sanabria Vanegas
Avaluador
R.A.A. N° AVAL-1032435523

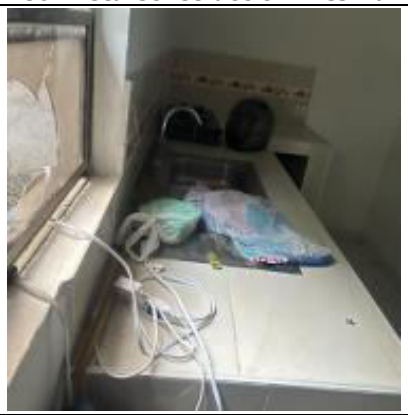
15 REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vista Sector	**Vista Sector**
C1. Vista Construcción 1	**C1. Vista Construcción 1 Interna**
	
C1. Vista Construcción 1 Interna	**C1. Vista Construcción Interna**

C2. Vista Construcción 2	**C2. Vista Construcción Interna**
C2. Vista Construcción Interna	**C2. Vista Construcción Interna**
C2. Vista Construcción Interna	**C2. Vista Construcción Interna**

C3. Vista Construcción 3	**C3. Vista Construcción Interna**
C3. Vista Construcción Interna	**C3. Vista Construcción Interna**
C4. Vista Construcción 4	**C4. Vista Construcción Interna**

C4. Vista Construcción Interna	**C4. Vista Construcción Interna**
C4. Vista Construcción Interna	**C4. Vista Construcción Interna**
C5. Vista Baño	**C5. Vista Baño Interna**

C6. Vista Construcción 6 – Zona de Baños	**C6. Vista Construcción Interna**
	
C7. Vista Construcción 7	**C7. Vista Construcción Interna**
C7. Vista Construcción Interna	**C7. Vista Construcción Interna**

CA1. Terraza	**CA2. Terraza**
CA3. Enramada	**CA4. Enramada**
CA5. Zona Dura	**CA6. Jardinera**

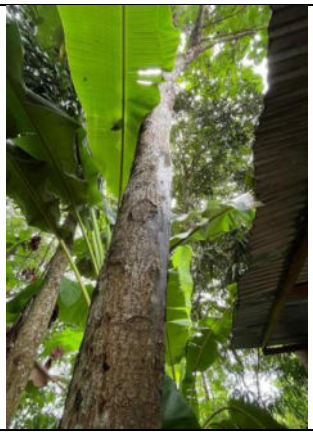
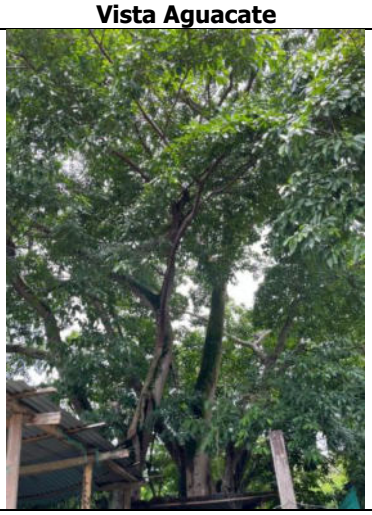
CA7. Zona Dura	**CA8. Zona Dura**
CA9. Desagüe de agua lluvia	**CA10. Acceso Carreteable**
CA11. Cerca	**CA12. Portón**

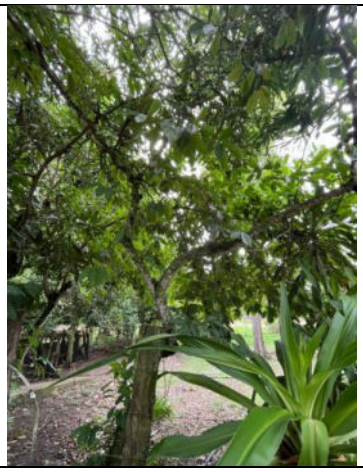
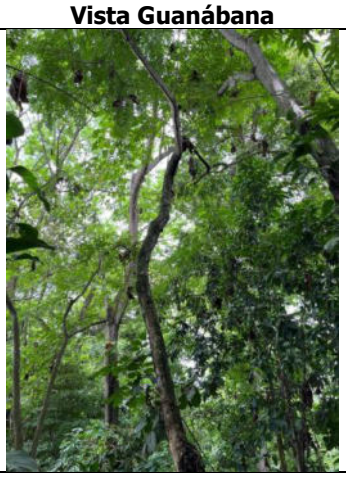
CA13. Enramada	**CA14. Cerca**
CA15. Terraza	**CA16. Terraza**
CA17. Estructura para Tanque	**CA18. Cerca**

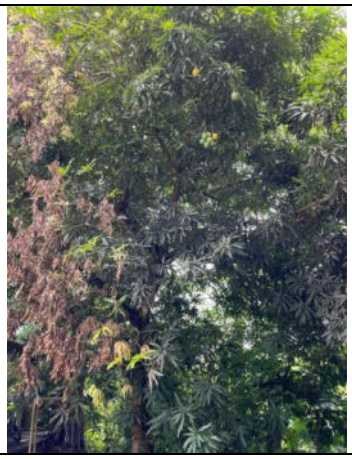
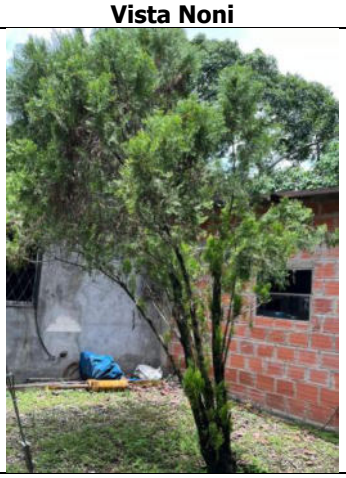
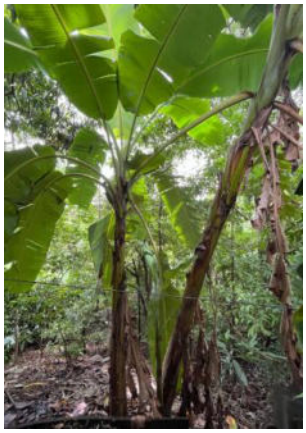
CA19. Terraza	**CA20. Jardinera**
CA21. Zona Dura	**CA22. Terraza**
CA23. Terraza	**CA24. Enramada**

CA25. Cerca	**CA26. Galpón**
CA27. Galpón	**CA28. Poza Séptica**
CA29. Lavadero	**CA30. Portón**

CA31. Terraza	**CA32. Estructura para Tanque**
CA33. Poste Metálico	**CA34. Portón**
CA35. Terraza	**CA36. Poste Metálico**

	
CA37. Elemento	**Vista Aguacate**
	
Vista Balso	**Vista Caucho**
Vista Coral	**Vista Gallinero**

	
Vista Guanábana	**Vista Guarumo**
	
Vista Huevo de Berraco	**Vista Limón**
Vista Mamoncillo	**Vista Mandarino**

	
Vista Mango	**Vista Moncoro**
Vista Noni	**Vista Palma**
	
Vista Pino	**Vista Plátano**

Vista Solera	**Vista Especies**
Vista Especies	**Vista Especies**
Vista Especies	**Vista Especies**

Vista Especies	**Vista Especies**
Vista Especies	**Vista Especies**
Vista Especies	**Vista Especies**

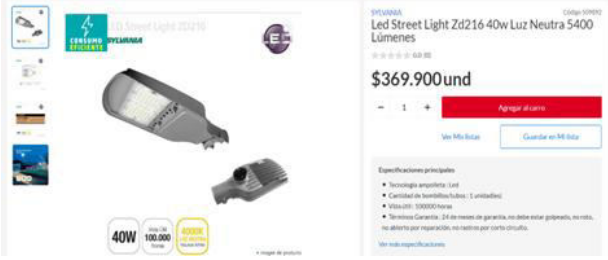
16 ANEXOS

Soporte Materiales Utilizados con enlaces externos

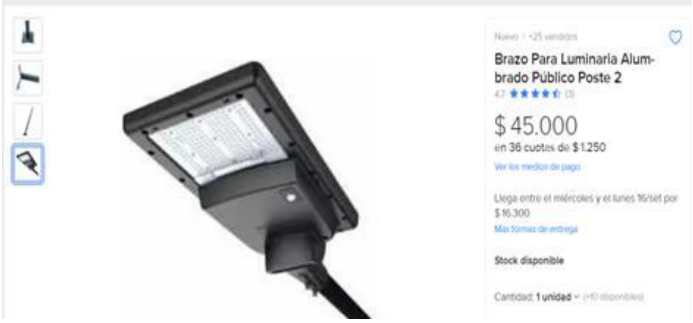
- Malla gallinero 1 1/4pulgadas https://acortar.link/bkvcpF

- Mesón acero inoxidable 200x60x90 https://acortar.link/UwmkwQ

- Led Street Light Zd216 40w Luz Neutra 5400 Lúmenes https://acortar.link/NSG4sn

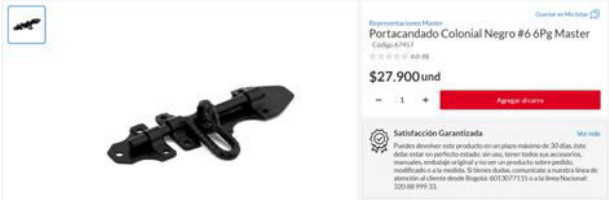


- Brazo Para Luminaria Alumbrado Público Poste 2 https://acortar.link/j0oAkZ



- Cable De Conexion Para Cámaras De Seguridad 30M Vta-83631 https://acortar.link/ZMjCC3

- Portacandado Colonial Negro #6 6Pg Master https://acortar.link/TIcXoR



17 LIQUIDACIÓN DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

DAÑO EMERGENTE

I. Notario y Registro

CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

"De conformidad con las disposiciones de la Resolución 898 y 1044 del 2014 del IGAC, para la indemnización de daño emergente y el lucro cesante que se causen en el marco del proceso de adquisición."

Tipo de Inmueble:		Lote
Valor Avalúo Comercial:	$	528,831,426.40

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE		
ÍTEM		Monto compensado
1.Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	$	27,973,439
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	$	27,973,439

Anexo 1: Notariado y registro — **APLICA**

Las tarifas de notariado se encuentran reguladas por la Resolución 00179 del 10 de enero de 2025, "por la cual se actualizan las tarifas por concepto del ejercicio de la función registral y se dictan otras disposiciones", que rige a partir del 10/01/2025 expedidas por la Superintendencia de Notariado y Registroy la resolución 00585 del 24 de enero de 2025. Dichas tarifas tienen carácter nacional y no son objeto de negociación ni descuento alguno.

TIPO DE ADQUISICIÓN		COMPRA PARCIAL	AVALÚO EN UVB
UVB 2025	$	11,552	45,778.34
SMMLV 2025	$	1,423,500	Avalúo en SMMLV
VALOR DE AVALÚO	$	528,831,426.4	371.50

	Concepto		Tarifa		Valor
GASTOS NOTARIALES	**Derechos notariales**				
	Acto sin cuantía	$	86,200	$	1,615,894
	Cuantía inferior a $ 246.700	$	29,400		
	Cuantía superior a $ 246.700		0.30%		
	Hoja papel de seguridad (15 hojas)	$	5,300	$	79,500
	Copia hoja de seguridad (30 hojas)	$	5,300	$	159,000
	Recaudos				
	Acto sin cuantía	$	18,400	$	123,800
	0 - $ 100'	$	27,600		
	100' - 300'	$	41,700		
	300' - 500'	$	50,300		
	500' - 1000'	$	68,600		
	1000' - 1500'	$	80,900		
	> 1500'	$	92,000		
GASTOS REGISTRALES	**Registro**				
	Acto sin cuantía	$	28,100	$	6,705,582
	< 1061,28 UVB	$	50,600		
	1061,28 UVB - 15.918,96 UVB		0.8670%		
	15.918,96 UVB - 27.592,87 UVB		1.0760%		
	27.592,87 UVB - 40.858,70		1.1990%		
	> 40.858,70 UVB		1.2680%		
	FMI	$	21,900	$	21,900
	Sistematización y conservación documental		2%	$	134,112

NOTARIADO Y REGISTRO (SIN IMPUESTOS)			$	8,839,788
IMPUESTOS				
IVA DERECHOS NOTARIALES		19.00%	$	352,335
RENTAS DEPARTAMENTALES		1.05%	$	5,560,530
SI	RETENCIÓN EN LA FUENTE	2.50%	$	13,220,786
TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO (IMPUESTOS INCLUIDOS)			$	27,973,439

Nota: El valor total de Notariado y Registro corresponde a la suma de gastos notariales (compuestos por los derechos notariales y los recaudos notariales), los gastos registrales y los impuestos (IVA y Rentas Departamentales)

II. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles.

- $5'800.000.
  Anexo Cotización de Rosalba Saenz, propietaria del predio. No se tiene en cuenta la cotización a Oscar Saenz, teniendo en cuenta que no es propietario del inmueble.

III. Desconexión de servicios Públicos.

- $36'481.000

Desconexión y Traslado de Servicio de Internet Rosalba Saenz	$350.000
Asociación de Usuarios de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de la Vereda San Rafael de Payoa.	$16.000
Desinstalación y reubicación de líneas de baja tensión a Rosalba Bueno de Saenz.	$36'115.000
Valor Total a Indemnizar	**$36'481.000**

Se anexa cotizaciones.

IV. Arrendamiento Y/O almacenamiento provisional.

- No aplica dado que no se suministra documentación.

V. Impuesto predial.

- No aplica dado que no se suministra documentación.

VI. Adecuación de área remanente.

- No aplica dado que no se suministra documentación.

VII. Perjuicios derivados de la terminación de contratos.

- No aplica dado que no se suministra documentación.

LUCRO CESANTE

i. Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición.

- No aplica dado que no se suministra documentación.

ii. Perdida de utilidad por otras actividades económicas.

- Conforme a lo descrito en la resolución 898 de 2.014 del IGAC, se verifican los estados de resultados y renta liquida generada en la declaración de renta para calcular el valor a indemnizar el cual se tasa, así:

Soporte	Año	Valor Anual	Tiempo a Indemnizar (Meses)	Valor Total a indemnizar
Declaración de Renta Rosalba Bueno de Sáenz	2022	$18’401.000	6	$9’200.500
Estados Financieros de Rosalba Bueno de Saenz NIT. 27.957.084-4	Diciembre 2022	$22’306.506	6	$11’153.253
Valor Total a Indemnizar				**$9’200.500**

Conforme a la normatividad vigente se liquida el menor valor encontrado entre el estado de resultados y lo reportado ante las autoridades tributarias. Por tanto, la liquidación es de $9.200.500

18 RESULTADO DE INDEMNIZACIONES

DEPARTAMENTO: Santander.
MUNICIPIO: Sabana de Torres.
VEREDA: Payoa
FICHA PREDIAL: PLLS-043.
DIRECCIÓN: Bellavista Parcela 2
PROPIETARIO: Rosalba Bueno de Saenz Y Otros

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE		
ÍTEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
I. Notariado y Registro	$ 27,973,439	
II. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	$ 5,800,000	
III Desconexión de servicios públicos	$ 36,481,000	
IV. Arrendamiento Y/O Almacenamiento ProvisionaL	$ 0.00	
V. Impuesto Predial	$ 0.00	
VI. Adecuación De Área Remanente	$ 0.00	
VII. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	$ 0.00	
2. LUCRO CESANTE		
I. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	$ 0.00	
II. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	$ 9,200,500.00	
VALOR TOTAL	**$ 79,454,939**	

Son: Setenta Y Nueve Millones Cuatrocientos Cincuenta Y Cuatro Mil Novecientos Treinta Y Nueve Pesos M.L.

Gabriel Sarmiento Arango
Representante Legal
R.A.A N° AVAL-19163731

Héctor Barahona Guerrero
Director de Avalúos
R.A.A N° AVAL-19114869

Luis F. Sanabria Vanegas
Avaluador
R.A.A. N° AVAL-1032435523

ACTA DE COMITÉ TÉCNICO
AVALUO COMERCIAL RURAL
PLLS-043

En la ciudad de Bogotá D.C. a los catorce (14) días del mes de octubre de 2025, se reunieron en las oficinas de la **Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz**, los miembros del Comité Técnico para aprobar el avalúo comercial solicitado por **Consorcio Autopista del Rio Grande**, del predio denominado **PLLS-043** en el Municipio de Sabana de Torres (Santander), elaborado y presentado por el avaluador Luis Fernando Sanabria Vanegas.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
PROPIETARIOS					$ 34,422,931.40
TOTAL TERRENO					**$ 34,422,931.40**
CONSTRUCCIONES					
PROPIETARIOS					$ 329,097,780.00
MEJORATARIO OSCAR MAURICIO SANCHEZ					$ 60,780,800.00
MEJORATARIO JAVIER ALONSO SAENZ					$ 45,376,002.00
MEJORATARIO EDINSON SAENZ					$ 34,679,325.00
TOTAL CONSTRUCCIONES					**$ 469,933,907.00**
ANEXOS					
PROPIETARIOS					$ 144,813,715.00
MEJORATARIO OSCAR MAURICIO SANCHEZ					$ 10,525,440.00
MEJORATARIO JAVIER ALONSO SAENZ					$ 16,147,640.00
MEJORATARIO EDINSON SAENZ					$ 6,119,872.00
TOTAL ANEXOS					**$ 177,606,667.00**
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
PROPIETARIOS					$ 20,497,000.00
TOTAL ELEMENTOS PERMANENTES					**$ 20,497,000.00**
TOTAL AVALÚO DE LA FRNAJA AFECTADA					**$ 702,460,505.40**

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Setecientos Dos Millones Cuatrocientos Sesenta Mil Quinientos Cinco pesos Con Cuarenta Centavos M.L.**

Se firma en Bogotá D.C. a los catorce (14) días del mes de octubre de 2025.

Gabriel Sarmiento Arango
Representante Legal
R.A.A N° AVAL-19163731

Héctor Barahona Guerrero
Director de Avalúos
R.A.A N° AVAL-19114869

Luis F. Sanabria Vanegas
Avaluador
R.A.A. N° AVAL-1032435523

Johanna Ramírez Beltrán
Comité Técnico
R.A.A. N° AVAL-1010188840

ANEXOS

- **Anexo Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles**

COTIZACIÓN

Codigo: F-GC-07 Version: 08 Fecha: Noviembre 2020 Pagina: 1 de 7	PROPUESTA COMERCIAL ELECTRONICA	Santamaria Trasteos

Barrancabermeja, Jueves 22 de Febrero del 2024

Señor(a):
ROSALBA SÁENZ
Ciudad

Propuesta comercial para servicios de mudanzas. No. ST_ 56323

Santamaria Trasteos S.A.S, es una empresa de mudanzas familiares y empresariales con mas de 35 anos de experiencia en el sector, ofrece servicios de embalaje, almacenamiento, logística y otros afines a su razón de ser, a nivel local, nacional e internacional.

Su objetivo principal es la satisfacción de sus clientes mediante la prestación de un servicio de calidad, que busca superar cada día las expectativas de quienes depositan su confianza y su menaje en manos de la compañía, para lo cual pone a su disposición toda la infraestructura y profesionalismo logrando a través de su larga trayectoria.

Las garantías y beneficios que se presentan a continuación permiten brindarle la tranquilidad que su experiencia de servicio con Santamaria Trasteos será todo un éxito.

Santamaria Trasteos dando cumplimiento a los requisitos exigidos en la Ley 336 de 1999 fue habilitada por el Ministerio de Transporte como Empresa de Transporte Publico Terrestre Automotor de Carga desde el 19 de octubre de 2000 bajo la resolución No. 000229.

Orientada por la filosofía de la mejora continua y la excelencia en la prestación del servicio, desde el 2001 se convierte en la primera empresa certificada bajo la norma ISO 9001:2015 SISTEMA DE GESTIÓN DE CALIDAD en mudanzas, logística y almacenamiento a nivel local y nacional.

Santamaria Trasteos cuenta con mas de 7 sucursales y bodegas en las principales ciudades del país, un excepcional recurso humano altamente capacitado, un amplio y moderno parque automotor, que la convierten en su mejor aliado al momento de realizar sus mudanzas.

Además, Santamaria Trasteos cuenta con el respaldo de las pólizas de transporte y

Línea Nacional 300 9125896
www.santamariatrasteos.com
santamaria_trasteos
Santamaria Trasteos

COTIZACIÓN

Codigo: F-GC-07 Version: 08 Fecha: Noviembre 2020 Pagina: 2 de 7	PROPUESTA COMERCIAL ELECTRONICA	Santamaria Trasteos

almacenamiento expedidas por SEGUROS BOLIVAR, una de las compañías más serias y prestigiosas del país para amparar su menaje en caso de siniestro o caso fortuito.

En atención a su solicitud tenemos el agrado de dejar a su consideración la siguiente propuesta comercial relacionada con el **traslado de muebles y enseres** con las condiciones técnicas, jurídicas, económicas y logísticas presentadas en nuestro portafolio de servicios el cual encontrara anexo al correo. Quedamos a su disposición para aclarar cualquier duda que tenga al respecto.

Nota: Esta cotización se realizo basados en la información suministrada por el cliente, y a continuación se relacionan las especificaciones de mudanza, para su respectiva revisión y confirmación.

COTIZACION PARA SERVICIO DE TRANSPORTE			
ORIGEN:	BARRANCABERMEJA	**DESTINO:**	BUCARAMANGA
TIPO DE SERVICIO:		TTE EXPRESO	
VALOR DECLARADO DE LA MERCANCIA:		0	

LISTADO DE MENAJE A TRANSPORTAR

ESCRITORIO EN L - 2, ESCRITORIO - 3, ESTANTERIA - 4, ARCHIVADOR - 2, SILLA GIRATORIA - 6, SILLA RIMAX - 2, BOTIQUIN - 1, AIRE ACONDICIONADO - 1, VENTILADOR PEDESTAL - 3, COMPUTADOR - 2, IMPRESORA PEQUEÑA - 2, CUADRO GRANDE - 3, PERSIANAS - 9, EXTINTOR - 3, CAMILLA EMERGENCIA - 1, CAJA GRANDE - 310, SOMIER DOBLE - 1, CABECERO - 1, BUTACO MADERA - 1, MESA DE NOCHE - 1, CAJONERO - 3, ESPEJO REDONDO - 1, SILLA AUXILIAR - 2, REPISA - 2, TV 43 PULGADAS - 1, CLOSET - 4, LAVADORA CARGA FRONTAL - 1, ESPEJO GRANDE - 1, MESA PLANCHAR - 1, CAMA SENCILLA - 1, MESA RÚSTICA - 1, VENTILADOR DE TORRE - 1, CAMA DOBLE - 1, COLCHON DOBLE - 1, MESA REDONDA - 1, TV 49 PULGADAS - 1, SOFA DE 2 PUESTOS - 1, MESA DE CENTRO - 1, MESA AUXILIAR - 1, MESA COQUETA - 1, VITRINA - 1, SILLA DE RUEDAS - 1, TAPEE - 1, MATERAS - 200, MESA METALICA - 1, SILLA METALICA - 4, SILLA ESCAÑO - 1, REJA - 1, APARADOR DE MADERA - 1, MECEDORA - 2, CUADRO MEDIANO - 1, CASA PARA GATO - 1, NEVERA - 3, ESTUFA - 2, MESA RIMAX - 1, OLLA MULTIUSOS - 6, ARMARIO - 1, TANQUE DE JARDIN - 1, TUBO CORTINERO - 1, TV 30 PULGADAS - 1, LAMPARA DE TECHO - 4, COMODA - 3, ESCALERA PLÁSTICA - 1, BOTELLON DE AGUA - 7

ELEMENTOS A EMPACAR

TIPO DE EMPAQUE A UTILIZAR

COMO EMPRESA DE MUDANZA, TE BRINDAMOS EL SERVICIO DE EMBALAJE INDIVIDUAL DEL MOBILIARIO Y ELECTRODOMÉSTICOS EN MANTAS DE ALGODÓN DENTRO DEL VEHÍCULO, DESARME Y ARME DE CAMAS, CARGUE, TRANSPORTE, DESCARGUE Y UBICACIÓN DEL MOBILIARIO EN EL LUGAR INDICADO.EL CLIENTE SE COMPROMETE A REALIZAR TODOS LOS TRABAJOS PRELIMINARES

Línea Nacional 300 9125896
www.santamariatrasteos.com
santamaria_trasteos
Santamaria Trasteos

COTIZACIÓN

Codigo: F-GC-07 Version: 08 Fecha: Noviembre 2020 Pagina: 3 de 7	PROPUESTA COMERCIAL ELECTRONICA	Santamaria Trasteos

DE ALISTAMIENTO, A ENTREGAR EMPACADO DE FORMA ADECUADA LOS COLCHONES, MUEBLES TAPIZADOS EN COLORES CLAROS, TODOS LOS ELECTRODOMÉSTICOS Y MENAJE DE COCINA, LIBROS, ROPA, ARTÍCULOS DELICADOS Y PEQUEÑOS EN CAJAS DE CARTÓN.

VALOR TOTAL DEL SERVICIO	5.800.000,00

OBSERVACIONES PARA EL CLIENTE:

Se cotiza 4 viajes de furgon de 40 metros cÚbicos si sale un quinto viaje se le realiza un reajuste nosotros llegamos hasta donde la via nos permita llegar,si hay algÚn enser que no quepa por ascensor y tengamos que transportar por escalera tiene un valor de 13.000 mil por piso, si hay artículos que se tengan que realizar movimientos por fachadas tiene un valor adicional ,una distancia mas de 50 metros de donde esta el vehículo hasta el ascensor o escalera se cobra un caminado, el transporte de plantas y maleras es bajo su previa autorizaciÓn exonerando a santamarÍa trasteos sas si sufre daÑos durante el servicio, no quitamos ni ponemos bases de tvs, todo lo que sea empacado por nosotros es desempacado por nosotros no desempacamos lo que empaco el cliente

Nota: Los valores en esta propuesta tiene IVA incluido a excepción del servicio de transporte ya que este se encuentra excluido del impuesto sobre las ventas, ART 476 del Estatuto Tributario.

Tarifas Vigentes hasta el 31 de diciembre de 2024.

NUESTRA COTIZACION INCLUYE:

Para Servicios de Transporte:

- Transporte de muebles enseres en vehículo tipo furgón.
- Personal operativo de nomina con seguridad social al día para: Cargue, Descargue, Desarme, arme de camas y ubicación del mobiliario y/o mercancía en el sitio indicado en condiciones normales de acceso.
- Protección en mantas de algodón.
- Herramientas, lazos, carretillas y demás utensilios requeridos para la operación normal del servicio.
- Servicio técnico y certificado de mudanzas.
- Monitoreo satelital del vehículo y mercancía 24/7.

Para Servicios de Empaque:

- Personal operativo capacitado para la realización del embalaje especializado.
- Desempaque del mobiliario en ciudad destino, previamente empacado por Santamaria Trasteos.

NUESTRA COTIZACIÓN NO INCLUYE:

Línea Nacional 300 9125896
www.santamariatrasteos.com
santamaria_trasteos
Santamaria Trasteos

COTIZACIÓN

Codigo: F-GC-07 Version: 08 Fecha: Noviembre 2020 Pagina: 4 de 7	PROPUESTA COMERCIAL ELECTRONICA	Santamaria Trasteos

- Servicios de Plomería, Electricidad, Carpinteria, (Desinstalación o instalación de aires acondicionados, calentadores, lavadora secadora a gas, lámparas, persianas, desarme o arme de muebles empotrados o modulares, bases de televisores) o cualquier otro tipo de actividad que requiera conocimiento técnico para realizarlo.
- Manipulación de mobiliario por las escaleras o manipulación de los mismos por exteriores. Salvo cuando este servicio adicional sea contratado por el cliente.
- Transporte de Materas o Plantas, salvo previa autorización del cliente exonerando a Santamaria Trasteos S.A.S de cualquier daño presentado durante la realización del servicio debido a la fragilidad de estas.
- Transporte de enseres en aglomerados, salvo previa autorización del cliente exonerando a Santamaria Trasteos S.A.S de cualquier daño presentado durante la realización del servicio si no cuenta con al protección y embalaje adecuado.
- Un segundo viaje cuando el tamaño de la mudanza exceda la capacidad del vehículo contratado. De requerirse un segundo viaje, este servicio tiene costo adicional.

PROCEDIMIENTO PARA LA CONFIRMACIÓN Y REALIZACION DEL SERVICIO:

- Confirmación de la toma del servicio y aceptación de la propuesta comercial enviada por el asesor comercial, mínimo (3) tres días hábiles antes a la prestación del servicio, donde se especifique fecha y hora estimada para la realización de este, preferiblemente vía correo electrónico o WhatsApp.
- Enviar al asesor comercial o al correo causaciones@santamariatrasteos.coml fotocopia de la cedula de ciudadanía y RUT actualizado al 2022 de la persona que toma el servicio, para efectos de elaboración de la factura electrónica, tener presente el correo electrónico registrado en el RUT, si es uno diferente al utilizado actualmente, notificar el correo al cual se debe realizar el envío de la facturación del servicio.
- Leer detenidamente cada una de las recomendaciones y documentos adjuntos a la propuesta comercial electrónica donde se especifica la preparación correcta de su mudanza antes del servicio. Si presenta alguna duda comunicarla al asesor comercial para la aclaración de esta.
- Un día antes del servicio atender nuestra llamada Preoperacional donde se procede a confirmar si existe alguna novedad, además de validar nuevamente la información del cliente y del servicio para la realización de este.
- La cancelación o reprogramación del servicio se debe realizar con antelación mínima de 24 horas a la prestación de este. En caso de que el cliente no realice estos procesos con la antelación indicada anteriormente, acepta desde ya, que deberá asumir los gastos operativos a que diera lugar.
- En el evento de ser necesario realizar devoluciones de dinero por causas atribuibles

Línea Nacional 300 9125896
www.santamariatrasteos.com
santamaria_trasteos
Santamaria Trasteos

COTIZACIÓN

Codigo: F-GC-07 Version: 08 Fecha: Noviembre 2020 Pagina: 5 de 7	PROPUESTA COMERCIAL ELECTRÓNICA	Santamaria Trasteos

al cliente, se descontará un diez (10) porciento del valor a restituir como penalidad.

- Cuando el método de pago del servicio sea diferente a EFECTIVO, enviar al asesor comercial máximo un día antes, el soporte de la realización de este, especificando nombre y cedula del cliente con copia al correo cartera@santamariatrasteos.com.
- Al finalizar el servicio atender nuestra llamada de Posventa, para confirmar la finalización del servicio y su satisfacción con el mismo.
- Si se llega a presentar algún inconveniente en la realización de su servicio por favor notificarlos al correo de servicio al cliente pqrs@santamariatrasteos.com o al correo de calidad calidad@santamariatrasteos.com, donde estaremos atentos a atender su solicitud. En caso de daño adjuntar fotografías o material probatorio que permita evaluar la situación presentada.

OBSERVACIONES GENERALES DEL SERVICIO

- El MENAJE Y/O MERCANCIA de este servicio, se encuentra amparado con la POLIZA AUTOMATICA DE TRANSPORTE No. 704005 expedida por SEGUROS BOLIVAR, la cual se hará efectiva en caso de siniestro o caso fortuito.
- Hay elementos de mobiliario a transportar que son muy delicados y requieren de un embalaje adecuado y especializado para su correcta manipulación y traslado, como lo son electrodomésticos, muebles de tapizado claro, colchones y artículos delicados como: vajilla, cristales, mármoles, porcelanas, entre otros catalogados como frágiles. Santamaria Trasteos ofrece los servicios profesionales de embalaje para estos artículos porque es una exigencia de nuestra compañía de seguros. en caso de no utilizar este servicio, el usuario se compromete a entregar debidamente empacado.
- Santamaria Trasteos ofrece el servicio de venta de materiales de empaque de alta calidad para atender las necesidades de sus clientes.
- Si se presenta una diferencia en las cantidades y elementos a transportar versus la información descrita en el listado de menaje de la cotización, se realizara un ajuste proporcional a dicha diferencia.
- Todo menaje que ingrese a nuestras bodegas debe estar debidamente empacado e inventariado. No se permite el ingreso de mercancías sin embalaje.
- La tarifa del servicio puede variar en caso de requerir operaciones adicionales no contratadas previamente como: Elevación o manipulación por fachadas, movimientos por escaleras superiores a 5 pisos, transbordos a vehículos de menor capacidad para ingresar la mudanza a la unidad, conjunto, residencia o parcelación, desplazamientos superiores a los 50 metros lineales entre el vehículo y la edificación, empaque técnico de artículos no contemplados en a la cotización inicial, entre otros que se encuentren fuera de las condiciones normales en la prestación del servicio de mudanza.
- Para los servicios de almacenamiento y empaque aplica IVA. Para transporte no

Línea Nacional 300 9125896
www.santamariatrasteos.com
santamaria_trasteos
Santamaria Trasteos

COTIZACIÓN

Codigo: F-GC-07 Version: 08 Fecha: Noviembre 2020 Pagina: 6 de 7	PROPUESTA COMERCIAL ELECTRONICA	Santamaria Trasteos

aplica.

Lo invitamos a ver el siguiente video en el cual encontrara recomendaciones y condiciones, que forman parte integral de nuestra propuesta y de la ejecución del servicio servicio https://drive.google.com/file/d/0B2VYnCfYWKkHbDlfNGdUckRVdmc/view

FORMA DE PAGO:

Puedes realizar el pago de su servicio a través del siguiente enlace: https://www.avalpaycenter.com/wps/portal/portal-de-pagos/web/pagos-aval/resultado-busqueda/realizar-pago?idConv=00019197

En el siguiente enlace https://www.youtube.com/watch?v=5Db-62nhldY encontrará el paso a paso de como realizar el pago de su servicio a través de nuestra pagina web www.santamariatrasteos.com

Nota: Santamaria Trasteos les recuerda a sus clientes, que al realizar una transferencia interbancaria (bancos de diferentes plazas) el pago se refleja 3 días, por lo tanto, se recomienda hacerlo 3 a 4 días antes.

PROTECCION DE DATOS PERSONALES

En atención a la Ley 1581 de 2021 Por la cual se dictan disposiciones generales para la protección de datos personales : Autorizo de manera voluntaria, previa e informada a SANTAMARIA TRASTEOS S.A.S quien actúa como responsable del tratamiento de mis datos personales para que recolecte, almacene, procese, use, circule, gestiones, reporte, consulte, solicite y en general aplique tratamiento a mis datos personales, de acuerdo con las finalidades establecidas en la POLITICA DE TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES , disponible en la siguiente dirección electrónica www.santamariatrasteos.com, así mismo declaro y acepto que he sido informado de manera suficiente y clara sobre los canales para tramitar solicitudes, quejas y reclamos derivados del tratamiento de la información suministrada, a través del correo electrónico habeasdata@santamariatrasteos.com.

DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS

Con la aceptación de esta propuesta comercial electrónica, yo ROSALBA SÁENZ, actuando en calidad de **EL CLIENTE y/o EL REMITENTE** declaro bajo la gravedad de juramento que toda la información contenida en este documentos, es cierta y verdadera, así mismo, declaro que, mi actividad, profesión u oficio es lícita y se ejerce dentro del marco legal y que los recursos que se empleen dentro de mi vinculo comercial y/o contractual con

Línea Nacional 300 9125896
www.santamariatrasteos.com
santamaria_trasteos
Santamaria Trasteos

COTIZACIÓN

Codigo: F-GC-07 Version: 08 Fecha: Noviembre 2020 Pagina: 7 de 7	PROPUESTA COMERCIAL ELECTRONICA	Santamaria Trasteos

SANTAMARIA TRASTEOS S.A.S no provienen de actividades ilícitas, es decir, dentro de las comprendidas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifique o adicione.

Cordialmente,

SANDRA ISABEL SALOM VARGAS
Asesor Comercial
3125191383
sisalom@santamariatrasteos.com

Línea Nacional 300 9125896
www.santamariatrasteos.com
santamaria_trasteos
Santamaria Trasteos

- **Anexos Desconexión de Servicios Públicos**

SOLUCIONES E INGENIERÍA VG SAS
NIT: 901 805 603-5

COTIZACION

PRESENTADA POR:

ROSALBA BUENO DE SAENZ

C.C. 27.957.084

REUBICACION DE LINEAS DE BAJA TENSION

ITEM	DESCRIPCION	CANTIDAD	VALOR UNITRIO	TOTAL
1	Suministro e instalación de poste metálico seccionado de 510 KG x 8 Mts	6	$ 2.500.000	$ 15.000.000
2	Suministro e instalación de poste metálico seccionado de 750 KG x 12 Mts	1	$ 3.700.000	$ 3.700.000
3	Suministro e instalación de cable red trenzada 2X2+2 en metros lineales	200	$ 22.000	$ 4.400.000
4	Reubicación de 9 acometidas, cable nuevo en metros lineales con contadores existentes	9	$ 1.200.000	$ 10.800.000
5	Suministro e instalación conectores anti-explosión	21	$ 15.000	$ 315.000
6	Traslado de poste con sus redes	1	$ 1.900.000	$ 1.900.000
	TOTAL			$ 36.115.000

Firma.

VALDEMAR GUALDRON GARNICA
C.C. 91.271.657 de Bucaramanga
Tel. 316 895 8343

Asociación de Usuarios de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de la vereda San Rafael de Payoa
Nit: 900.980.973-1

SEÑORES

AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI

AUTOPITA DEL RIO GRANDE S.A.S

COTIZACIÓN DE COSTOS

Teniendo en cuenta el contrato de concesión 003-2022del corredor vial entre los municipios de SABANA DE TORRES (Santander) CURIMANI (cesar), La Asociación de Usuarios de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de la vereda San Rafael de Payoa identificado bajo el Nit: 900.980.973-1

anexamos los siguientes costos correspondiente

No.	CANTIDAD	TARIFAS 2024	DESCRIPCIÓN DEL BIEN	VALOR
1	1	$ 16.000	Traslado de la instalación del servicio x metro lineal, incluye mano de obra y materiales	$ 16.000
2	1	$2.732	valor del consumo x metro consumido	$ 2.732
3	1	$ 16.400	cuota de sostenimiento x mes	$ 16.400
TOTAL				$ 35.132

Se expide la siguiente cotización sujetos a cambios del mercado

JOSÉ NICODEMUS MACHADO
PRESIDENTE

CLAUDIA JULIANA RODRÍGUEZ SÁNCHEZ
SECRETARIA

Gladys Adriana Prada A
TESORERO

COLOMTEL®
Compañía Colombiana de **Telecomunicaciones**

internet de ALTO rendimiento

21 Marcando Diferencia

Barrancabermeja, 07/05/2024

Señores:
ROSALBA BUENO DE SAENZ

Cordial saludo,

Es muy grato para nosotros ofrecer nuestros servicios y productos de comunicaciones y ser el socio tecnológico de su empresa.

En esta oportunidad, colocamos a su disposición la oferta de servicios y suministros, la cual ha sido diseñada de acuerdo con sus requerimientos y construida a partir de nuestro portafolio de soluciones.

PROPUESTA ECONÓMICA ***COL- 1564***

Servicio Requerido en: VEREDA LA PAYOA - FORTUNA

Descripción	SUBTOTAL	VR IVA	VR. PARCIAL
Servicio técnico de traslado servicio de Internet	$294.118	$55.882	$350.000
	$294.118	$55.882	$350.000

Conscientes de la importancia que representa para ustedes contar con un excelente respaldo en este tipo de sistemas, estamos seguros que el servicio nuestro atendido por personal calificado, estará a la altura de sus expectativas.
Nuestro interés es ofrecerle la mejor alternativa para satisfacer sus necesidades en telecomunicaciones, estaremos gustosos de atenderlos para aclarar cualquier inquietud que ustedes tengan.

Atentamente,

Mayra Alexandra Sarabia Cossio
Asesora Comercial

Calle 64 N. 19- 10 Barrio Parnaso - Teléfono: (607) 621 49 72 - Movil: (313) 359 8005
admoncomercial@colomtel.com - www.colomtel.com - Barrancabermeja - Santander / Colombia

Cliente Potencial ROSALBA BUENO DE SAENZ

Descripción Servicio técnico de traslado servicio de Internet

ANALISIS UNITARIO

Num	Concepto	Cantidad	Unidad
1	Fibra Drop 1 hilo	110	Metros
2	Retenciones de Drop	11	Un
3	Caja Terminal tipo Roseta	1	Un
4	Pigtail SC	1	Un
5	MANO DE OBRA TÉCNICO	1	Dias

07/05/2024 14:18

- **Anexos Pérdida de utilidad por otras actividades económicas.**

DIAN

Declaración de renta y complementario personas naturales y asimiladas residentes y sucesiones iliquidas de causantes residentes

PRIVADA

210

1. Año 2022

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario 2117750924555

5. Número de Identificación Tributaria (NIT) 279570844 6. DV 4

7. Primer apellido BUENO 8. Segundo apellido DE SAENZ 9. Primer nombre ROSALBA 10. Otros nombres

12. Cód. Dirección seccional 29

Patrimonio: Total patrimonio bruto 29 748,086,000 Deudas 30 27,696,000 Total patrimonio líquido 31 720,390,000

Conceptos/rentas		Rentas de trabajo		Rentas de capital		Rentas no laborales
Ingresos brutos	32	0	43	0	56 4,474,000	74 310,187,000
Deducciones, rebajas y descuentos						75 0
Ingresos no constitutivos de renta	33	0	44	0	57 0	76 0
Costos y deducciones procedentes			45	0	58 0	77 296,257,000
Renta líquida	34	0	46	0	59 4,471,000	78 13,930,000
Rentas líquidas pasivas - ECE					60 0	79 0
Renta exenta: Aportes voluntarios AFC, FVP y/o AVC	35	0	47	0	61 0	80 0
Renta exenta: Otras rentas exentas	36	0	48	0	62 0	81 0
Renta exenta: Total rentas exentas	37	0	49	0	63 0	82 0
Deducciones imputables: Intereses de vivienda	38	0	50	0	64 0	83 0
Deducciones imputables: Otras deducciones imputables	39	0	51	0	65 0	84 0
Deducciones imputables: Total deducciones imputables	40	0	52	0	66 0	85 0
Rentas exentas y/o deduc. imputables (máximo)	41	0	53	0	67 0	86 0
Renta líquida ordinaria del ejercicio			54	0	68 4,471,000	87 13,930,000
Pérdida líquida del ejercicio			55	0	69 0	88 0
Compensaciones por pérdidas			56	0	70 0	89 0
Renta líquida ordinaria	42	0	57	0	71 4,471,000	90 13,930,000

Rem. líquida ced. gen. 91 18,401,000 Rem. ex. y ded. imp. a. 92 0 R. liq. ord. cédula gen. 93 18,401,000 Comp. pérdidas año 2012 y ant. 94 0

Comp. ant. ren. presuntiva 95 0 Rentas presuntas 96 0 R. liq. grav. cédula gen. 97 18,401,000 Renta presuntiva 98 0

Cédula de pensiones		
Ingresos brutos por rentas de pensiones del país y del exterior	99	14,000,000
Ingresos no constitutivos de renta	100	480,000
Renta líquida	101	13,520,000
Rentas exentas de pensiones	102	13,520,000
Renta líquida gravable cédula de pensiones	103	0

Cédula de dividendos y participaciones		
Dividendos y participaciones 2016 y anteriores, y otros	104	0
Ingresos no constitutivos de renta	105	0
Renta líquida ordinaria año 2016 y anteriores	106	0
1a. Subcédula año 2017 y siguientes numeral 3 art. 49 del E.T.	107	0
2a. Subcédula año 2017 y siguientes parágrafo 1 art. 49 del E.T.	108	0
Renta líquida pasiva dividendos - ECE por residentes del exterior	109	0
Rentas exentas de la cedula 109	110	0

Ganancias ocasionales		
Ingresos por ganancias ocasionales en el país y del exterior	111	0
Rentas exentas (Ley 1116 de 2006, Decretos 560 y 772 de 2020)	112	0
Compensación pérdidas fiscales acumuladas (Inc. 2, art 15 Decreto 772 de 2020)	113	0
Costos por ganancias ocasionales	114	0
Ganancias ocasionales no gravadas y exentas	115	0

Liquidación privada		
Ganancias ocasionales gravables	116	0
General y de pensiones	117	0
Renta presuntiva y de pensiones	118	0
Por dividendos y/o participaciones año 2016	119	0
Por dividendos y/o participaciones año 2017 y siguientes, 1a. subcédula	120	0
Por dividendos y/o participaciones año 2017 y siguientes, 2a. subcédula, y otros	121	0
Total impuesto sobre las rentas líquidas gravables	122	0
Exterior: Año anterior en el exterior 123 0	Sanciones	124 0
Exterior: Otros 125 0	Total deu. cuentas trib.	126 0
Impuesto neto de renta	127	0
Impuesto de ganancias ocasionales	128	0
Descuento por impuestos pagados en el exterior por ganancias ocasionales	129	0
Total impuesto a cargo	130	0
Anticipo renta liquidado año gravable anterior	131	0
Saldo a favor del año gravable anterior sin solicitud de devolución y/o compensación	132	70,559,000
Retenciones año gravable a declarar y/o otros por responsabilidad tributaria solidaria por el COVID-19	133	754,000
Anticipo renta para el año gravable siguiente	134	0

Saldo a pagar por impuesto 135 0 Sanciones 136 0 Total saldo a pagar 137 0 Total saldo a favor 138 71,313,000

981. Cód. Representación Firma del declarante o de quien la representa

997. Espacio exclusivo para el sello de la entidad recaudadora

DIAN 2023-10-05 / 04:05:45 PM

980. Pago total $ 0

982. Cód. Contador Firma contador 984. Con salvedades

983. No. Tarjeta profesional

2023091353848 5

2023-10-05/16:05:45

996. Espacio para el número interno de la DIAN Adhesivo

91900083372008

REGISTRADO

ROSALBA BUENO DE SAENZ
Estado de Situación Financiera
A Diciembre 31 del 2022
NIT: 27.957.084-4

DESCRIPCION		SALDO CUENTA	SALDO GRUPO	SALDO TOTAL
ACTIVO				
ACTIVO CORRIENTE				**653.721.393,00**
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO			158.853.906,00	
Caja		125.000.000,00		
Bancos		33.853.906,00		
INVERSIONES			100.270.000,00	
CDT		100.000.000,00		
Mayor valor fiscal Art.271		270.000,00		
CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR			73.566.103,00	
Cuentas por Cobrar		1.025.701,00		
Anticipo de Impuestos y Contribuciones		72.540.402,00		
INVENTARIOS			321.031.384,00	
Materia prima		321.031.384,00		
ACTIVO NO CORRIENTE				**94.364.700,00**
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO			94.364.700,00	
Terrenos		-		
Construcciones y Edificaciones		142.658.000,00		
Maquinaria y Equipo		817.563.480,00		
Equipo de Oficina		6.460.000,00		
Equipo de Computación y Comunicación		6.781.034,00		
Depreciación Acumulada		(879.097.814,00)		
TOTAL ACTIVO				**748.086.093,00**
PASIVO				
PASIVO CORRIENTE				**27.696.214,00**
OBLIGACIONES FINANCIERAS Y ACREEDORES COMERCIALES			18.826.214,00	
Obligaciones financieras		8.573.158,00		
Proveedores Nacionales		7.981.456,00		
Obligaciones laborales		2.271.600,00		
IMPUESTOS, GRAVAMENES Y TASAS			8.870.000,00	
Impuesto Sobre las ventas		7.722.000,00		
Impuesto de Indutria y comercio		1.148.000,00		
TOTAL PASIVO CORRIENTE				**27.696.214,00**
PATRIMONIO				720.389.879,00
CAPITAL PERSONA NATURAL			698.083.373,00	
Capital persona natural		697.813.373,00		
Incremento Art.271 ET		270.000,00		
RESULTADOS DEL EJERCICIO				
RESULTADOS DEL PRESENTE EJERCICIO			22.306.506,00	
Utilidad del Ejercicio	**NOTA 9**	22.306.506,00		
TOTAL PATRIMONIO				**720.389.879,00**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO				**748.086.093,00**
				-

ROSALBA BUENO DE SAENZ
Propietaria

SILVIA MARIA GOMEZ BECERRA
Contador Publico Titulado
T.P. 238122-T

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	CÓDIGO	GCSP-F-185
	PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	002
	FORMATO: FICHA PREDIAL	FECHA	6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN	TRONCAL DEL MAGDALENA 2	UNIDAD FUNCIONAL	1
CONTRATO No.:	003 DEL 22 DE JULIO DE 2022		
PREDIO No.	PLLS-043	SECTOR O TRAMO	RIO SOGAMOSO – LAS PAMPAS
ABSC. INICIAL	VER ANEXO	MARGEN	VER ANEXO
ABSC. FINAL	VER ANEXO	LONGITUD EFECTIVA	VER ANEXO

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO		
ROSALBA BUENO DE SAENZ Y OTROS	CEDULA: 27.957.084	MATRICULA INMOBILIARIA: 303-102724
	DIRECCION / EMAIL.: 3112644589	CEDULA CATASTRAL: 68655000100000009054300000000
	DIRECCION DEL PREDIO: BELLAVISTA PARCELA 2	

VEREDA/BARRIO:	PAYOA	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD (m) / COLINDANTES
MUNICIPIO:	SABANA DE TORRES			NORTE	VER ANEXO / VER ANEXO
DPTO:	SANTANDER	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	MIXTO (HABITACIONAL - COMERCIAL)	ORIENTE	VER ANEXO / VER ANEXO
				SUR	VER ANEXO / VER ANEXO
Predio requerido para:	CALZADA NUEVA	TOPOGRAFIA	0 - 7 % Plana	OCCIDENTE	VER ANEXO / VER ANEXO

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

PROPIETARIA ROSALBA BUENO DE SAENZ, CC. 27957084, PROPIETARIO MAURICIO ENRIQUE SAENZ, CC. 91270143

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Naumo Ø 0.50m	3		UND
Balso Ø 0.40m	2		UND
Moncoro Ø 0.50m	3		UND
Moncoro Ø 0.40m	6		UND
Cafeto Ø 0.20m	3		UND
Guarumo Ø 0.15m	9		UND
Guarumo Ø 0.30m	3		UND
Cedrillo Ø 0.10m	7		UND
Naumo Ø 0.10m	1		UND
Moncoro Ø 0.30m	7		UND
Moncoro Ø 0.15m	11		UND
Mango Ø 0.30m	2		UND
Aguacate Ø 0.30m	1		UND
Aguacate Ø 0.10m	5		UND
Plátano Ø 0.15m	3		UND
Mango Ø 0.40m	2		UND
Mango Ø 0.10m	5		UND
Limón Ø 0.10m	3		UND
Pino Ø 0.10m	3		UND
Coral Hornamental	2		UND

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

MEJORATARIO OSCAR MAURICIO SANCHEZ, CC. 1096200314

ITEM	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNID
1	C1. Construcción de muro en bloque pañetado y pintado de piso en cemento pulido, 2 habitaciones, 2 ventanas de 1,50m x 1.50m, 1 puerta de 1.00m x 2.00m con protector en perfil metálico de 0.04m x 0.04m, 1 sala con ventana metálica de 0.65m x 1.05m con protector en perfil metálico de 1" x 1" , 1 cocina con mesón de 2.50m x 0.40m en cerámica, con salpicadero en cerámica de altura 2,20m, 1 mesón en concreto y cerámica de 0.54m x 3.30m x 0.90m, con lavaplatos sencillo en aluminio, 1 barra en concreto y cerámica de espesor 0,10m de longitud 2,50m, esta barra se encuentra sobre un muro de la cocina, 2 ventanas de 1.00m x 1.05m con protector en perfil metálico de 1" x 1", 1 puerta metálica de 1.00m x 2.05m con protector en perfil metálico de 1" x 1", , 1 baño de sanitario ducha y lavamanos de piso y pared en cerámica altura de la cerámica en pared 2.40m, 1 baño privado de sanitario ducha y lavamanos de piso y pared en cerámica, altura de la cerámica en pared 1,80m, con division en vidrio templado con tubo de lauminio nde 1/2" la casa tiene techo en zinc con estructura en perfil metálico de 4" x 2". ESTADO DE CONSERVACION: BUENA	64,00	M2
			M²

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

MEJORATARIO OSCAR MAURICIO SANCHEZ, CC. 1096200314

ITEM	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNID
1	CA1. Terraza de techo en zinc con estructura en perfil de 4" X 2" soportado por 3 postes de PVC en concreto de 3" de altura 2,20m, piso en cemento rústico espesor 0,10m. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA	24	M2
2	CA2. Terraza de techo en zinc con estructura en perfil metálico de 2" x 4", soportado por 3 postes de PVC en concreto de 3" de altura 2.40m, piso en cemento rustico de espesor 0,10m en un costado tiene cerramiento en bloque a la vista de longitud 2,10m altura de 4 hiladas. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA	16,8	M2
	PROPIETARIA ROSALBA BUENO DE SAENZ, CC. 27957084		
3	CA3. Enramada de piso en cemento rústico, techo en zinc con estructura en perfil metálico de 2" x 4", soportado en un costado por 3 postes de PVC en concreto de 4" altura de 3.20m, y el otro costado por la C1, muros perimetrales en bloque a la vista, altura 4 hiladas, longitud de 7,40m. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA	33,30	M2
4	CA4. Enramada artesanal de sembradio en polisombra con 15 horcones de madera de 0.20m X 0.20m, piso en triturado, reja en perfil metalico de 1" x 1" de 1,90m x 0,80m, con canaleta en concreto de aprox. 0,30m. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA	100	M2
5	CA5. Zona dura en concreto espesor 0,10m. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA	17	M2
6	CA6. Jardinera de bordillo en poste de concreto acostado, y bordillo en bloque pañetado a 1 hilada, con piso en piedra canto rodado, espesor 0,10m. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA	22,9	M2

	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
Tiene el área requerida afectación por servidumbres?	NO
Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hidrica?	NO

ÁREA TOTAL PREDIO	627307,93	m^2
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	12163,58	m^2
ÁREA REMANENTE	0,00	m^2
TOTAL ÁREA REQUERIDA	12163,58	m^2
ÁREA SOBRANTE	615144,35	m^2

OBSERVACIONES:

FECHA DE ELABORACIÓN: [illegible]

Elaboró:

JOSE FERNANDO GAITAN MP A35322020-1116043174

Revisó y Aprobó:

Nestor Fabio Martinez

M.P. 25202-264536 CND

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	CÓDIGO	GCSP-F-185
	PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	002
	FORMATO: FICHA PREDIAL	FECHA	6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN: TRONCAL DEL MAGDALENA 2

UNIDAD FUNCIONAL: 1

CONTRATO No.: 003 DEL 22 DE JULIO DE 2022

PREDIO No.: **PLLS-043**

SECTOR O TRAMO: RIO SOGAMOSO – LAS PAMPAS

ABSC. INICIAL: VER ANEXO

ABSC. FINAL: VER ANEXO

MARGEN: VER ANEXO

LONGITUD EFECTIVA: VER ANEXO

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: ROSALBA BUENO DE SAENZ Y OTROS

CEDULA: 27.957.084

DIRECCION / EMAIL.: 3112644589

DIRECCION DEL PREDIO: BELLAVISTA PARCELA 2

MATRICULA INMOBILIARIA: 303-102724

CEDULA CATASTRAL: 68655000100000009054300000000

VEREDA/BARRIO: PAYOA

MUNICIPIO: SABANA DE TORRES

DPTO: SANTANDER

Predio requerido para: CALZADA NUEVA

CLASIFICACION DEL SUELO: RURAL

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO: MIXTO (HABITACIONAL - COMERCIAL)

TOPOGRAFIA: 0 - 7 % Plana

LINDEROS	LONGITUD (m)	COLINDANTES
NORTE	VER ANEXO	VER ANEXO
ORIENTE	VER ANEXO	VER ANEXO
SUR	VER ANEXO	VER ANEXO
OCCIDENTE	VER ANEXO	VER ANEXO

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Palma Ø 0.15m	4		UND
Huevo de barraco Ø 0.60m	2		UND
Caucho Ø 1.00m	1		UND
Balso Ø 0.20m	1		UND
Cedrela Ø 0.10m	1		UND
Gallinero Ø 0.40m	1		UND
Naumo Ø 0.10m	1		UND
Mamoncillo Ø 0.10m	2		UND
Limón Ø 0.10m	2		UND
Mandarina Ø 0.10m	1		UND
Cañafona Ø 0.10 m	1		UND
Noni Ø 0.10 m	2		UND
Guayabo Ø 0.10m	2		UND
Naranjo Ø 0.20 m	9		UND
Solera Ø 0.30m	1		UND
Guanábana Ø 0.15m	1		UND
Limón Ø 0.10 m	2		UND
Guanábano Ø 0.10m	4		UND

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
	PROPIETARIA ROSALBA BUENO DE SAENZ, CC. 27957084		
2	**C2.** Construcción de muro en bloque pañetado estucado y pintado de techo en teja de barro colonial, cielo razo en machimbre, piso en tableta de Gress, 1 sala con reja de en perfil metálico de 1" x 1" a dos hojas de 2.80m x 2.20m, 1 reja de 3.50m x 2.20m en perfil metálico de 1" x 1", 1 habitación con 1 ventana metálica 0.97m x 1.00m con protector en varilla cuadrada de 10mm, 1 clóset de 2.10m x 1.96m x 0 60m en madera melamina, 1 baño de sanitario ducha y lavamanos de piso y pared en cerámica altura de la cerámica 1.50m con puerta tipo acordeón de 0.80m x 2.00m,1 puerta metálica de 0.95m x 2.00m, 1 baño de sanitario, lavamanos y ducha, piso y pared en cerámica altura de la cerámica 1.80m, 1 puerta de 0.65m x 2.00m, 1 habitación con baño privado, 1 ventana en aluminio 1.00m x 1.00m con protector en varilla redonda de 10 mm de la misma medida, 1 puerta metálica de 0.94m x 2.05m,1 baño de sanitario y lavamanos altura de la cerámica 1.90m, 1 habitación con 1 puerta metálica de 0.94m x 2.00m, 1 ventana en aluminio de 1.00m x 1.00m con protector en varilla redonda de 10mm de la misma medida, 1 sala con ventana en aluminio de 1.30m x 0.90m 1 ventana de aluminio de 2,18m x 0,90m, 1 puerta metálica de 0.95m x 2.00m, 1 habitación con 1 puerta metálica de 0.95m x 2.00m, 1 ventana de aluminio 1.00m x 1.00m con protector en varilla redonda de 10 mm,1 puerta en hall de 1.35m x 2.00m en aluminio y vidrio, 1 cuarto de herramientas con piso en cemento pulido, 1 puerta de 0.95m x 1.90m, 1 ventana de aluminio de 1.10m x 1. 00m con protector en varilla redonda de 10 mm, 1 oficina con mesón en concreto de 2,oom x 0,90m x 0,60m,1 ventana en aluminio de 1.95m x 1.40m, 1 puerta en aluminio de 1.30m x 2.23m,1 ventana de aluminio de 2.95m x 1.40m, 1 ventana en aluminio 2.27m x 1.40m, 1 ventana de aluminio 2.20m x 1.40m, 1 ventana de aluminio 3.10m x 1.40m, 1 cocina con 1 mesón de doble altura en concreto y cerámica de 3.50m x 0.55m, 1 mesón de doble altura en concreto de 2.00m x 0.48m, 1 puerta metálica de 1.00m x 2.00m, 1 ventana en aluminio de 1.70m x 1.00m, 1 mesón de doble altura en concreto y cerámica de 4.40m x 0.60m, tiene 2 lavaplatos en aluminio de 0,60m x 0,40m, 1 puerta en aluminio de 0.95m x 2.00m, 2 ventanas en aluminio de 2.00m x 1.00m Las ventanas que se encuentran en la parte de atrás de la mejora, tienen un parasol en madera y teja arquitectónica, este parasol es tipo colonial y se encuentra sobre las ventanas ya mencionadas, instalación de 3 aires 110v. **ESTADO DE CONSERVACION: BUENA**	189,38	M2
			M^2

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
7	**CA7.** Zona dura en concreto espesor 0,10m. **ESTADO DE CONSERVACION: BUENA**	9,01	M2
8	**CA8.** Zona dura en concreto de espesor 0,15m, extension de 0,40m espesor 0,05m. **ESTADO DE CONSERVACION: BUENA**	81,26	M2
9	**CA9.** Desagüe de agua lluvia del acceso, en concreto con bordillo izquierdo en ladrillo macizo a 1 hilada. **ESTADO DE CONSERVACION: BUENA**	8,31	M2
10	**CA10.** Acceso carreteable en balastro y fresado de espesor aproximado 0,30m. **ESTADO DE CONSERVACION: BUENA**	1015,02	M2
11	**CA11.** Cerca en poste de concreto con alambre de puas a 6 hilos. **ESTADO DE CONSERVACION: BUENA**	371,25	M
12	**CA12.** Porton de 10,00m a 2 hojas en tubo metalico de 3" con malla eslabonada soportada por 2 tubos metalicos de 8" altura de 1,70m. **ESTADO DE CONSERVACION: BUENA**	1	UND

	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
Tiene el área requerida afectación por servidumbres?	NO
Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hídrica?	NO

FECHA DE ELABORACIÓN:

Elaboró:

JOSE FERNANDO GAITAN MP A3532202D-1116043174

Revisó y Aprobó:

Nestor Fabio Martinez

MP. 25202 - 264536 CND

ÁREA TOTAL PREDIO	627307,93	m^2
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	12163,58	m^2
ÁREA REMANENTE	0,00	m^2
TOTAL ÁREA REQUERIDA	12163,58	m^2
ÁREA SOBRANTE	615144,35	m^2

OBSERVACIONES:

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185
PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	002
FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN: TRONCAL DEL MAGDALENA 2

UNIDAD FUNCIONAL: 1

CONTRATO No.: 003 DEL 22 DE JULIO DE 2022

PREDIO No.: **PLLS-043**

SECTOR O TRAMO: RIO SOGAMOSO – LAS PAMPAS

ABSC. INICIAL: VER ANEXO

ABSC. FINAL: VER ANEXO

MARGEN: VER ANEXO

LONGITUD EFECTIVA: VER ANEXO

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: ROSALBA BUENO DE SAENZ Y OTROS

CEDULA: 27.957.084

DIRECCION / EMAIL.: 3112644589

DIRECCION DEL PREDIO: BELLAVISTA PARCELA 2

MATRICULA INMOBILIARIA: 303-102724

CEDULA CATASTRAL: 68655000100000009054300000000

VEREDA/BARRIO: PAYOA

MUNICIPIO: SABANA DE TORRES

DPTO: SANTANDER

Predio requerido para: CALZADA NUEVA

CLASIFICACION DEL SUELO: RURAL

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO: MIXTO (HABITACIONAL - COMERCIAL)

TOPOGRAFIA: 0 - 7 % Plana

LINDEROS	LONGITUD (m)	COLINDANTES
NORTE	VER ANEXO	VER ANEXO
ORIENTE	VER ANEXO	VER ANEXO
SUR	VER ANEXO	VER ANEXO
OCCIDENTE	VER ANEXO	VER ANEXO

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Oiti Ø 0,40m	2		UND
Caucho Ø 1,20m	1		UND
Papayo Ø 0,10m	1		UND
Coral Hornamental	5		UND
Guarana Ø 0,20m	1		UND

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

ITEM	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNID
	MEJORATARIO JAVIER ALONSO SAENZ, CC. 1095935181		
3	**C3.** Construcción de muro en bloque pañetado y pintado, el exterior de la casa está en ladrillo a la vista, piso en cerámica, techo en zinc con estructura en perfil metálico de 2" x 4", 1 ventana metálica de 1.50m x 1.10m con protector en perfil metálico triangular de 1", 1 ventana metálica de 1.50m x 1.00m con protector en perfil metálico triangular de 1", 1 puerta metálica de 2.00m x 1.00m, 1 cocina con ventana de 1.00m x 1.00m con protector en perfil metálico triangular de 1", con mesón en cerámica de doble altura con lavaplatos en aluminio de 0,60m x 0,40m , longitud de los 2, 3,00m x 0,60m x 0,90m, , 1 habitación con 1 puerta de 1.00m x 2.00m, muro divisorio para closet, con protector en varilla cuadrada de 10 mm, 1 baño de sanitario ducha y lavamanos, de piso y pared en cerámica, altura de la cerámica en piso de 1,80m, tiene una subdivisión en acrílico de 1,20m x 1,80m, 1 mesón de 2.90m x 0.60m, 1 ventana de 0.20m x 0.90m metálica 1 ventana de 0.30m x 0.50m, intalación paraun aire acondicionado de 110v, la construccion esta sobre una sudbase en balastro de espesor 0,50m la cual esta soportada por una malla metalica, tuberia metalica y listones de madera, tiene 4 postes de madera que soportan polisomnbre altura 2,70m . **ESTADO DE CONSERVACION: BUENA**	39,06	M2
			M^2

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

ITEM	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNID
13	**CA13.** Enramada de techo en zinc con estructura en tubo metálico, soporte en triangulo en tubo de 2" con tubo de 1/2", soportado por 6 tubos metálicos de 3" altura de 3,60m, piso en cemento rustico de espesor 0,10m, punto de lavamanos. **ESTADO DE CONSERVACION: BUENA**	64,08	M2
14	**CA14.** Cerca en alambre de puas a 4 hilos con estructrura en horcones de madera de altura 1,40m separados cada 2,00m. **ESTADO DE CONSERVACION: BUENA**	26,28	M
	MEJORATARIO JAVIER ALONSO SAENZ, CC. 1095935181		
15	**CA15.** Terraza de piso en cerámica, techo en zinc con estructura en perfil metálico de 2" x 4", con muro perimetral de altura 0,40m en cerámica sobre este muro se encuentra una reja en perfil cuadrado de 1" x 1" y marco perimetral de 2" x 1" de medida 4.70m X 2.00m, 1 puerta reja metálica perfil de 1" x 1" de 1.00m X 2.20m, 1 reja de 5.30m X 2.00m. **ESTADO DE CONSERVACION: BUENA**	15,27	M2
16	**CA16.** Terraza de techo en zinc, estructura de perfil metálico de 2" x 4", soportado por 1 tubo metalico de 3", uno longitudinal y otro vertical, con piso en cemento pulido altura de 0,18m, con lavadero en ceramica de 0,60m x 0,70m x 1,00m de muro en bloque a la vista y placa en concreto espesor 0,10m. **ESTADO DE CONSERVACION: BUENA**	6,98	M2
17	**CA17.** Estructura para tanque elevado de 2 tubos metálicos de 4" con placa artesanal metálica, hecha con un marco de puerta metalico, soportes perfil U y malla electrosoldada, con tanque de 1.000L, altura aproximado de 4,00m. **ESTADO DE CONSERVACION: BUENA**	1	UND
18	**CA18.** Cerca en malla metalica de gallinero, con estructura mixta en madera y metalica. **ESTADO DE CONSERVACION: BUENA**	9,77	M

	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
Tiene el área requerida afectación por servidumbres?	NO
Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hidrica?	NO

FECHA DE ELABORACIÓN: jul.-24

Elaboró: JOSE FERNANDO GAITAN MP A35322020-1116043174

Revisó y Aprobó: Nestor fabio Martinez M.P 25202-264936 CND

ÁREA TOTAL PREDIO	627307,93	m^2
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	12163,58	m^2
ÁREA REMANENTE	0,00	m^2
TOTAL ÁREA REQUERIDA	12163,58	m^2
ÁREA SOBRANTE	615144,35	m^2

OBSERVACIONES:

ANI Agencia Nacional de Infraestructura	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	CÓDIGO	GCSP-F-185
	PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	002
	FORMATO: FICHA PREDIAL	FECHA	6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN	TRONCAL DEL MAGDALENA 2	UNIDAD FUNCIONAL	1
CONTRATO No.:	003 DEL 22 DE JULIO DE 2022		
PREDIO No.	PLLS-043	SECTOR O TRAMO	RIO SOGAMOSO – LAS PAMPAS
ABSC. INICIAL	VER ANEXO	MARGEN	VER ANEXO
ABSC. FINAL	VER ANEXO	LONGITUD EFECTIVA	VER ANEXO

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO			
ROSALBA BUENO DE SAENZ Y OTROS	CEDULA	27.957.084	MATRICULA INMOBILIARIA: 303-102724
	DIRECCION / EMAIL.	3112644589	
	DIRECCION DEL PREDIO	BELLAVISTA PARCELA 2	CEDULA CATASTRAL: 686550001000000090543000000000

VEREDA/BARRIO:	PAYOA	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD (m)	COLINDANTES
MUNICIPIO:	SABANA DE TORRES			NORTE	VER ANEXO	VER ANEXO
DPTO:	SANTANDER	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	MIXTO (HABITACIONAL - COMERCIAL)	ORIENTE	VER ANEXO	VER ANEXO
				SUR	VER ANEXO	VER ANEXO
Predio requerido para:	CALZADA NUEVA	TOPOGRAFIA	0 - 7 % Plana	OCCIDENTE	VER ANEXO	VER ANEXO

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
N/A			

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
	PROPIETARIO MAURICIO ENRIQUE SAENZ, CC. 91270143		
4	**C4.** Construcción de muro en bloque pañetado estucado y pintado, de piso en cerámica y techo en Eternit, con estructura en perfil metálicos de 2" x 4", 1 habitación con ventana en aluminio de 1.10m x 1.70m con protector en varilla cuadrada de 10 mm de la misma medida, 1 espacio en muro y placa de espesor 0,10m para clóset, 1 puerta en madera maciza de 1.10m x 2.00m, 1 baño de sanitario ducha y lavamanos de piso y pared en cerámica altura de cerámica en pared 1.80m con división interna en puerta corrediza de acrílico, 1 puerta de 0.70m x 2.00m, 1 ventana de 0.60m x 0.30m metálica, 1 habitación con 1 ventana de 1.70m x 1.10m en aluminio con protector en varilla cuadrada de 10 mm, 1 baño de sanitario ducha y lavamanos, piso y pared en cerámica altura 2.00m, división en acrílico, 1 puerta en madera de 0.75m x 2.00m, 1 puerta de madera de 1.10m x 2.00m, 2 ventanas de 0.80m x 0.30m metálica, 1 ventana de 1.10m x 1.40m metálica con protector en varilla cuadrada de 10 mm, 1 habitación con ventana en aluminio de 1.70m x 1.10m con protector metálico en varilla cuadrada de 10 mm de la misma medida, 1 abertura para closet de 2.70m x 1.90m, 1 puerta en madera de 1.10m x 2.00m, 1 cocina integral con 1 mesón en acero inoxidable con puertas en madera y gabinete en madera de 4.40m x 0.60m, 1 puerta metálica de 1.05m x 2.00m con protector metálico de la misma medida, 1 ventana en aluminio de 1.70m x 1.10m con protector en varilla cuadrada de 10 mm, 1 sala comedor con 1 ventana en aluminio de 2.20m x 1.10m con protector en varilla cuadrada de 10 mm, 1 puerta metálica de 1.10m x 2.00m con protector en varilla cuadrada de 10 mm, 1 ventana de 2.14m x 1.10m en aluminio con protector metálico en varilla cuadrada de 10 mm, 1 ventana de 2.46 m x 1.10m en aluminio con protector metálico en varilla cuadrada de 10 mm, Area de ventas de piso en cerámica, techo Eternit con estructura en listones metálicos de 2" X 4" con muros perimetrales en ladrillo a la vista altura aproximada 0.90mdandole continudad a 1 reja en perfil metálico de 1" X 1" de 1.60m x 2.80m, 1 reja de 2.70m x 2.10m, 1 reja de 3.80m x 1.00m,1 mesón en cerámica espesor 0,10m de 3.00m x 0.60m y 1 mesón en cerámica espesor 0,10m de 3.80m x 0.60 m, 1 lavaplatos en aluminio empotrado de 0.75m x 0.50 m, 1 ventana metálica de 0.36m x 1.60m, 3 columna de 0,27m x 0,27m en ladrillo a la vista, instalacion para 3 aires acondicionados 110v. **ESTADO DE CONSERVACION: BUENA**	114,36	M2
			M^2

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXÁS		
	PROPIETARIO MAURICIO ENRIQUE SAENZ, CC. 91270143		
19	**CA19.** Terraza de piso en cerámica, con muro en ladrillo perimetral a la vista de altura 0,90m, techo en Eternit con estructura en perfil metálico de 2" x 4", 1 columna de 0,27m x 0,27m en ladrillo a la vista sirve de apoyo a la estructura de la terraza,1 portón de 1,00m x 1,00m en varilla cuadrada de 10 mm. **ESTADO DE CONSERVACION: BUENA**	12,73	M2
20	**CA20.** Jardineras en ladrillo a la vista de altura 0,90m. **ESTADO DE CONSERVACION: BUENA**	3,07	M2
21	**CA21.** Zona dura en cemento rustico de espesor 0,10m. **ESTADO DE CONSERVACION: BUENA**	18,82	M2
22	**CA22.** Terraza de piso en cerámica espesor 0,20m, techo en Eternit con estructura en perfil metálico de 2" x 4" soportado por 4 tubos metálicos de 3" altura de 3,00m. **ESTADO DE CONSERVACION: BUENA**	17,12	M2
23	**CA23.** Terraza de piso en cemento rustico, el piso se extiende hasta la cerca dejando con un area de 65,20 m2 de piso, techo en zinc, con estructura en tubo metálico de 1/2" soportado por 3 tubos metálicos de 2" altura aproximada 2,70m. **ESTADO DE CONSERVACION: BUENA**	32,45	M2

	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
Tiene el área requerida afectación por servidumbres?	NO
Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hidrica?	NO

ÁREA TOTAL PREDIO	627307,93	m^2
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	12163,58	m^2
ÁREA REMANENTE	0,00	m^2
TOTAL ÁREA REQUERIDA	12163,58	m^2
ÁREA SOBRANTE	615144,35	m^2

OBSERVACIONES:

FECHA DE ELABORACIÓN: jul.-24

Elaboró:

JOSE FERNANDO GAITAN MP 335322020-1116043174

Revisó y Aprobó:

Nestor fabio Martinez

M.P. 25202-264536 CND

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185
PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	002
FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN	TRONCAL DEL MAGDALENA 2	UNIDAD FUNCIONAL	1
CONTRATO No.:	003 DEL 22 DE JULIO DE 2022		
PREDIO No.	PLLS-043	SECTOR O TRAMO	RIO SOGAMOSO – LAS PAMPAS
ABSC. INICIAL	VER ANEXO	MARGEN	VER ANEXO
ABSC. FINAL	VER ANEXO	LONGITUD EFECTIVA	VER ANEXO

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO			
ROSALBA BUENO DE SAENZ Y OTROS	CEDULA	27.957.084	MATRICULA INMOBILIARIA: 303-102724
	DIRECCION / EMAIL.	3112644589	
	DIRECCION DEL PREDIO	BELLAVISTA PARCELA 2	CEDULA CATASTRAL: 68655000100000009054300000000

VEREDA/BARRIO:	PAYOA	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD (m)	COLINDANTES
MUNICIPIO:	SABANA DE TORRES			NORTE	VER ANEXO	VER ANEXO
DPTO:	SANTANDER	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	MIXTO (HABITACIONAL - COMERCIAL)	ORIENTE	VER ANEXO	VER ANEXO
				SUR	VER ANEXO	VER ANEXO
Predio requerido para:	CALZADA NUEVA	TOPOGRAFIA	0 - 7 % Plana	OCCIDENTE	VER ANEXO	VER ANEXO

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
N/A			

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
5	**C5.** Baño de muro en bloque a la vista con techo en zinc con estructura en listón de madera de 5" x 2", piso en cerámica, de sanitario y lavamanos, el piso se extiende en 1,00 m2 hacia el frente. **ESTADO DE CONSERVACION: BUENA**	2,21	M2
6	**C6.** Zona de baños, 3 baños de sanitario , 1 orinal, piso y pared en cerámica, altura de la cerámica en pared 1,00m, 3 puertas metálicas de 0,70m x 2,00m, 1 lavamanos, de techo en zinc, con estructura en perfil metálico de 2" x 1". **ESTADO DE CONSERVACION: BUENA**	7,51	M2
	MEJORATARIO EDINSON SAENZ, CC. 1095918011		
7	**C7.** Construcción de techo en zinc con estructura en perfil metálico de 4" x 2", piso en cerámica, cocina con mesón en concreto y cerámica de 3.00 m x 0.66m, lavaplatos en aluminio de 0,60m x 0,40m, 1 ventana en aluminio de 0.90m x 0.70m, 1 puerta metálica de 1.00m x 2.00m con protector en varilla cuadrada de 10 mm, 1 habitación con 1 puerta metálica de 0.80m x 2.00m, 1 ventana metálica de 1.50m x 1.00m con protector en varilla de 10mm, internamente esta pañetado estucado y pintado, externamente está en ladrillo a la vista, tiene armazón en aluminio para cielo Razo, 1 baño de sanitario y ducha de piso y pared en cerámica, altura de la cerámica en pared, 1,40m, el baño tiene placa en concreto espesor de 0,10m, 1 instalacion de aire acondicionado 110v. **ESTADO DE CONSERVACION: BUENA**	34,15	M2
		450,67	M²

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
24	**CA24.** Enramada de piso en tableta de Gress con techo en Eternit y zinc, con estructura en perfil metálico de 2" x 4" soportado por 4 horcones de madera de altura 2,20m, con canal plástica en la parte frontal. **ESTADO DE CONSERVACION: BUENA**	25,67	M2
25	**CA25.** Cerca en alambre a 3 hilos, malla metálica de galpón, lona verde y zinc, con estructura en horcones de madera, altura 1,80m con 1 puerta artesanal de madera y malla de galpón de 1,50m x 1,80m. **ESTADO DE CONSERVACION: BUENA**	36,74	M2
26	**CA26.** Galpon de 2,60m x 1,30m, techo en zinc con estructura en listones de madera, piso en tierra, cerramiento en malla metalica de galpon. **ESTADO DE CONSERVACION: BUENA**	3,38	M2
27	**CA27.** Galpón de 5,40m x 2,90m, techo en zinc con estructura en listones de madera, piso en tierra, cerramiento en lona verde. **ESTADO DE CONSERVACION: BUENA**	15,68	M2
28	**CA28.** Poza septica de 1,20m x 1,20m de profundidad según propietario 1,20m, de muro en bloque y tapa en placa de concreto de 0,10m de espesor. **ESTADO DE CONSERVACION: BUENA**	1	UND
29	**CA29.** Lavadero de 1,00m x 0,80m con soporte en bloque a la vista y placa en concreto de espesor 0,10m. **ESTADO DE CONSERVACION: BUENA**	1	UND

	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
Tiene el área requerida afectación por servidumbres?	NO
Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hidrica?	NO

ÁREA TOTAL PREDIO	627307,93	m^2
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	12163,58	m^2
ÁREA REMANENTE	0,00	m^2
TOTAL ÁREA REQUERIDA	12163,58	m^2
ÁREA SOBRANTE	615144,35	m^2

OBSERVACIONES:

FECHA DE ELABORACIÓN: jul.-24

Elaboró:

JOSE FERNANDO GAITAN MP A35322020-1116043174

Revisó y Aprobó:

Nestor Fabio Martinez

M.P. 25202-264536 (N5)

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185
PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	002
FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN	TRONCAL DEL MAGDALENA 2	UNIDAD FUNCIONAL	1
CONTRATO No.:	003 DEL 22 DE JULIO DE 2022		
PREDIO No.	PLLS-043	SECTOR O TRAMO	RIO SOGAMOSO – LAS PAMPAS
ABSC. INICIAL	VER ANEXO	MARGEN	VER ANEXO
ABSC. FINAL	VER ANEXO	LONGITUD EFECTIVA	VER ANEXO

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO			MATRICULA INMOBILIARIA
ROSALBA BUENO DE SAENZ Y OTROS	CEDULA	27.957.084	303-102724
	DIRECCION / EMAIL.	3117644589	CEDULA CATASTRAL
	DIRECCION DEL PREDIO	BELLAVISTA PARCELA 2	68655000100000009054300000000

VEREDA/BARRIO:	PAYOA	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD (m)	COLINDANTES
MUNICIPIO:	SABANA DE TORRES			NORTE	VER ANEXO	VER ANEXO
DPTO:	SANTANDER	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	MIXTO (HABITACIONAL - COMERCIAL)	ORIENTE	VER ANEXO	VER ANEXO
				SUR	VER ANEXO	VER ANEXO
Predio requerido para:	CALZADA NUEVA	TOPOGRAFIA	0 - 7 % Plana	OCCIDENTE	VER ANEXO	VER ANEXO

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
N/A			

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
	N/A		

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
30	**CA30.** Porton de 10,00m a 2 hojas en tubo metalico de 3" con malla eslabonada, soportado por 2 tubos de 4" altura de 1,60m. **ESTADO DE CONSERVACION: BUENA**	1	UND
31	**CA31.** Terraza de piso en cemento rustico, con techo en zinc, estructura en perfil metalico de 2" x 1", soportado por 3 tubos de 3", el piso se extiende hacia los costado en U con medida de 3,00 m2. **ESTADO DE CONSERVACION: BUENA**	11,41	M2
32	**CA32.** Estructura para tanque elevado, columna de 0,25m x 0,25m de altura aproximada 3,20m con placa de 1,00m x 1,00m en concreto de espesor 0,10m, con tanque elevado de 1.000L. **ESTADO DE CONSERVACION: BUENA**	1	UND
33	**CA33.** Poste metalico de altura 6,00m con farola en la parte superior. **ESTADO DE CONSERVACION: BUENA**	1	UND
34	**CA34.** Porton en tubo de 6,00m en tubo de 2" y malla eslabonada a 3 hojas,, soportada por 2 tubos metalicos de 3" altura 1,70m. **ESTADO DE CONSERVACION: BUENA**	1	UND
	MEJORATARIO EDINSON SAENZ, CC. 1095918011		
35	**CA35.** Terraza de techo en zinc con estructura en perfil metalico de 2" x 4", con piso en cemento rustico espesor 0,15m. **ESTADO DE CONSERVACION: BUENA**	13,36	M2
36	**CA36.** Poste metalicos de perforacion de 8,00m, 1 de 3" y otro de 4" con intalación de camara de seguridad en uno de ellos	2	UND
37	**CA37.** Elemento de ejercicio artesanal, en tubo metalico de " altura 1,60m hace una L de 0,40m	1	UND

	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
Tiene el área requerida afectación por servidumbres?	NO
Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hidrica?	NO

ÁREA TOTAL PREDIO	627307,93	m^2
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	12163,58	m^2
ÁREA REMANENTE	0,00	m^2
TOTAL ÁREA REQUERIDA	12163,58	m^2
ÁREA SOBRANTE	615144,35	m^2

OBSERVACIONES:

FECHA DE ELABORACIÓN: jul.-24

Elaboró:

JOSE FERNANDO GAITAN MP A35322020-1116043174

Revisó y Aprobó:

Nestor Fabio Martinez

M.P. 25202 - 264536 CND

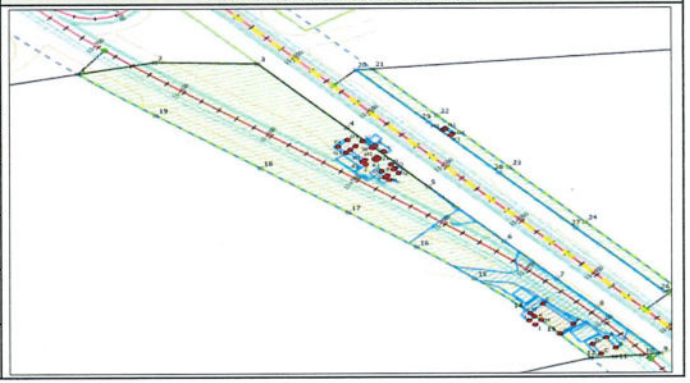
ANEXO A FICHA PREDIAL

AREA REQUERIDA 1 (m²):	10.976,43

ABSCISADO		LONGITUD EFECTIVA (m)
INICIAL	Km 11+368,38 D	307,90
FINAL	Km 11+696,51 I	

LINDEROS	LONGITUD (m)	COLINDANTES
NORTE	84,75	Con Predio LLS-355 de Mariela Almeyda Martinez y otros P1 - P3
ORIENTE	268,49	Con Via Lizama - San Alberto P3 - P9
SUR	32,61	Con predio PLLS-040 de Agencia Nacional De Infraestructura P9 - P12
OCCIDENTE	305,14	Con predio PLLS-043 de Rosalba Bueno y Otros (Mismo predio) P12 - P1

PLANO DE AREA REQUERIDA 1

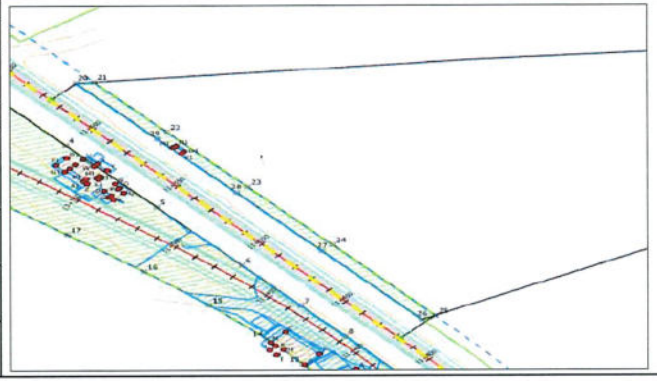


AREA REQUERIDA 2 (m²):	1.187,15

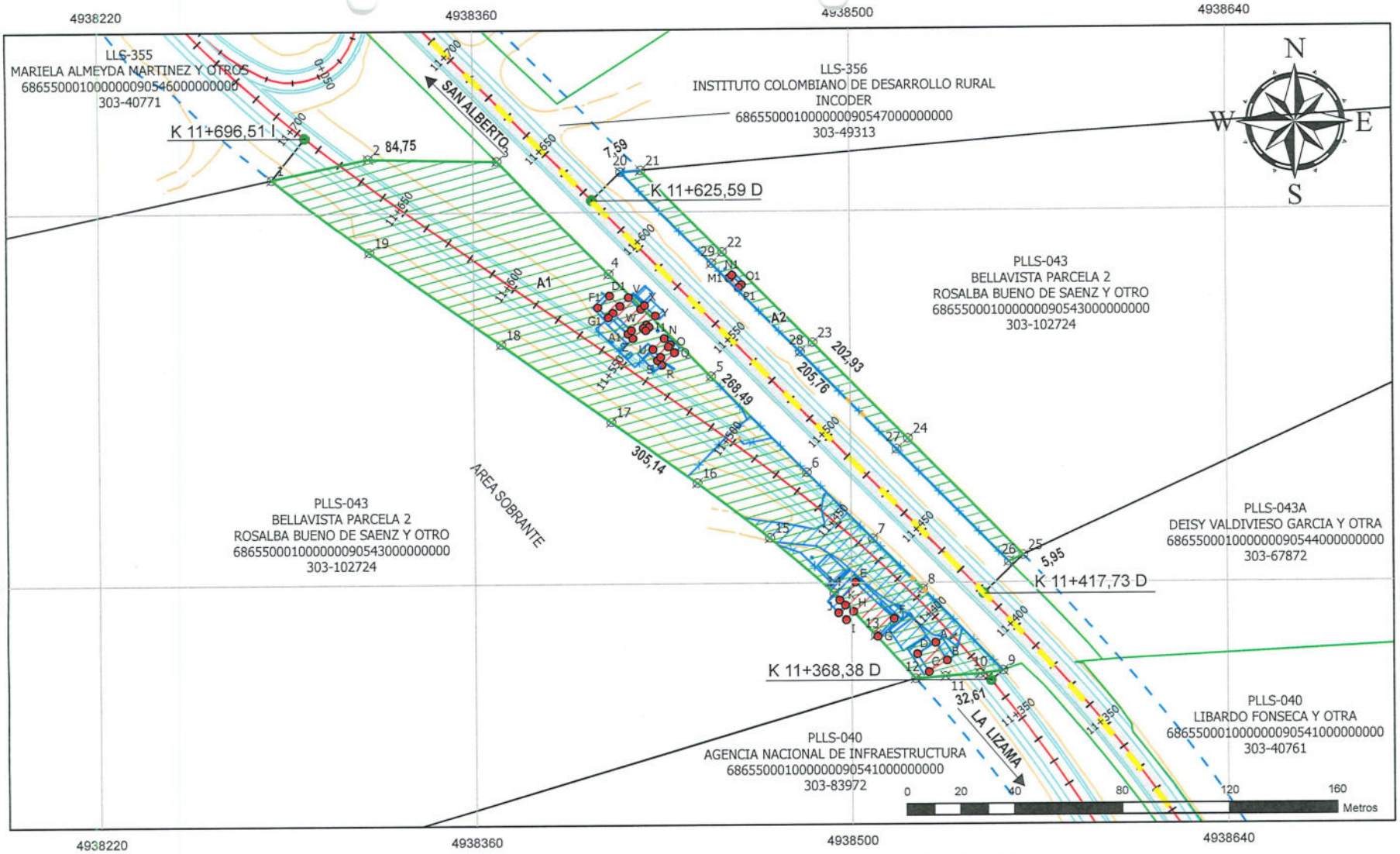
ABSCISADO		LONGITUD EFECTIVA (m)
INICIAL	Km 11+417,73 D	207,87
FINAL	Km 11+625,59 D	

LINDEROS	LONGITUD (m)	COLINDANTES
NORTE	7,59	Con Predio LLS-356 de INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL INCODER P20 - P21
ORIENTE	202,93	Con predio PLLS-043 de Rosalba Bueno y Otros (Mismo predio) P21 - P25
SUR	5,95	Con predio PLLS-043A de Deysi Valdivieso Garcia y Otra P25 - P26
OCCIDENTE	205,76	Con Via Lizama - San Alberto P26 - P20

PLANO DE AREA REQUERIDA 2

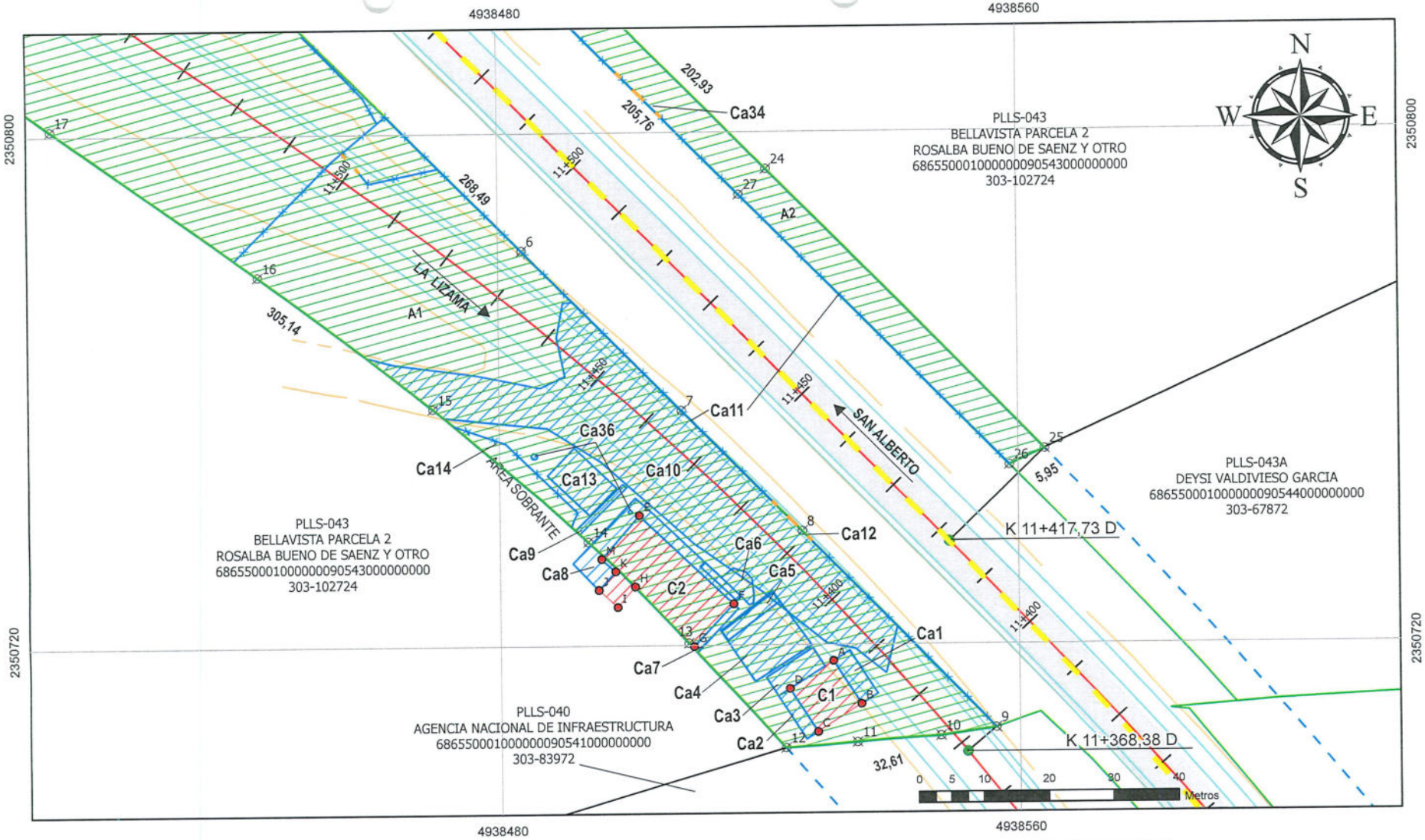


LONGITUD EFECTIVA TOTAL (m):	515,77
AREA REQUERIDA TOTAL (m²):	12.163,58



ANI Agencia Nacional de Infraestructura AUTOPISTA DEL RIO GRANDE TRONCAL DEL MAGDALENA 2 UF1 RIO SOGAMOSO - LAS PAMPAS	PROPIETARIO: ROSALBA BUENO DE SAENZ Y OTROS CEDULA CATASTRAL: 68655000100000000905430000000000 MATRICULA INMOBILIARIA: 303-102724	INFORMACION DE REFERENCIA Referencia espacial Nombre: MAGNA-SIRGAS CTM12 PCS: MAGNA-SIRGAS CTM12 GCS: GCS MAGNA Datum: MAGNA Proyección: Transverse Mercator	CONVENCIONES CERCAS DRENAJE_DOBLE DRENAJE_SENCILLO CAMINOS CARRETEABLES JAGUEY LAGUNAS	LEYENDA PUNTOS DE INFLEXION CONSTRUCCIONES ANEXAS FRANJA DE COMPRA LINEA DE ABSCISAS BERMAS Y CALZADAS EJE DE VIA CHAFLANES AREA REMANENTE AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS AREA CONSTRUIDA REQUERIDA AREA REQUERIDA PREDIOS PREDIO REQUERIDO ZONA DE EXCLUSION ABSCISAS CONSTR_ANEXA_LINEAL	PLANO PREDIAL
	CUADRO DE AREAS AREA TOTAL: 627.307,93 m² AREA REQUERIDA: 12.163,58 m² AREA REMANENTE: 0,00 m² AREA SOBRANTE: 615.144,35 m² AREA CONSTRUCCIONES: 450,67 m²		PUNTOS DE REFERENCIA RUTA 4513 PK área 1 INICIO: K 11+368,38 D FINAL: K 11+696.51 I PK área 2 INICIO: K 11+417,73 D FINAL: K 11+625.59 D		
		FECHA: 26/07/2024	ESCALA: 1- 2000	ARCHIVO: PLLS-043	PLANO No.1 DE 6	CODIGO: FT-PRE-005 VERSION: 1 FECHA: 26-01-2023

Elaboró: JOSE FERNANDO GAITAN , MP : A35322020-1116043174



Agencia Nacional de Infraestructura	
AUTOPISTA DEL RIO GRANDE	
TRONCAL DEL MAGDALENA 2	
UF1 RIO SOGAMOSO - LAS PAMPAS	

PROPIETARIO:
ROSALBA BUENO DE SAENZ Y OTROS

CEDULA CATASTRAL:
68655000100000000905430000000000
MATRICULA INMOBILIARIA: 303-102724

CUADRO DE AREAS

AREA TOTAL	627.307,93 m²
AREA REQUERIDA	12.163,58 m²
AREA REMANENTE	0,00 m²
AREA SOBRANTE	615.144,35 m²
AREA CONSTRUCCIONES	450,67 m²

INFORMACION DE REFERENCIA

Referencia espacial
Nombre: MAGNA-SIRGAS
CTM12
PCS: MAGNA-SIRGAS CTM12
GCS: GCS MAGNA
Datum: MAGNA
Proyección: Transverse Mercator

CONVENCIONES

- CERCAS
- DRENAJE_DOBLE
- DRENAJE_SENCILLO
- CAMINOS CARRETEABLES
- JAGUEY
- LAGUNAS

PUNTOS DE REFERENCIA

RUTA 4513	PK área 1 INICIO: K 11+368,38 D FINAL: K 11+696.51 I PK área 2 INICIO: K 11+417,73 D FINAL: K 11+625.59 D

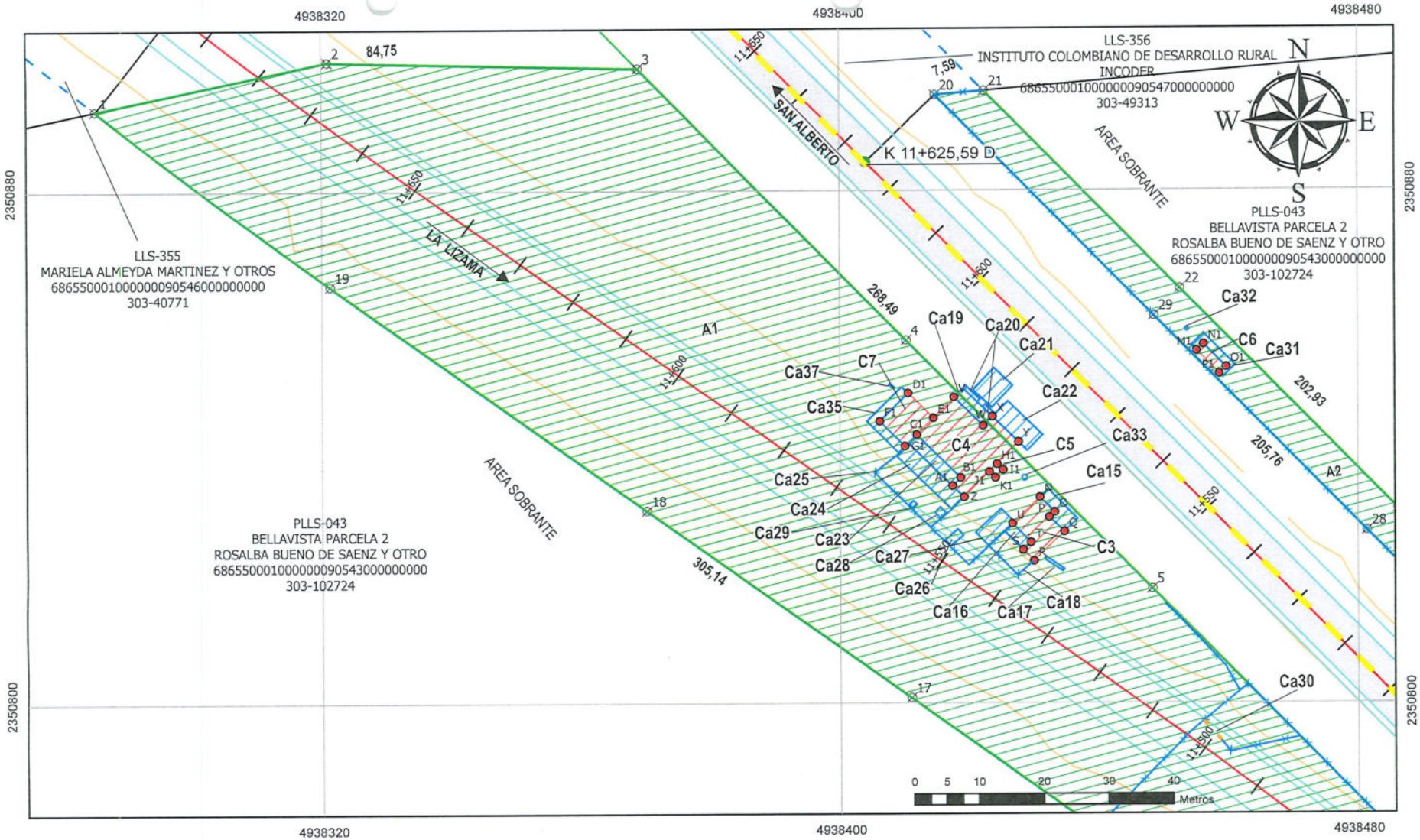
LEYENDA

- PUNTOS DE INFLEXION
- CONSTRUCCIONES ANEXAS
- FRANJA DE COMPRA
- LINEA DE ABSCISAS
- BERMAS Y CALZADAS
- EJE DE VIA
- CHAFLANES
- AREA REMANENTE
- AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
- AREA CONSTRUIDA REQUERIDA
- AREA REQUERIDA
- PREDIOS
- PREDIO REQUERIDO
- ZONA DE EXCLUSION
- ABSCISAS
- CONSTR_ANEXA_LINEAL

PLANO PREDIAL

FECHA:	ESCALA:	ARCHIVO:		
26/07/2024	1- 2000	PLLS-043	PLANO No.2 DE 6	CODIGO: FT-PRE-005 VERSION: 1 FECHA: 26-01-2023

Elaboró: JOSE FERNANDO GAITAN , MP : A35322020-1116043174



Agencia Nacional de Infraestructura	
AUTOPISTA DEL RIO GRANDE	
TRONCAL DEL MAGDALENA 2	
UF1 RIO SOGAMOSO - LAS PAMPAS	

PROPIETARIO:
ROSALBA BUENO DE SAENZ Y OTROS

CEDULA CATASTRAL:
68655000100000000905430000000000
MATRICULA INMOBILIARIA: 303-102724

CUADRO DE AREAS

AREA TOTAL	627.307,93 m²
AREA REQUERIDA	12.163,58 m²
AREA REMANENTE	0,00 m²
AREA SOBRANTE	615.144,35 m²
AREA CONSTRUCCIONES	450,67 m²

INFORMACION DE REFERENCIA

Referencia espacial
Nombre: MAGNA-SIRGAS CTM12
PCS: MAGNA-SIRGAS CTM12
GCS: GCS MAGNA
Datum: MAGNA
Proyección: Transverse Mercator

CONVENCIONES

- CERCAS
- DRENAJE_DOBLE
- DRENAJE_SENCILLO
- CAMINOS CARRETEABLES
- JAGUEY
- LAGUNAS

PUNTOS DE REFERENCIA

RUTA 4513	PK área 1 INICIO: K 11+368,38 D FINAL: K 11+696.51 I PK área 2 INICIO: K 11+417,73 D FINAL: K 11+625.59 D

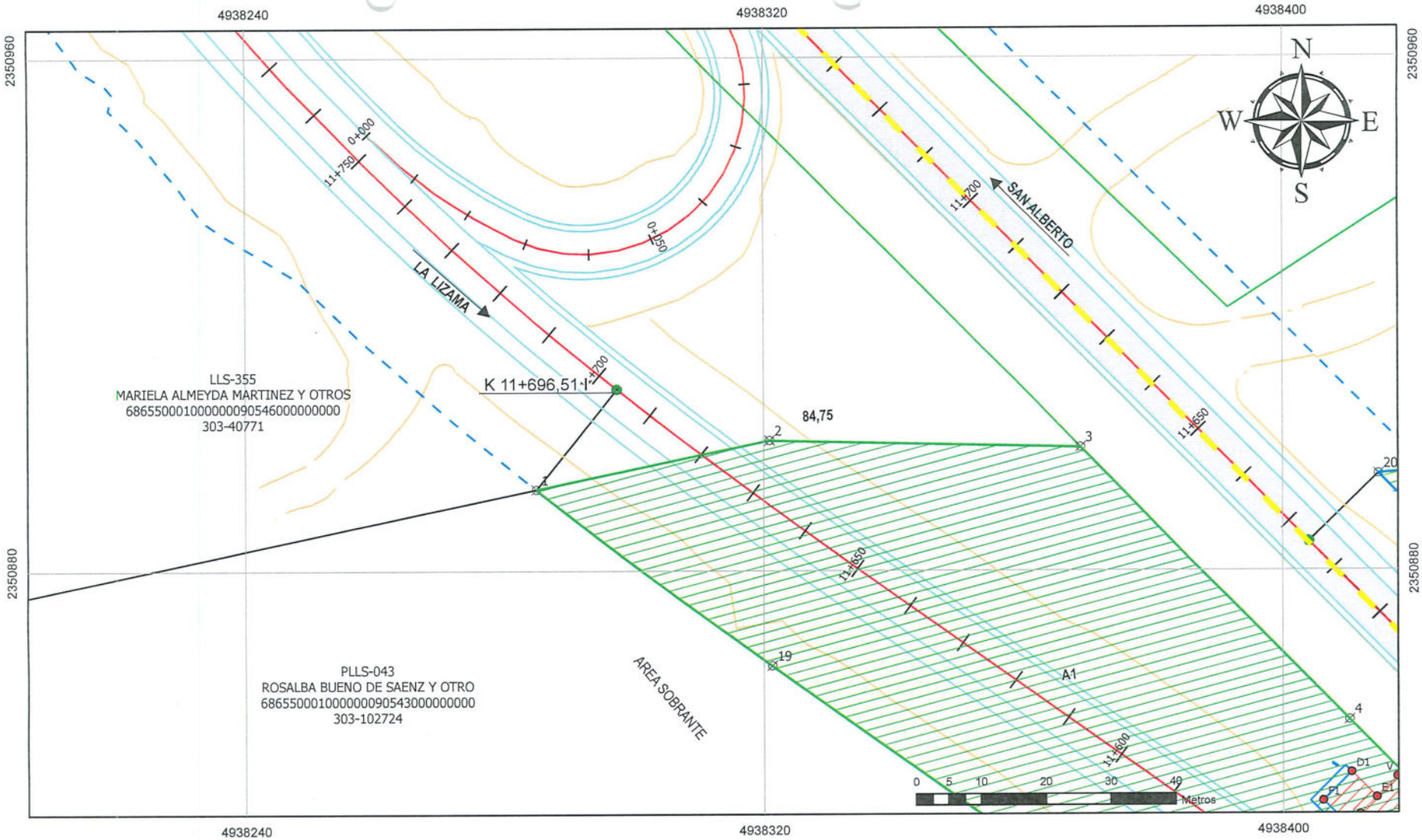
LEYENDA

- PUNTOS DE INFLEXION
- CONSTRUCCIONES ANEXAS
- FRANJA DE COMPRA
- LINEA DE ABSCISAS
- BERMAS Y CALZADAS
- EJE DE VIA
- CHAFLANES
- AREA REMANENTE
- AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
- AREA CONSTRUIDA REQUERIDA
- AREA REQUERIDA
- PREDIOS
- PREDIO REQUERIDO
- ZONA DE EXCLUSION
- ABSCISAS
- CONSTR_ANEXA_LINEAL

FECHA:	ESCALA:	ARCHIVO:		
26/07/2024	1- 2000	PLLS-043	PLANO No.3 DE 6	CODIGO: FT-PRE-005 VERSION: 1 FECHA: 26-01-2023

PLANO PREDIAL

Elaboró: JOSE FERNANDO GAITAN , MP : A35322020-1116043174



Agencia Nacional de Infraestructura	
AUTOPISTA DEL RIO GRANDE	
TRONCAL DEL MAGDALENA 2	
UF1 RIO SOGAMOSO - LAS PAMPAS	

PROPIETARIO:
ROSALBA BUENO DE SAENZ Y OTROS

CEDULA CATASTRAL:
68655000100000000905430000000000
MATRICULA INMOBILIARIA: 303-102724

CUADRO DE AREAS

AREA TOTAL	627.307,93 m²
AREA REQUERIDA	12.163,58 m²
AREA REMANENTE	0,00 m²
AREA SOBRANTE	615.144,35 m²
AREA CONSTRUCCIONES	450,67 m²

INFORMACION DE REFERENCIA

Referencia espacial
Nombre: MAGNA-SIRGAS CTM12
PCS: MAGNA-SIRGAS CTM12
GCS: GCS MAGNA
Datum: MAGNA
Proyección: Transverse Mercator

CONVENCIONES

- CERCAS
- CAMINOS CARRETEABLES
- DRENAJE_DOBLE
- JAGUEY
- DRENAJE_SENCILLO
- LAGUNAS

PUNTOS DE REFERENCIA

RUTA 4513	PK área 1 INICIO: K 11+368,38 D FINAL: K 11+696.51 I PK área 2 INICIO: K 11+417,73 D FINAL: K 11+625,59 D

LEYENDA

- PUNTOS DE INFLEXION
- CONSTRUCCIONES ANEXAS
- FRANJA DE COMPRA
- LINEA DE ABSCISAS
- BERMAS Y CALZADAS
- EJE DE VIA
- CHAFLANES
- AREA REMANENTE
- AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
- AREA CONSTRUIDA REQUERIDA
- AREA REQUERIDA
- PREDIOS
- PREDIO REQUERIDO
- ZONA DE EXCLUSION
- ABSCISAS
- CONSTR_ANEXA_LINEAL

PLANO PREDIAL

FECHA:	ESCALA:	ARCHIVO:		
26/07/2024	1- 2000	PLLS-043	PLANO No.4 DE 6	CODIGO: FT-PRE-005 VERSION: 1 FECHA: 26-01-2023

Elaboró: JOSE FERNANDO GAITAN , MP : A35322020-1116043174

TABLA DE COORDENADAS DE AREA REQUERIDA A1			
Punto	Norte	Este	Distancia (m)
1	2350892,652	4938284,939	
			36,78
2	2350900,298	4938320,915	
			47,97
3	2350899,187	4938368,874	
			59,37
4	2350856,642	4938410,28	
			54,24
5	2350817,877	4938448,212	
			50,70
6	2350781,640	4938483,671	
			34,96
7	2350756,655	4938508,118	
			26,49
8	2350737,720	4938526,646	
			42,74
9	2350706,962	4938556,326	
			8,61
10	2350705,732	4938547,806	
			12,93
11	2350704,809	4938534,907	
			11,07
12	2350703,986	4938523,869	
			22,13
13	2350720,397	4938509,018	
			22,09
14	2350736,222	4938493,605	
			31,63
15	2350757,093	4938469,831	
			33,99
16	2350777,845	4938442,91	
			39,36
17	2350800,879	4938410,999	
			50,23
18	2350830,138	4938370,168	
			60,15
19	2350865,194	4938321,292	
			45,56
1	2350892,652	4938284,939	
TOTAL AREA REQUERIDA: 10.976,43 m2			

TABLA DE COORDENADAS DE AREA REQUERIDA A2			
Punto	Norte	Este	Distancia (m)
20	2350894,923	4938414,795	
			7,59
21	2350895,567	4938422,361	
			43,22
22	2350864,665	4938452,574	
			48,01
23	2350830,339	4938486,135	
			50,51
24	2350794,223	4938521,446	
			61,19
25	2350750,338	4938564,095	
			5,95
26	2350747,848	4938558,686	
			59,31
27	2350790,252	4938517,217	
			51,22
28	2350826,858	4938481,397	
			47,00
29	2350860,452	4938448,525	
			48,23
1	2350894,923	4938414,795	
TOTAL AREA REQUERIDA: 1.187,15 m2			

Agencia Nacional de Infraestructura

AUTOPISTA DEL RIO GRANDE

TRONCAL DEL MAGDALENA 2

UF1 RIO SOGAMOSO - LAS PAMPAS

PROPIETARIO:
ROSALBA BUENO DE SAENZ Y OTROS

CEDULA CATASTRAL:
68655000100000009054300000000
MATRICULA INMOBILIARIA: 303-102724

CUADRO DE AREAS	
AREA TOTAL	627.307,93 m²
AREA REQUERIDA	12.163,58 m²
AREA REMANENTE	0,00 m²
AREA SOBRANTE	615.144,35 m²
AREA CONSTRUCCIONES	450,67 m²

INFORMACION DE REFERENCIA

Referencia espacial
Nombre: MAGNA-SIRGAS CTM12
PCS: MAGNA-SIRGAS CTM12
GCS: GCS MAGNA
Datum: MAGNA
Proyección: Transverse Mercator

CONVENCIONES

- CERCAS
- DRENAJE_DOBLE
- DRENAJE_SENCILLO
- CAMINOS CARRETEABLES
- JAGUEY
- LAGUNAS

PUNTOS DE REFERENCIA

RUTA	
4513	PK área 1 INICIO: K 11+368,38 D FINAL: K 11+696.51 I PK área 2 INICIO: K 11+417,73 D FINAL: K 11+625,59 D

LEYENDA

- PUNTOS DE INFLEXION
- CONSTRUCCIONES ANEXAS
- FRANJA DE COMPRA
- LINEA DE ABSCISAS
- BERMAS Y CALZADAS
- EJE DE VIA
- CHAFLANES
- AREA REMANENTE
- AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
- AREA CONSTRUIDA REQUERIDA
- AREA REQUERIDA
- PREDIOS
- PREDIO REQUERIDO
- ZONA DE EXCLUSION
- ABSCISAS
- CONSTR_ANEXA_LINEAL

FECHA:	ESCALA:	ARCHIVO:		
26/07/2024	1- 2000	PLLS-043	PLANO No.5 DE 6	CODIGO: FT-PRE-005 VERSION: 1 FECHA: 26-01-2023

PLANO PREDIAL

Elaboró: JOSE FERNANDO GAITAN , MP : A35322020-1116043174

TABLA DE COORDENADAS DE AREA REQUERIDA C1			
Punto	Norte	Este	Distancia (m)
A	2350717,510	4938531,279	
B	2350710,765	4938535,582	8,00
C	2350706,463	4938528,838	8,00
D	2350713,207	4938524,535	8,00
A	2350717,510	4938531,279	8,00
TOTAL AREA REQUERIDA: 64,00 m2			

TABLA DE COORDENADAS DE AREA REQUERIDA C2			
Punto	Norte	Este	Distancia (m)
E	2350740,290	4938501,502	
F	2350726,455	4938515,945	7,59
G	2350719,861	4938509,82	43,22
H	2350729,235	4938500,812	48,01
I	2350726,058	4938498,09	50,51
J	2350728,745	4938495,199	61,19
K	2350731,602	4938497,794	5,95
M	2350733,554	4938495,65	59,31
E	2350740,290	4938501,502	51,22
TOTAL AREA REQUERIDA: 189,38 m2			

TABLA DE COORDENADAS DE AREA REQUERIDA C3			
Punto	Norte	Este	Distancia (m)
N	2350832,154	4938430,887	
O	2350829,832	4938433,153	3,24
P	2350829,040	4938432,336	1,14
Q	2350826,766	4938434,671	3,26
R	2350822,181	4938429,965	6,57
S	2350823,900	4938428,29	2,40
T	2350825,086	4938429,508	1,70
U	2350828,023	4938426,647	4,10
N	2350832,154	4938430,887	5,92
TOTAL AREA REQUERIDA: 39,06 m2			

TABLA DE COORDENADAS DE AREA REQUERIDA C4			
Punto	Norte	Este	Distancia (m)
V	2350847,742	4938417,636	
W	2350843,295	4938422,166	6,35
X	2350844,706	4938423,584	2,00
Y	2350840,763	4938427,601	5,63
Z	2350832,199	4938419,195	12,00
A1	2350833,950	4938417,411	2,50
B1	2350835,235	4938418,672	1,80
C1	2350841,890	4938411,892	9,50
V	2350847,742	4938417,636	8,20
TOTAL AREA REQUERIDA: 114,36 m2			

TABLA DE COORDENADAS DE AREA REQUERIDA C5			
Punto	Norte	Este	Distancia (m)
H1	2350837,337	4938424,288	
I1	2350836,426	4938425,216	1,30
J1	2350836,124	4938423,097	2,14
K1	2350835,213	4938424,025	1,30
H1	2350837,337	4938424,288	2,14
TOTAL AREA REQUERIDA: 2,21 m2			

TABLA DE COORDENADAS DE AREA REQUERIDA C6			
Punto	Norte	Este	Distancia (m)
M1	2350854,881	4938455,136	
N1	2350855,930	4938456,209	1,50
O1	2350852,355	4938459,704	5,00
P1	2350851,306	4938458,632	1,50
M1	2350854,881	4938455,136	5,00
TOTAL AREA REQUERIDA: 7,51 m2			

TABLA DE COORDENADAS DE AREA REQUERIDA C7			
Punto	Norte	Este	Distancia (m)
D1	2350848,396	4938410,572	
E1	2350844,506	4938414,461	5,50
F1	2350844,012	4938406,188	8,29
G1	2350840,123	4938410,077	5,50
D1	2350848,396	4938410,572	8,29
TOTAL AREA REQUERIDA: 34,15 m2			

Agencia Nacional de Infraestructura

AUTOPISTA DEL RIO GRANDE

TRONCAL DEL MAGDALENA 2

UF1 RIO SOGAMOSO - LAS PAMPAS

PROPIETARIO:
ROSALBA BUENO DE SAENZ Y OTROS

CEDULA CATASTRAL:
68655000100000009054300000000
MATRICULA INMOBILIARIA: 303-102724

CUADRO DE AREAS	
AREA TOTAL	627.307,93 m²
AREA REQUERIDA	12.163,58 m²
AREA REMANENTE	0,00 m²
AREA SOBRANTE	615.144,35 m²
AREA CONSTRUCCIONES	450,67 m²

INFORMACION DE REFERENCIA

Referencia espacial
Nombre: MAGNA-SIRGAS CTM12
PCS: MAGNA-SIRGAS CTM12
GCS: GCS MAGNA
Datum: MAGNA
Proyección: Transverse Mercator

CONVENCIONES

CERCAS
DRENAJE_DOBLE
DRENAJE_SENCILLO
CAMINOS CARRETEABLES
JAGUEY
LAGUNAS

PUNTOS DE REFERENCIA

RUTA	PK área 1	PK área 2
4513	INICIO: K 11+368,38 D FINAL: K 11+696.51 I	INICIO: K 11+417,73 D FINAL: K 11+625.59 D

LEYENDA

PUNTOS DE INFLEXION
CONSTRUCCIONES ANEXAS
FRANJA DE COMPRA
LINEA DE ABSCISAS
BERMAS Y CALZADAS
EJE DE VIA
CHAFLANES
AREA REMANENTE
AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
AREA CONSTRUIDA REQUERIDA
AREA REQUERIDA
PREDIOS
PREDIO REQUERIDO
ZONA DE EXCLUSION
ABSCISAS
CONSTR_ANEXA_LINEAL

FECHA:	ESCALA:	ARCHIVO:		
26/07/2024	1- 2000	PLLS-043	PLANO No.6 DE 6	CODIGO: FT-PRE-005 VERSION: 1 FECHA: 26-01-2023

PLANO PREDIAL

Elaboró: JOSE FERNANDO GAITAN , MP : A35322020-1116043174

CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

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

CERTIFICADO No.: **1520-202050-13587-0**
FECHA: **21 /marzo/2025**

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: ROSALBA BUENO SAENZ identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 27957084 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FISÍCA
DEPARTAMENTO:68-SANTANDER
MUNICIPIO:655-SABANA DE TORRES
NÚMERO PREDIAL:00-01-00-00-0009-0543-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:00-01-0009-0543-000
DIRECCIÓN:BELLAVISTA PARCELA 2
MATRÍCULA:303-42245
ÁREA TERRENO:28 Ha 1500.00m²
ÁREA CONSTRUIDA:371.0 m²

INFORMACIÓN ECONÓMICA
AVALÚO:$ 212,932,000

INFORMACIÓN JURÍDICA

NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	LUIS EDUARDO SAENZ RIVERA	CÉDULA DE CIUDADANÍA	5555700
2	ROSALBA BUENO SAENZ	CÉDULA DE CIUDADANÍA	27957084
		TOTAL DE PROPIETARIOS:	2

El presente certificado se expide para **INTERESADO**.

María Alejandra Ferreira Hernandez
Jefe Oficina de Relación con el Ciudadano

NOTA:

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

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

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

La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, Santa Marta, los Municipios de Antioquia, el Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO), el Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), el Área Metropolitana de Barranquilla (Los Municipios de Galapa, Puerto Colombia y Malambo del Departamento de Atlántico), los Municipios de Alcalá, Ansermanuevo, Argelia, Bolívar, Candelaria, Cartago, Calima, Dagua, El Águila, El Cairo, El Dovio, Florida, Guacarí, La Cumbre, La Victoria, Obando, Palmira, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Toro, Trujillo, Tuluá, Versalles, Yumbo y Jamundí del Departamento del Valle del Cauca), del Departamento de Cundinamarca los Municipios Albán, Anapoima, Anolaima, Arbeláez, Bituima, Cachipay, Cáqueza, Cajica, Carmen De Carupa, Chaguaní, Chipaque, Cucunuba, Cota, Cogua, El Colegio, El Peñón, El Rosal, Facatativá, Fómeque, Fosca, Fúquene, Fusagasugá, Gachalá, Gachetá, Gama, Girardot, Granada, Guaduas, Guatavita, Guayabal de Síquima, Guayabetal, Guacheta, Jerusalén, Junín, La Mesa, La Palma, La Peña, Lenguazaque, Manta, Medina, Nariño, Nemocón, Nimaima, Nocaima, Venecia, Paime, Pandi, Paratebueno, Pasca, Pulí, Quebradanegra, Quetame, Quipile, Apulo, San Antonio Del Tequendama, San Cayetano, San Juan de Rioseco, Sasaima, Sesquilé, Silvania, Soacha, Sopo, Subachoque, Supatá, Susa, Sutatausa, Tausa, Tena, Tenjo, Tibacuy, Tibirita, Tocaima, Ubalá, Ubaté, Ubaque, Une, Vergara, Vianí, Villagómez, Villapinzón, Villeta, Viotá, Yacopí, Zipacón y Zipaquirá, Villavicencio del departamento del Meta, Sincelejo del Departamento de Sucre, los municipios de Cúcuta, Abrego, Bucarasica, Cáchira, Convención, El Carmen, El Tarra, Hacarí, La Playa, San Calixto, Sardinata y Teorama del Departamento de Norte de Santander, Manizales- Caldas, los municipios de Neiva y Garzón del Departamento de Huila, Santa Rosa de Cabal del Departamento de Risaralda, Ibagué - Tolima, Cartagena de Indias - Bolivar, Medio Baudó del Departamento de Chocó, Armenia del Departamento de Quindío, municipios de Sahagún y Montería del Departamento Córdoba, los municipios de Valledupar, Rio de Oro y Chirigüana del Departamento de Cesar, los municipios de Málaga y Barrancabermeja del departamento de Santander, los municipios de Sabanalarga y Soledad del Departamento del Atlántico, el municipio de Florencia -Caquetá, los municipios de Tunja y Chiquinquirá del Departamento de Boyacá al no ser de competencia de esta entidad.

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

https://tramites.igac.gov.co/geltramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam, con el número del certificado catastral.

Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: contactenos@igac.gov.co.

Carrera 30 No. 48 - 51, Bogotá D.C., Colombia (+57) 601 653 1888 www.igac.gov.co

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANCABERMEJA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240726157498104762 **Nro Matrícula: 303-102724**

Impreso el 26 de Julio de 2024 a las 12:21:19 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 303 - BARRANCABERMEJA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: SABANA DE TORRES VEREDA: SABANA DE TORRES
FECHA APERTURA: 28-04-2023 RADICACIÓN: 2023-2444 CON: ESCRITURA DE: 11-04-2023
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= =

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO RURAL QUE TIENE UN AREA DE 62 HAS + 7.307.93 MTS2, CUYOS LINDEROS SON: POR EL NORTE Y NOROESTE: COMENZANDO EL LINDERO DESDE EL PUNTO 1 COORDENADAS N 1284828.91 E 1056647.54 AL PUNTO 2 COORDENADAS N 1285236.39 E 1057355.36, EN LONGITUD OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO METROS (845.00 MTS.), CON PROPIEDAD DE ELIAS ALMEIDA RANGEL, CERCAS DE ALAMBRE AL MEDIO, CONTINUA EL LINDERO DEL PUNTO 2 AL PUNTO 3 COORDENADAS N 1285239.33 E 1057375.40, ATRAVESADO LA CARRETERA PANAMERICANA - RUTA DEL SOL, CONTINUA EL LINDERO DEL PUNTO 3 AL PUNTO 4 COORDENADAS N 1285243.25 E 1057417.22, EN LONGITUD DE CUARENTA Y DOS METROS (42.00 MTS.), CON PROPIEDAD DE RUBEN DARIO CACERES, TROCHAS AL MEDIO, CONTINUA EL LINDERO DEL PUNTO 4 AL PUNTO 5 COORDENADAS N 1285268.35 E 1057685.14, EN LONGITUD DE DOSCIENTOS SETENTA Y DOS METROS (272.00 MTS.), CON LOTE COMUNITARIO, CERCAS DE ALAMBRE AL MEDIO. POR EL ESTE: COMENZANDO EL LINDERO DESDE EL PUNTO 5 AL PUNTO 6 COORDENADAS N 1285179.53 E 1057712.40, EN LONGITUD DE NOVENTA Y CUATRO METROS (94.00 MTS.), CON CARRETERA AL MEDIO, CONTINUA EL LINDERO DEL PUNTO 6 AL PUNTO 7 COORDENADAS N 1285063.63 E 1057548.19, EN LONGITUD DE CIENTO NOVENTA Y SEIS METROS (196.00 MTS.), CON PROPIEDAD DE HERIBERTO MEJIA MANTILLA, CERCAS DE ALAMBRE AL MEDIO, CONTINUA DEL PUNTO 7 AL PUNTO 8 COORDENADAS N 1285054.66 E 1057534.42, ATRAVESADO LA CARRETERA PANAMERICANA - RUTA DEL SOL, EN LONGITUD DE VEINTE METROS (20.00 MTS.), CONTINUA DEL PUNTO 8 AL PUNTO 9 COORDENADAS N 1285052.14 E 1057502.40, EN LONGITUD DE TREINTA Y DOS METROS (32.00 MTS.), CON SERVIDUMBRE DE VIA AL MEDIO, CONTINUA DEL PUNTO 9 AL PUNTO 11 COORDENADAS N 1285015.74 E 1057462.54, PASANDO POR EL PUNTO 10 COORDENADAS N 1285046.84 E 1057435.10, EN LONGITUD DE CIENTO VEINTICINCO METROS CON CINCUENTA CENTIMETROS (125.50 MTS.), CON EL LOTE NUMERO DIECISIETE (17), CONTINUA DEL PUNTO 11 AL PUNTO 12 COORDENADAS N1285017.31 E 1057470.41, EN LONGITUD DE OCHO METROS (8.00 MTS.), CON EL LOTE NUMERO DIECISAIS (16), CONTINUA DEL PUNTO 12 AL PUNTO 13 COORDENADAS N 1285023.74 E 1057502.88, EN LONGITUD DE TREINTA Y TRES METROS CON DIEZ CENTIMETROS (33.10 MTS.), CON EL LOTE NUMERO DIECISIETE (17), CONTINUA DEL PUNTO 13 AL PUNTO 14 COORDENADAS N 1285025.84 E 1057517.85 EN LONGITUD DE QUINCE METROS (15.00 MTS.), CON EL LOTE NUMERO QUINCE (15), CONTINUA DEL PUNTO 14 AL PUNTO 15 COORDENADAS N 1284852.76 E 1057603.46 EN LONGITUD DE CIENTO NOVENTA Y DOS METROS CON SETENTA Y CINCO CENTIMETROS (192.75 MTS.), COLINDA CON SERVIDUMBRE AL MEDIO, DEL PUNTO 15 AL PUNTO 16 COORDENADAS N 1284763.05 E 1057561.29 EN LONGITUD DE CIENTO TREINTA Y SEIS METROS CON ONCE CENTIMETROS (136.11 MTS.), CON EL LOTE NUMERO CATORCE (14), CONTINUA DEL PUNTO 16 AL PUNTO 17 COORDENADAS N 1284714.79 E 1057627.68 EN LONGITUD DE CIENTO SIETE METROS CON OCHO CENTIMETROS (107.08 MTS.), CON EL LOTE NUMERO TRECE (13), CONTINUA DEL PUNTO 17 A PUNTO 18 COORDENADAS N 1284618.66 E 1057640.12 EN LONGITUD DE CIEN METROS CON OCHENTA CENTIMETROS (100.80 MTS.), CONTINUA DEL PUNTO 18 AL PUNTO 19 COORDENADAS N 1284610.68 E 1057567.47 EN LONGITUD DE SETENTA Y TRES METROS (73.00 MTS.), COLINDA EN ESTE TRAYECTO CON SERVIDUMBRE AL MEDIO, CONTINUA DEL PUNTO 19 AL PUNTO 20 COORDENADAS N 1284620.68 E 1057545.22 EN LONGITUD DE TREINTA Y DOS METROS NOVENTA CENTIMETROS (32.90 MTS.), CONTINUA DEL PUNTO 20 AL PUNTO 21 COORDENADAS N 1284648.39 E 1057528.94 EN LONGITUD DE CINCUENTA Y TRES METROS (53.00 MTS.), COLINDA CON SERVIDUMBRE AL MEDIO, CONTINUA DEL PUNTO 21 AL PUNTO 23 COORDENADAS N 1284624.57 E 1057509.98 PASANDO POR EL PUNTO 22 COORDENADAS N 1284648.34 E 1057508.94 EN LONGITUD DE CUARENTA Y CUATRO METROS (44.00 MTS.), CON EL LOTE NUMERO NUEVE (9), CONTINUA DEL PUNTO 23 AL PUNTO 24 COORDENADAS N 1284599.64 E 1057513.34 EN LONGITUD DE VEINTICINCO METROS (25.00 MTS.) CON EL LOTE NUMERO OCHO (8), CONTINUA DEL PUNTO 24 AL PUNTO 26 COORDENADAS N 1284555.08 E 1057542.64 PASANDO POR EL PUNTO 25 COORDENADAS N 1284558.09 E 1057518.95 EN LONGITUD DE SESENTA Y CINCO METROS CON CINCUENTA Y UN CENTIMETROS (65.51 MTS.), CON EL LOTE NUMERO SIETE (7), CONTINUA DEL PUNTO 26 AL PUNTO 27 COORDENADAS N 1284561.40 E 1057555.36 EN LONGITUD DE CATORCE METROS CON VEINTE CENTIMETROS (14.20 MTS.), CON EL LOTE NUMERO CINCO (5), CONTINUA DEL PUNTO 27 AL PUNTO 28 COORDENADAS N 1284554.02 E 1057598.13 EN LONGITUD DE CUARENTA Y TRES METROS CON CUARENTA CENTIMETROS (43.40 MTS.), CON EL LOTE NUMERO DOS (2), CONTINUA DEL PUNTO 28 AL PUNTO 29 COORDENADAS N 1284531.97 E 1057645.13 EN LONGITUD DE CINCUENTA Y CUATRO METROS CON SETENTA CENTIMETROS (54.70 MTS.), CON EL LOTE NUMERO UNO (1), CONTINUA DEL PUNTO 29 AL PUNTO 31 COORDENADAS N 1284419.75 E 1057665.54 PASANDO POR EL PUNTO 30 COORDENADAS N 1284532.78 E 1057651.20 EN LONGITUD DE CIENTO VEINTITRAS METROS CON CINCUENTA Y CUATRO CENTIMETROS (123.54 MTS.), COLINDA CON SERVIDUMBRE AL MEDIO. POR EL SUR: COMENZANDO EL LINDERO DEL PUNTO 31 AL PUNTO 42 COORDENADAS N

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

1284437.70 E 1056888.36 PASANDO POR LOS PUNTOS 32 COORDENADAS 1284421.24 E 1057615.51, PUNTO 33 COORDENADAS N 1284424.94 E 105775.27, PUNTO 34 COORDENADAS N 1284428.71 E 1057534.01, PUNTO 35 COORDENADAS N 1284435.26 E 1057461.38, PUNTO 36 COORDENADAS N 1284441.00 E 1057396.53, PUNTO 37 COORDENADAS N 1284433.74 E 1057311.65, PUNTO 38 COORDENADAS N 1284426.47 E 1057226.76, PUNTO 39 COORDENADAS N 1284405.65 E 1057144.84, PUNTO 40 COORDENADAS N 1284384.84 E 1057062.91, PUNTO 41 COORDENADAS N 1284416.24 E 1056993.44, EN LONGITUD DE SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS METROS CON SESENTA Y TRES CENTIMETROS (786.63 MTS.), COLINDANDO EN TODO ESTE TRAYECTO CON ZONA DE RESERVA DEL RIO SOGAMOSO. POR EL SUROESTE: COMENZANDO EL LINDERO DEL PUNTO 42 AL PUNTO DE PARTIDA 1 PASANDO POR LOS PUNTO 43 COORDENADAS N 1284518.29 E 1056838.76, PUNTO 44 COORDENADAS N 1284633.30 E 1056767.96, PUNTO 45 COORDENADAS N 1284728.92 E 1056709.10, EN LONGITUD DE CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE METROS (489.00 MTS.), COLINDANDO EN TODO ESTE TRAYECTO CON ZONA DE RESERVA DEL RIO SOGAMOSO Y CIERRA.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1.- 09-12-2010 ESCRITURA 1134 DEL 03-05-2010 NOTARIA PRIMERA DE BARRANCABERMEJA ADJUDICACION EN SUCESION, POR VALOR DE $ 1,673,000.00 DE: SAENZ RIVERA LUIS EDUARDO, BUENO DE SAENZ ROSALBA, A: BUENO DE SAENZ ROSALBA, SAENZ BUENO CLAUDIA PATRICIA, SAENZ BUENO CARLOS EDUARDO, SAENZ BUENO MAURICIO ENRIQUE, REGISTRADA EN LA MATRICULA 42245.--2.- 16-03-1998 RESOLUCION 890 DEL 01-10-1997 INCORA DE BUCARAMANGA ADJUDICACION DE BALDIOS, POR VALOR DE $ 3,345,977.00 DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA"INCORA" , A: SAENZ RIVERA LUIS EDUARDO, BUENO DE SAENZ ROSALBA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 42245.--4.- 03-12-1992 RESOLUCION 1912 DEL 17-10-1991 INCORA DE BUCARAMANGA ADJUDICACION UNIDAD AGRICOLA, POR VALOR DE $ 3,345,977.00 DE: INCORA, A: AYALA BALLESTEROS PEDRO ANTONIO, GOMEZ DE AYALA REBECA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 42245.--5.- 17-07-2019 ESCRITURA 220 DEL 09-07-2019 NOTARIA UNICA DE SABANA DE TORRES DIVISION MATERIAL A: FONSECA FONSECA LIBARDO, LEON DE FONSECA LUZ MARINA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 97490.--6.- 17-11-2017 ESCRITURA 387 DEL 16-11-2017 NOTARIA UNICA DE SABANA DE TORRES DIVISION MATERIAL A: FONSECA FONSECA LIBARDO, LEON DE FONSECA LUZ MARINA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 95067.--7.- 12-11-2013 ESCRITURA 115 DEL 15-03-2013 NOTARIA UNICA DE SABANA DE TORRES DECLARACION PARTE RESTANTE A: FONSECA FONSECA LIBARDO, LEON DE FONSECA LUZ MARINA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 40761.--8.- 12-11-2013 ESCRITURA 115 DEL 15-03-2013 NOTARIA UNICA DE SABANA DE TORRES COMPRAVENTA PARCIAL, POR VALOR DE $ 271,622,366.00 DE: FONSECA FONSECA LIBARDO, LEON DE FONSECA LUZ MARINA, A: INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES - INCO, HOY AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 40761.--9.- 21-09-2005 ESCRITURA 407 DEL 13-09-2005 NOTARIA UNICA DE SABANA DE TORRES DECLARACION PARTE RESTANTE A: FONSECA FONSECA LIBARDO, LEON DE FONSECA LUZ MARINA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 40761.--10.- 21-09-2005 ESCRITURA 407 DEL 13-09-2005 NOTARIA UNICA DE SABANA DE TORRES COMPRAVENTA PARCIAL, POR VALOR DE $ 431,500.00 DE: FONSECA FONSECA LIBARDO, LEON DE FONSECA LUZ MARINA, A: JUNTA DE ACCION COMUNAL VEREDA SAN LUIS DE RIOSUCIO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 40761.--11.- 09-01-1992 RESOLUCION 1911 DEL 17-10-1991 INCORA DE BUCARAMANGA ADJUDICACION UNIDAD AGRICOLA, POR VALOR DE $ 4,597,665.00 DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA "INCORA", A: FONSECA FONSECA LIBARDO, LEON DE FONSECA LUZ MARINA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 40761.--

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANCABERMEJA ORIP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANCABERMEJA ORIP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANCABERMEJA ORIP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANCABERMEJA ORIP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANCABERMEJA

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) LOTE "BELLAVISTA PARCELA #2 - LOTE DIECINUEVE (19)"

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

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

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

303 - 42245
303 - 97490

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 28-04-2023 Radicación: 2023-2444

Doc: ESCRITURA 0663 del 11-04-2023 NOTARIA PRIMERA de BARRANCABERMEJA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: ENGLOBE: 0919 ENGLOBE

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

A: BUENO DE SAENZ ROSALBA	**CC# 27957084**	**X**	**22.435%**
A: FONSECA FONSECA LIBARDO	**CC# 5699084**	**X**	**27.565%**
A: LEON DE FONSECA LUZ MARINA	**CC# 28271778**	**X**	**27.565%**
A: SAENZ BUENO CARLOS EDUARDO	**CC# 91263650**	**X**	**7.4783333333%**
A: SAENZ BUENO CLAUDIA PATRICIA	**CC# 63432536**	**X**	**7.4783333333%**
A: SAENZ BUENO MAURICIO ENRIQUE	**CC# 91270143**	**X**	**7.4783333333%**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *1*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

= =

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-29459 **FECHA: 26-07-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

ANDRES FELIPE GALLON GIL

REGISTRADOR SECCIONAL

PIN de Validación: b63b0a95

https://www.raa.org.co

Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

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

El señor(a) GABRIEL DAVID SARMIENTO ARANGO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19163731, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Diciembre de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-19163731.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GABRIEL DAVID SARMIENTO ARANGO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
17 Dic 2018	**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 de inscripción	Régimen
17 Dic 2018	**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 de inscripción	Régimen
17 Dic 2018	**Régimen Académico**

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
17 Dic 2018	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Régimen
17 Jun 2019	**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
17 Dic 2018	**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 de inscripción	Régimen
17 Dic 2018	**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 de inscripción	Régimen
17 Dic 2018	**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
17 Dic 2018	**Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
17 Dic 2018	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA
Dirección: CALLE 128 BIS A # 58 A - 65
Teléfono: 3165232792
Correo Electrónico: GABRISAR31@GMAIL.COM

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GABRIEL DAVID SARMIENTO ARANGO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 19163731.

El(la) señor(a) GABRIEL DAVID SARMIENTO ARANGO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

PIN DE VALIDACIÓN

b63b0a95

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 veinticuatro (24) días del mes de Septiembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

PIN de Validación: ad410a6f

https://www.raa.org.co

Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

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

El señor(a) HECTOR AUGUSTO BARAHONA GUERRERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19114869, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Diciembre de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-19114869.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) HECTOR AUGUSTO BARAHONA GUERRERO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
17 Dic 2018	**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 de inscripción	Régimen
17 Dic 2018	**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 de inscripción	Régimen
23 Jul 2020	**Régimen Académico**

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
17 Dic 2018	**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
17 Dic 2018	**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 de inscripción	Régimen
17 Dic 2018	**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 de inscripción	Régimen
17 Dic 2018	**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
17 Dic 2018	**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 de inscripción	Régimen
17 Dic 2018	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
17 Dic 2018	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA
Dirección: CALLE 57 NO. 58 - 36
Teléfono: 3165232791
Correo Electrónico: barahona.hector.a@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
INGENIERO CIVIL de la Universidad La Gran Colombia

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) HECTOR AUGUSTO BARAHONA GUERRERO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 19114869.

El(la) señor(a) HECTOR AUGUSTO BARAHONA GUERRERO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

PIN DE VALIDACIÓN

ad410a6f

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 treinta (30) días del mes de Septiembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

PIN de Validación: ba330af4

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) LUIS FERNANDO SANABRIA VANEGAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1032435523, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1032435523.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUIS FERNANDO SANABRIA VANEGAS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
08 Jun 2018	**Régimen de Transición**	**18 Mayo 2022**	**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 de inscripción	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
08 Jun 2018	**Régimen de Transición**	**18 Mayo 2022**	**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 de inscripción	Régimen
27 Mayo 2022	**Régimen Académico**

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
27 Mayo 2022	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Régimen
27 Mayo 2022	**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
08 Jun 2018	**Régimen de Transición**	**18 Mayo 2022**	**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 de inscripción	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
08 Jun 2018	**Régimen de Transición**	**18 Mayo 2022**	**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 de inscripción	Régimen
27 Mayo 2022	**Régimen Académico**

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción	Régimen
27 Mayo 2022	**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
27 Mayo 2022	**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 de inscripción	Régimen
27 Mayo 2022	**Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
27 Mayo 2022	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
27 Mayo 2022	**Régimen Académico**

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-1120, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0889, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0284, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0223, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 24 # 86A- 45 OF 205
Teléfono: 3014899777
Correo Electrónico: ceo@savane.com.co

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Ingeniero Civil- La Universidad de la Salle
Especialista en Gestión Territorial y Avalúos - La Universidad Santo Tomás

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LUIS FERNANDO SANABRIA VANEGAS, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1032435523.

El(la) señor(a) LUIS FERNANDO SANABRIA VANEGAS 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

ba330af4

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Octubre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

PIN de Validación: b67c0ae4

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) JOHANNA ALEXANDRA RAMÍREZ BELTRÁN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1010188840, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Junio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1010188840.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOHANNA ALEXANDRA RAMÍREZ BELTRÁN se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
22 Jun 2017	**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 de inscripción	Régimen
22 Jun 2017	**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 de inscripción	Régimen
22 Jun 2017	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Régimen
22 Jun 2017	**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
22 Jun 2017	**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 de inscripción	Régimen
22 Jun 2017	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
22 Jun 2017	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: MADRID, CUNDINAMARCA
Dirección: CALLE 15A # 8 - 30 ESTE TORRE 6 APTO 502
Teléfono: 3002217543
Correo Electrónico: ing.alexandra.ramirez@gmail.com

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

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOHANNA ALEXANDRA RAMÍREZ BELTRÁN, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1010188840.

El(la) señor(a) JOHANNA ALEXANDRA RAMÍREZ BELTRÁN 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

b67c0ae4

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Octubre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

INFORME DE VALORACIÓN DE COBERTURA VEGETAL

AUTOPISTA DEL RIO GRANDE
PROYECTO CORREDOR VIAL SABANA DE TORRES - CURUMANÍ

Elaborado por:

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.

Bogotá D.C., febrero de 2025

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia

1. VALORACIÓN CULTIVOS.

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

1.1. COSTOS DIRECTOS

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

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

1.2. COSTOS INDIRECTOS: incluye administración y asistencia técnica.

Metodología empleada:

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

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

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

1.3. CLASIFICACIÓN DE LOS CULTIVOS

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

1.3.2 CULTIVOS PERMANENTES O PERENNES: Son aquellos que tienen una duración de más de una temporada, es decir, se siembran o plantan una vez, y se pueden cosechar durante varias temporadas. Las plantas en los primeros años de desarrollo son improductivas; luego producen cosechas durante muchos años y a bajo costo de

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia

mantenimiento; se incluyen los cultivos arbóreos y arbustivos, como: café, plátano, caña de azúcar, cacao, palma de aceite, coco, teka, entre otros.

1.4. COSTOS DE CULTIVOS

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

COSTOS DE CULTIVOS CICLO CORTO POR PLANTA

2. VALORACION CULTIVOS SEMESTRALES

Cultivo	Costos Instalación por Ha	Ciclo productivo /meses	RENDIMIENTO		PRECIO COSECHA		Densidad Cultivo Planta/Ha	Valores Generales por planta
			Producción Promedio Kg/Ha/Año	Producción Máxima Kg/Ha/Año	Mínimo	Máximo		
MAIZ	$ 5.824.610	90	3500	4000	$ 2.000	$ 2.200	60.000	$ 97
YUCA	$ 5.359.600	12	12000	12500	$ 2.000	$ 2.300	10.000	$ 536
AJI	$ 14.722.580	8	5000	6000	$ 3.000	$ 5.000	25.000	$ 589
ALGODÓN	$ 7.676.750	6	600	700	$ 11.600	$ 12.000	90.000	$ 85

Tabla No.1: Costos cultivos ciclo corto.

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

COSTOS DE CULTIVOS PERMANENTES POR PLANTA

1. VALORACION CULTIVOS PERMANENTES

Cultivo	Tiempo improductivo años	Costos Instalación por Ha	Costos Sostenimiento por Ha	RENDIMIENTO		Precio de Venta promedio $/Kg	Precio de Venta Máximo $/Kg	PRECIO COSECHA		Densidad Cultivo Planta/Ha	Valor adaptado	Valores Generales por planta		
				Producción Promedio Kg/Ha/Año	Producción Máxima Kg/Ha/Año			Mínimo	Máximo			Mínima por Planta	Valor intermedio por Planta	Máxima por Planta
Guanabana Comun	3	$ 17.847.731	$ 11.681.395	5400	2784	$ 2.300	$ 2.500	$ 12.420.000	$ 6.960.000	234	126.192,85	$ 165.504	$ 227.000	$ 235.504
Limón Tahití	3	$ 7.751.547	$ 4.556.690	8550	16150	$ 1.000	$ 1.500	$ 8.550.000	$ 24.225.000	278	44.274,23	$ 116.000	$ 120.151	$ 289.306
Mango Común	3	$ 16.625.431	$ 9.802.131	10100	11450	$ 900	$ 1.100	$ 9.090.000	$ 12.595.000	150	176.183,75	$ 282.000,00	$ 292.633	$ 362.733
Papaya	0,8	$ 12.920.798	$ 12.324.730	33600	36900	$ 1.600	$ 1.200	$ 53.760.000	$ 44.280.000	1.150	21.952,63	$ 47.000	$ 48.634	$ 42.039
Plátano /banano	0,8	$ 9.228.580	$ 5.663.110	9600	12250	$ 1.500	$ 1.400	$ 14.400.000	$ 17.150.000	1.111	13.403,86	$ 18.000	$ 18.675,97	$ 20.656
Aguacate	2	$ 14.362.925	$ 6.708.525	6000	7000	$ 2.500	$ 3.000	$ 15.000.000	$ 21.000.000	200	105.357,25	$ 214.000	$ 221.815	$ 281.815
Guayaba	2	$ 12.248.420	$ 9.916.220	9000	10000	$ 2.500	$ 3.000	$ 22.500.000	$ 30.000.000	400	55.411,60	$ 138.000	$ 143.120	$ 180.620
Melon	0,3	$ 27.056.799	N/A	15000	18000	$ 2.800	$ 3.000	$ 42.000.000	$ 54.000.000	5.000	5.411,36	$ 5.000	$ 5.411	$ 8.651

CULTIVO	COSTOS PRODUCCION / HECTAREA	COSTOS SOSTENIMIENTO	PERIODO SOSTENIMIENTO	COSTOS TOTALES/HA	VALOR TOTAL /M2	NUMERO PLANTAS /HA	VALOR/PLANTA	VALOR MINIMO	VALOR MAXIMO
Maracuya-cholupa	$ 25.106.455	$ 13.846.805	1,5	$ 45.876.663	$ 4.588	1150	$ 39.893	$ 31.914	$ 47.871
Borojo	$ 14.274.950	$ 13.180.150	10	$ 146.076.450	$ 14.608	625	$ 233.722	$ 186.978	$ 280.467
Arazá	$ 8.294.950	$ 7.425.550	5	$ 45.422.700	$ 4.542	156	$ 291.171	$ 232.937	$ 349.405
Cacao	$ 22.312.300	$ 8.561.750	12	$ 125.053.300	$ 12.505	1100	$ 113.685	$ 90.948	$ 136.422
Piña	$ 41.797.900	$ 13.576.900	2	$ 68.951.700	$ 6.895	31000	$ 2.224	$ 1.779	$ 2.669
Palma de Chontaduro	$ 18.646.675	$ 6.832.150	15	$ 121.128.925	$ 12.113	100	$ 1.211.289	$ 969.031	$ 1.453.547

Especie	DAP adoptado m	Altura comercial m	Factor de forma	Volúmen adoptado m³	$/m³	Valor por planta
Corozo Rango: ≤ 0,20	0,15	2	0,7	0,0247401	$ 212.332,09	$ 5.253
Corozo Rango: 0,21 - 0,40	0,3	4	0,7	0,1979208	$ 212.332,09	$ 42.025
Corozo Rango: 0,41 - 0,60	0,5	4	0,7	0,54978	$ 212.332,09	$ 116.736
Corozo Rango: 0,61 - 0,80	0,7	4	0,5	0,769692	$ 212.332,09	$ 163.430
Corozo Rango: 0,81 - 1	0,9	4	0,35	0,8906436	$ 212.332,09	$ 189.112
Corozo Rango: 1,01 - 1,2	1,1	4	0,35	1,3304676	$ 212.332,09	$ 282.501
Corozo Rango: 1,21 - 1,4	1,3	4	0,35	1,8582564	$ 212.332,09	$ 394.567
Corozo Rango: 1,41 - 1,6	1,5	4	0,35	2,47401	$ 212.332,09	$ 525.312
Corozo Rango: 1,61 - 1,8	1,7	4	0,35	3,1777284	$ 212.332,09	$ 674.734
Corozo Rango: 1,81 - 2	1,9	4	0,35	3,9694116	$ 212.332,09	$ 842.833

NOMBRE DE LA ESPECIE	DAP (0,10- 0,20 m)	DAP (0,21- 0,40m)	DAP (0,40-0,60m)	DAP (> 0,61 m)
POMARROSO	$ 4.757,61	$ 33.058,12	$ 137.742,18	$ 359.966,25

Tabla No.2: Costos cultivos permanentes.

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

Además de las especies perennes mencionadas anteriormente también se identifica el cultivo de palma africana

MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS "CORFELONJAS"
Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia

ESPECIE	VIDA UTIL AÑOS	3 A 5 AÑOS	6 A 10 AÑOS	11 A 15 AÑOS	16 A 20 AÑOS	PRECIO DE COMPRA/KG	PLANTAS POR ha	COSTO DE ESTABLECIMIENTO /ha	COSTO DE MANTENIMIENTO/ AÑO	VALOR ADOPTADO	VALOR POR PLANTA DE 3-5 AÑOS	VALOR POR PLANTA DE 6-20 AÑOS
PALMA AFRICANA	20	141	234	234	234	$ 2.902	128	$ 9.947.881	$ 5.927.353	$ 635.045	$ 508.376	$ 792.360

Tabla No.3: Costos cultivo palma africana.

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

En el anexo No 1 se adjuntan se encuentran las fuentes de consulta y soportes para cada cultivo, también se pueden observar en el Excel denominado "INFORME DE VALORACIÓN ESPECIES 2025" donde en este último se hace proyección de valor con mayor nivel de detalle para cada especie según su ciclo productivo.

2. VALORACIÓN ESPECIES MADERABLES

Aspectos importantes a tener en cuenta en las especies maderables y definir valores generales. Se realizó la identificación de nombres comunes por medio de los aplicativos en herbarios forestales y vegetales como el archivo del herbario nacional forestal y el listado de nombres comunes del herbario de la Universidad Nacional de Colombia. Posterior a este procedimiento se realizó la homologación al nombre científico. Una vez se conocieron las especies se procedió a identificarlas por su uso maderable, separándolas en 3 categorías, según la calidad de la madera discriminado por diámetro altura al pecho (DAP) y vida útil.

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

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

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

En el anexo No 1 se identifican las especies mencionadas anteriormente y en el Excel denominado "INFORME DE VALORACIÓN ESPECIES 2025" se hace la proyección de valor.

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia

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

Baranoa, Bonga, Ceiba, Ceiba Bonga, Ceiba Blanca, Bajagua, Caraqueño, Campano, Níspero, Níspero macho, Níspero de monte, Guamo, Guamito, Guacamayo, Uvero, Canalete, Resbala mono, Sapo, zapote, Majagua, Majagua colorá, Majagüito, Mamón, Mamoncillo, Matarraton extranjero, Eucalipto, Acacia, Acacia roja, Guayacan de bola, Caranganito, Caimancillo, Caimito, Vainillo, Volador, Chirlobirlo, Cereza, Cerezo, Pivijay, Piñique, Piñiqui, Moringa, Chivato, Huevo vegetal, Quebra acha, Ceiba blanca, Cajón, Cañandonga, Guacharaco, Senna sp, Jagua, Cordia sp., Pino, Peroni, Olivo, Olivo macho, Caucho, Lluvia de oro, Dinde, pintacanillo, cantagallo, Ceiba Colorada, Vino tinto, Arrayan, Icaco.

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

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

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

En el anexo No 1 se identifican las especies mencionadas anteriormente y en el Excel denominado "INFORME DE VALORACIÓN ESPECIES 2025" se hace la proyección de valor.

METODOLOGÍA VALUATORIA:

Para las especies maderables identificadas en el proyecto se realizó la identificación taxonómica partiendo de sus nombres comunes y posteriormente se hizo clasificación

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia

por su uso maderable, separándolas en 3 categorías, madera de primera clase de segunda y de tercera clase u ordinaria.

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

4.1 VOLUMEN DE ÁRBOLES EN PIE

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

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

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

Donde:

DAP:	Diámetro a la Altura del Pecho.
h_t o h_c:	Altura Total o Altura Comercial.
f:	Factor de Forma.

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

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

Observaciones de metodología empleada en la identificación

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

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

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia

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

3.1 ESPECIES ORNAMENTALES

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

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

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

ESPECIES CLASIFICADAS COMO ORNAMENTALES

No	ESPECIE FRUTALES/ORNAMENTALES		VIVERO: VIVERO MI JARAGUAL, ATENDIDO POR PATRICIA GAVIRIA, TELEFONO: 311-2686149		VIVERO: VIVERO AGUA VIVA, ATENDIDO POR JAIRO ARAGON, TELEFONO: 301-5097683		VIVERO LAS ACACIAS, ATENDIDO MARIA KARINA ROSALES, TELEFONO: FIJO 6619384		VIVERO TRONCAL, ATENDIDO POR JUAN CARLOS, TELEFONO: 320-5234361		VIVERO MIS TRES GIRASOLES, ATENDIDO POR CINDI CHAMORRO TELEFONO: 310-7609737		VALOR ADOPTADO MINIMO	VALOR ADOPTADO MAXIMO	VALOR PROMEDIO	VALORES POR PLANTA GENERAL CON ESTABLECIMIENTO	VALORES POR PLANTA GENERAL CON ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO
1	spl 11	*Aspidosperma cuspa*	$ 4.000	$ 5.000	$ 4.000	$ 5.000	$ 3.000	$ 3.500	$ 4.000	$ 4.500	$ 2.000	$ 4.000	$ 3.500	$ 4.625	$ 4.063	$ 41.963	$ 75.763
2	diomate	*Astronium fraxinifolium*	$ 4.000	$ 5.000	$ 4.000	$ 5.000	$ 4.000	$ 5.000	$ 3.000	$ 4.000	$ 3.000	$ 4.000	$ 3.500	$ 4.500	$ 4.000	$ 41.900	$ 75.700
3	gusanero	*Astronium graveolens*	$ 4.000	$ 5.000	$ 4.000	$ 5.000	$ 4.000	$ 5.000	$ 3.000	$ 4.000	$ 3.000	$ 4.000	$ 3.500	$ 4.500	$ 4.000	$ 41.900	$ 75.700
4	trébol claro	*Ateleia herbert-smithii*	$ 4.000	$ 5.000	$ 4.000	$ 5.000	$ 4.000	$ 5.000	$ 3.000	$ 4.000	$ 3.000	$ 4.000	$ 3.500	$ 4.500	$ 4.000	$ 41.900	$ 75.700
5	onoto	*Bixa orellana*	$ 4.000	$ 5.000	$ 4.000	$ 5.000	$ 4.000	$ 5.000	$ 3.000	$ 4.000	$ 3.000	$ 4.000	$ 3.500	$ 4.500	$ 4.000	$ 41.900	$ 75.700
6	bija	*Bursera glabra*	$ 4.000	$ 5.000	$ 4.000	$ 5.000	$ 4.000	$ 5.000	$ 3.000	$ 4.000	$ 3.000	$ 4.000	$ 3.500	$ 4.500	$ 4.000	$ 41.900	$ 75.700
7	indio desnudo	*Bursera simaruba*	$ 4.000	$ 5.000	$ 4.000	$ 5.000	$ 4.000	$ 5.000	$ 3.000	$ 4.000	$ 3.000	$ 4.000	$ 3.500	$ 4.500	$ 4.000	$ 41.900	$ 75.700
8	pringamosa	*Cnidoscolus urens*	$ 3.000	$ 4.000	$ 4.000	$ 5.000	$ 4.000	$ 5.000	$ 3.000	$ 4.000	$ 3.000	$ 4.000	$ 3.250	$ 4.250	$ 3.750	$ 41.650	$ 75.450
9	bototo	*Cochlospermum vitifolia*	$ 4.000	$ 5.000	$ 4.000	$ 5.000	$ 4.000	$ 5.000	$ 3.000	$ 4.000	$ 3.000	$ 4.000	$ 3.500	$ 4.500	$ 4.000	$ 41.900	$ 75.700
10	caracaro	*Enterolobium cyclocarp*	$ 4.000	$ 5.000	$ 4.000	$ 5.000	$ 4.000	$ 5.000	$ 3.000	$ 4.000	$ 3.000	$ 4.000	$ 3.500	$ 4.500	$ 4.000	$ 41.900	$ 75.700
11	ficus	*Ficus eliadis*	$ 4.000	$ 5.000	$ 4.000	$ 5.000	$ 10.000	$ 15.000	$ 3.000	$ 4.000	$ 3.000	$ 4.000	$ 3.500	$ 4.500	$ 4.000	$ 41.900	$ 75.700
12	brasil	*Haematoxylum brasilet*	$ 4.000	$ 5.000	$ 4.000	$ 5.000	$ 4.000	$ 5.000	$ 3.000	$ 4.000	$ 3.000	$ 4.000	$ 3.500	$ 4.500	$ 4.000	$ 41.900	$ 75.700
13	ceibo	*Hura crepitans*	$ 10.000	$ 12.000	$ 4.000	$ 5.000	$ 10.000	$ 12.000	$ 3.000	$ 4.000	$ 3.000	$ 4.000	$ 5.000	$ 6.250	$ 5.625	$ 43.525	$ 77.325
14	papelillo	*Jatrofa cf. curcas*	$ 4.000	$ 5.000	$ 4.000	$ 5.000	$ 4.000	$ 5.000	$ 3.000	$ 4.000	$ 3.000	$ 4.000	$ 3.500	$ 4.500	$ 4.000	$ 41.900	$ 75.700
15	raboiguana	*Machaerium biovulatum*	$ 4.000	$ 5.000	$ 4.000	$ 5.000	$ 4.000	$ 5.000	$ 3.000	$ 4.000	$ 3.000	$ 4.000	$ 3.500	$ 4.500	$ 4.000	$ 41.900	$ 75.700
16	uña de gato	*Machaerium humboldti*	$ 4.000	$ 5.000	$ 4.000	$ 5.000	$ 5.000	$ 5.500	$ 3.000	$ 4.000	$ 3.000	$ 4.000	$ 3.500	$ 4.500	$ 4.000	$ 41.900	$ 75.700
17	spl15	*Maytenus longipes*	$ 4.000	$ 5.000	$ 4.000	$ 5.000	$ 4.000	$ 5.000	$ 3.000	$ 4.000	$ 3.000	$ 4.000	$ 3.500	$ 4.500	$ 4.000	$ 41.900	$ 75.700
18	sp50	*Melicoccus olivifomis*	$ 4.000	$ 5.000	$ 4.000	$ 5.000	$ 4.000	$ 5.000	$ 3.000	$ 4.000	$ 3.000	$ 4.000	$ 3.500	$ 4.500	$ 4.000	$ 41.900	$ 75.700
19	spl12	*Neea cf. divaricata*	$ 4.000	$ 5.000	$ 4.000	$ 5.000	$ 4.000	$ 5.000	$ 3.000	$ 4.000	$ 3.000	$ 4.000	$ 3.500	$ 4.500	$ 4.000	$ 41.900	$ 75.700
20	spl-1	*Neea floribunda*	$ 4.000	$ 5.000	$ 4.000	$ 5.000	$ 4.000	$ 5.000	$ 3.000	$ 4.000	$ 3.000	$ 4.000	$ 3.500	$ 4.500	$ 4.000	$ 41.900	$ 75.700
21	guamacho	*Pereskia guamacho*	$ 4.000	$ 5.000	$ 4.000	$ 5.000	$ 4.000	$ 5.000	$ 3.000	$ 4.000	$ 3.000	$ 4.000	$ 3.500	$ 4.500	$ 4.000	$ 41.900	$ 75.700
22	hz5	*Ruprechtia cf. carina*	$ 4.000	$ 5.000	$ 4.000	$ 5.000	$ 4.000	$ 5.000	$ 3.000	$ 4.000	$ 3.000	$ 4.000	$ 3.500	$ 4.500	$ 4.000	$ 41.900	$ 75.700
23	volador	*Ruprechtia ramiflora*	$ 4.000	$ 5.000	$ 4.000	$ 5.000	$ 4.000	$ 5.000	$ 3.000	$ 4.000	$ 3.000	$ 4.000	$ 3.500	$ 4.500	$ 4.000	$ 41.900	$ 75.700
24	senna	*Senna atomaria*	$ 4.000	$ 5.000	$ 4.000	$ 5.000	$ 4.000	$ 5.000	$ 3.000	$ 4.000	$ 3.000	$ 4.000	$ 3.500	$ 4.500	$ 4.000	$ 41.900	$ 75.700
25	sp14	*Simira cordifolia*	$ 4.000	$ 5.000	$ 4.000	$ 5.000	$ 4.000	$ 5.000	$ 3.000	$ 4.000	$ 3.000	$ 4.000	$ 3.500	$ 4.500	$ 4.000	$ 41.900	$ 75.700
26	cardon	*Stenocereus griseus*	$ 5.000	$ 7.000	$ 4.000	$ 5.000	$ 4.000	$ 5.000	$ 3.000	$ 4.000	$ 3.000	$ 4.000	$ 3.750	$ 5.000	$ 4.375	$ 42.275	$ 76.075
27	Swinglia		$ 10.000		$ 10.000		$ 10.600		$ 10.600		$ 11.000				$ 10.602,88		

Tabla No. 4: Valor por planta para especies clasificadas como ornamentales.

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia

Jornal	$ 48.000		
Establecimiento Año			
Actividad	Recurso	Recurso/planta	Costo/ planta COP
Transporte	Unid	0,1	$ 2.000
Apertura del Hoyo (1 m³)	Jornal	0,2	$ 2.000
Fertilizante (250 gr) incluido el producto	Jornal	1	$ 4.500
Riego (5gl) incluido el agua	Unid	0,5	$ 5.000
Control de Hormiga (100 gr) incluido producto	Unid	1,5	$ 6.000
Control de Malezas Manual	Unid	0,3	$ 14.400
Control de Malezas Químico incluido producto	Unid	1	$ 4.000
Total Establecimiento			$ 37.900
Mantenimiento Año			
Riego	Unid	0,5	$ 5.000
Control mecánico de malezas Incluido producto	Unid	0,3	$ 14.400
Poda	Unid	0,3	$ 14.400
Total Mantenimiento Año			$ 33.800

Tabla No. 5: Soporte del establecimiento y mantenimiento de las especies ornamentales.

3.2 BOSQUE NATURAL

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

BOSQUE NATURAL

TOTAL COSTO ESTABLECIMIENTO AÑO 1	**$ 4.732.650**
TOTAL MANTENIMIENTO AÑO 2-3	**$ 3.577.950**
TOTAL COSTOS DE ESTABLECIMIENTO Y SOSTENIMIENTO POR HA	**$ 8.310.600**
TOTAL COSTOS DE ESTABLECIMIENTO Y SOSTENIMIENTO POR m²	**$ 831**

Tabla No.6: Costos bosque natural

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

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia

4. VALORACIÓN DE PASTOS MEJORADOS.

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

CONCEPTO	COSTO DE INSTALACION	UNIDAD	VALOR UNITARIO
Pastos mejorados	$ 4.795.200	m^2	480
Pasto Natural	$ 2.625.650	m^2	263
Pasto de Corte	$ 7.724.500	m^2	772

Tabla No.7: Presupuesto para pasturas.
Nota: Los valores por planta incluyen los conceptos de daño emergente y lucro cesante.

ANEXOS

Anexo 1: INFORME DE VALORACIÓN ESPECIES 2025

Fuentes de consulta:

1. Presupuestos cultivos y pastos. Estos se obtuvieron de cifras nacionales del Ministerio de Agricultura, proyectos de investigación y cadenas gremiales.

2. Especies ornamentales, forestales maderables. Las cifras se obtuvieron de viveros consultados en la zona de influencia donde se obtuvo la muestra objeto de estudio. También se realizó consultoría con un profesional especializado: el ingeniero forestal Sebastian Rodriguez, teléfono 310-8591015.

3. Viveros consultados: Vivero Mi Jaragual, Patricia Gaviria - teléfono: 3112686149. Vivero Agua Viva, Jairo Aragon - teléfono: 3015097683. Vivero Las Acacias, Maria

Karina Rosales - teléfono: 6619384. Vivero Troncal, Juan Carlos - teléfono: 3205234361. Vivero Mis Tres Girasoles, Cindi Chamorro - teléfono: 310-7609737

4. Base de datos Trópicos. Jardín botánico de Missouri. https://www.tropicos.org/home

5. Catalogo virtual de flora del valle de aburra https://catalogofloravalleaburra.eia.edu.co/

6. Catálogo de árboles urbanos en Colombia https://catalogoarbolesurbanos.eia.edu.co/

7. Nombres comunes de plantas de Colombia. Universidad Nacional. http://www.biovirtual.unal.edu.co/nombrescomunes/es/

8. Presupuestos cultivos y pastos. Estos se obtuvieron de cifras nacionales del Ministerio de Agricultura, proyectos de investigación y cadenas gremiales; cada cultivo tiene su respectiva fuente en una carpeta independiente.

9. La flora ornamental de la región de murcia https://www.arbolesornamentales.es/

10. Herbario virtual del mediterráneo occidental, http://herbarivirtual.uib.es/

Firmas de los responsables,

ING. JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO

ING. LUIS ARTURO CARRERO BUSTOS

svc2.sipost.co/TrazabilidadWeb/ReportTrace?guia=CU005546328CO

4-72 Trazabilidad web

Certificado de entrega

Servicios Postales Nacionales S.A.S

Que el envio descrito en la guia cumplida abajo relacionada,
fue entregado efectivamente en la direccion señalada.

Envio entregado en la direccion señalada.

Copyright © 2021 4-72 . All rights reserved.