



**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. 686550001000000090543000000000 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](http://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 **68655000100000090543000000000** 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](http://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. 686550001000000090543000000000** 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 Río 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](http://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. 686550001000000090543000000000 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 – Curumani-. 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 Curumani.

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, Capítulo 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. 686550001000000090543000000000 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](http://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	VALDR UNITARIO	VALDR TOTAL
<b>TERRENO</b>					
	PROPIETARIOS				\$ 34,422,931.40
	<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 34,422,931.40</b>
<b>CONSTRUCCIONES</b>					
	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
	<b>TOTAL CONSTRUCCIONES</b>				<b>\$ 469,933,907.00</b>
<b>ANEXOS</b>					
	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
	<b>TOTAL ANEXOS</b>				<b>\$ 177,606,667.00</b>
<b>CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES</b>					
	PROPIETARIOS				\$ 20,497,000.00
	<b>TOTAL ELEMENTOS PERMANENTES</b>				<b>\$ 20,497,000.00</b>
	<b>TOTAL AVALÚO DE LA FRONTERA AFECTADA</b>				<b>\$ 702,460,505.40</b>

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

<b>1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE</b>	
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 INFRAESTRUCTURA



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](http://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 N° 6A - 41 Barrio La Unión del Municipio de Aguachica Cesar, y/o al correo electrónico [correspondencia@autopistadelriogrande.com.co](mailto: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 artículo 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



Vo. Bo. DIRECCIÓN JURÍDICA





 <b>ANI</b> Agencia Nacional de Infraestructura	 <b>SENER</b> Sistema Integrado de Gestión	PROYECTO DE CONCESIÓN TRONCAL DEL MAGDALENA 2	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE FICHA PREDIAL	CÓDIGO GCSF-F-185	VERSIÓN 002	FECHA 6/02/2020
CONTRATO No.: 003 DEL 22 DE JULIO DE 2022		UNIDAD FUNCIONAL RIO SOGAMOSO – LAS PAMPAS		1		
PREDIO No.: <b>PLIS-043</b>		SECTOR O TRAMO		VER ANEXO VER ANEXO		
ABS. INICIAL ABS. FINAL		MARGEN LONGITUD EFECTIVA		VER ANEXO VER ANEXO		
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO ROSALBA BUENO DE SAENZ Y OTROS		CEDULA DIRECCION / EMAIL DIRECCION DEL PREDIO		MATRICULA INMOBILIARIA 303-102724 Cedula Catastral 68655000100000000000000000000000		
VEREDA/BARRIO: MUNICIPIO: DPTO:		RURAL NORTE ORIENTE SUR OCCIDENTE		COLINDANTES VER ANEXO VER ANEXO VER ANEXO VER ANEXO		
Predio requerido para:		TOPOGRAFIA		0 - 7 % Plana		

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
<b>INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES</b> DESCRIPCION UN DENS PROPIETARIA ROSALBA BUENO DE SAENZ, CC. 27957084, PROPIETARIO MAURICIO ENRIQUE SAENZ, CC. 91270143			
1	Nauano Ø 0.10m	3	UND
2	Balío Ø 0.40m	2	UND
3	Morcano Ø 0.50m	3	UND
4	Morcano Ø 0.60m	6	UND
5	Cafeto Ø 0.20m	3	UND
6	Guarumo Ø 0.15m	9	UND
7	Guarumo Ø 0.30m	3	UND
8	Cedillo Ø 0.10m	7	UND
9	Nauano Ø 0.10m	1	UND
10	Morcano Ø 0.30m	7	UND
11	Morcano Ø 0.15m	11	UND
12	Morango Ø 0.30m	2	UND
13	Aguate Ø 0.30m	1	UND
14	Aguate Ø 0.10m	3	UND
15	Pilón Ø 0.15m	5	UND
16	Morango Ø 0.40m	2	UND
17	Morango Ø 0.10m	5	UND
18	Limon Ø 0.10m	3	UND
19	Pino Ø 0.10m	3	UND
20	Cona (Armonial)	2	UND

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
<b>MEJORAMIENTO OSCAR MAURICIO SANCHEZ, CC. 1096200314</b>			
1	CA1. Terraza de techo en zinc con estructura en perfil metálico de 4" x 2" soportado por 3 postes de PVC en concreto de 3" de altura 2,20m, piso en cemento hidráulico 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 hidráulico 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
<b>PROPIETARIA ROSALBA BUENO DE SAENZ, CC. 27957084</b>			
3	CA3. Enramada de piso en cemento hidráulico, 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 CI, muros perimetrales en bloque a la vista, altura 4 hiladas, longitud de 7,60m. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA.	33,30	M2
4	CA4. Enramada areolar de ventilación en polietileno con 15 horizontes de madera de 0,20m x 0,20m, piso en trusado, rca en perfil metálico de 2" x 1" de 1,50m x 0,60m, con casillero en concreto de espesor 0,10m. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA.	100	M2
5	CA5. Zona dura en concreto espesor 0,10m. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA.	17	M2
6	CA6. Jardines de bordillo en pose de concreto acastorado, y bordillo en bloque paltado a 1 hilada, con piso en piedra canto rodado, espesor 0,10m. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA.	22,9	M2

Tiene el inmueble licencia urbanística. Urbanización, parcellación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público?	SI/NO	NO
Tiene el inmueble reglamento de propiedad horizontal LE 075 DE 2002?	SI/NO	NO
Tiene el informe de análisis de Arca Remanente?	SI/NO	NO
Tiene el área requerida para el proyecto?	SI/NO	NO
Tiene el área requerida para el proyecto?	SI/NO	NO

OBSERVACIONES:
AREA TOTAL PREDIO 627307,93 m <sup>2</sup> AREA REQUERIDA POR DISEÑO 22165,58 m <sup>2</sup> AREA REMANENTE 0,00 m <sup>2</sup> TOTAL AREA REQUERIDA 12165,58 m <sup>2</sup> AREA SOBRIANTE 615144,35 m <sup>2</sup>

FECHA DE ELABORACION: Elaboró: JOSE FERNANDO GAITAN	Revisó y Aprobó: Notoi Fabio Hainhez
M.O. 25202 - 264536 UNO	M.O. 25202 - 264536 UNO



PROYECTO DE CONCESIÓN

TRONCAL DEL MAGDALENA 2

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

CÓDIGO GCSF-F-185

CONTRATO No.:

003 DEL 22 DE JULIO DE 2022

GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

VERSIÓN 002

PREDIO No.:

PLLS-043

UNIDAD FUNCIONAL

FECHA 6/02/2020

ABSC. INICIAL

VER ANEXO

SECTOR O TRAMO

VER ANEXO

ABSC. FINAL

VER ANEXO

MARGEN LONGITUD EFECTIVA

VER ANEXO

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

CECUBA

27.857.084

MATRÍCULA INMOBILIARIA

ROSALBA BUENO DE SAENZ Y OTROS

DIRECCIÓN / EMAIL

3117451519

303-102724

PAYSA

DIRECCIÓN DEL PREDIO

BELAVISTA PARCELA 2

CECUBA CATASTRAL

SABANA DE TORRES

RURAL

COLINDANTES

68555000100000000000000000000000

SANTANDER

MIXTO (HABITACIONAL - COMERCIAL)

VER ANEXO

VER ANEXO

DPTO:

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

SUR

VER ANEXO

Predio requerido para:

TOPOGRAFIA

OCIDENTE

VER ANEXO

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

UN

UNIDAD

UNIDAD

DESCRIPCIÓN

CANT

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

CANTIDAD

Palma Ø 0.15m

4

UN

389.38

Huevo de barrano Ø 0.60m

2

UN

M2

Guayaba Ø 1.00m

1

UN

M2

Suca Ø 0.20m

1

UN

M2

Cajeta Ø 0.10m

1

UN

M2

Callinero Ø 0.40m

1

UN

M2

Huano Ø 0.10m

2

UN

M2

Mamorcillo Ø 0.10m

2

UN

M2

Limón Ø 0.10m

2

UN

M2

Madracitas Ø 0.10m

1

UN

M

Califolona Ø 0.10 m

1

UN

UNO

Nuca Ø 0.10 m

2

UN

UNO

Zaballito Ø 0.10m

2

UN

UNO

Hareño Ø 0.20 m

9

UN

UNO

Solera Ø 0.30m

1

UN

UNO

Guambana Ø 0.15m

1

UN

UNO

Limón Ø 0.10 m

2

UN

UNO

Guambano Ø 0.10m

4

UN

UNO

FECHA DE ELABORACIÓN:

06/02/2020

SE

SE

Elaboró:

JOSE FERNANDO GAITAN

M.T. A3332020-1116043174

NO

Revisó y Aprobó:

Fabio Martinez

M.T. 25202-264536 CND

NO

OBSERVACIONES:

ÁREA TOTAL PREDIO 627.307,93 m<sup>2</sup>

ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO 12.163,58 m<sup>2</sup>

ÁREA REMANENTE 0,00 m<sup>2</sup>

TOTAL ÁREA REQUERIDA 12.163,58 m<sup>2</sup>

ÁREA SOBREPANTE 615144,35 m<sup>2</sup>

SE/NO

NO

NO

NO

NO

NO

NO

NO

NO

NO

NO

NO

NO

NO

NO

NO

NO

NO

NO

NO

NO

NO

NO

NO

NO

NO

NO

NO

NO

NO

NO

NO

NO

NO

NO

NO

NO

NO

NO

NO

NO

NO

NO

NO

NO

NO

NO

NO

NO

NO

NO

NO

NO


NO

NO

NO

NO

NO

 <b>ANIL</b> Agencia Nacional de Infraestructura		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE FICHA PRE-DIAL		CÓDIGO GCSF-F-185	
PROCESO FORMATO		UNIDAD FUNCIONAL 1		VERSIÓN 002	
PROYECTO DE CONCESIÓN TRONCAL DEL MAGDALENA 2		SECTOR O TRAMO RIO SOGOMOSO - LAS PAIMPAS		FECHA 6/02/2020	
CONTRATO No.: 003 DEL 22 DE JULIO DE 2022		MARGEN LONGITUD EFECTIVA		VER ANEXO VER ANEXO	
PREDIO No.: PILLS-043		CEDULA 27.957.084		MATRÍCULA INMOBILIARIA 303-107724	
ABS. INICIAL ABS. FINAL		DIRECCION / EMAIL BELAVISTA PARCELA 2		CEDULA CATASTRAL 68455000100000000004300000000	
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO ROSALBA BUENO DE SAENZ Y OTROS		DIRECCION ECONOMICA DEL PREDIO RURAL		CO-LINDANTES VER ANEXO VER ANEXO VER ANEXO VER ANEXO	
VEREDA/BARRIO: PAYOA		CLASIFICACION DEL SUELO RURAL		LONGITUD [m] VER ANEXO	
MUNICIPIO: SABANA DE TORRES		ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO MIXTO (HABITACIONAL - COMERCIAL)		VER ANEXO	
DPTO: SANTANDER		TOPOGRAFIA 0 - 7 % Plana		VER ANEXO	
Predio requerido para: CALZADA NUEVA		DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES MEJORAMIENTO JAVIER ALONSO SAENZ, CC. 1095933214		CANTIDAD 39,06	
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES UN DEN CANT		DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS CAL3. Envoladura de techo en zinc con estructura en tubo metálico, soporte en triángulo en tubo de 2", con tubo de 1/2", soportado por 6 tubos metálicos de 3" altura de 3,60m, piso en cemento rusticado de espesor 0,10m, punta de lavamanos. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA		UNID M2	
Descripción Oxi Ø 0,40m		CAL4. Cerca en sábanas de agua a 4 hilos con estructura en hociones de madera de altura 1,40m separado cada 2,00m. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA		UNID M	
Cacha Ø 1,20m		CAL5. 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		UNID M2	
Espesora Ø 0,10m		CAL6. Terraza de techo en zinc, estructura de perfil metálico de 2" x 4", soportado por 1 tubo metálico de 3", uso longitudinal y otro vertical, con piso en cemento pulido altura de 0,18m, con base de 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		UNID M2	
Cora Normandica		CAL7. Estructura para tanque elevado de 2 tubos metálicos de 4" con placa antisísmica metálica, hecha con un marco de puertas metálicas, soportes para U y malla electrosoldada, con tanque de 1,00m, altura aproximada de 4,00m. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA		UNID UNO	
Guatana Ø 0,20m		CAL8. Cerca en malla metálica de gallinero, con estructura mixta en madera y metálica. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA		UNID M	
S/N/O NO NO NO NO NO		OBSERVACIONES: Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, aprobación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público? Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001? Tiene el inmueble aprobado plano parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial? Aplica Informe de Análisis de Área Remanente? Tiene el área requerida afectación por servidumbres? Tiene el área requerida afectación por área protegida?, zona hídrica?		AREA TOTAL PREDIO 627307,93 m <sup>2</sup> AREA REQUERIDA POR DISEÑO 12163,38 m <sup>2</sup> AREA REMANENTE 0,00 m <sup>2</sup> TOTAL AREA REQUERIDA 12163,38 m <sup>2</sup> AREA SOBRRANTE 615144,35 m <sup>2</sup>	
FECHA DE ELABORACION: 11/02/2020		Revisó y Aprobó: Jose Fernando Gaitan		PAG. 3 de 6	

Revisó y Aprobó:  
 Jose Fernando Gaitan  
 M.P. 25202-264556 C.N.D.



**PROYECTO DE CONCESIÓN**  
**CONTRATO No.:** 003 DEL 22 DE JULIO DE 2022  
**PREDIO No.:** PLS-043  
**ABSC. INICIAL**  
**ABSC. FINAL**

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

**UNIDAD FUNCIONAL**  
**SECTOR O TRAMO**  
**MARGEN LONGITUD EFECTIVA**  
**VER ANEXO**  
**VER ANEXO**

**CEDULA**  
**DIRECCION / EMAIL**  
**DIRECCION DEL PREDIO**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**  
**303-102724**  
**CEDULA CATASTRAL**  
**8665500010000000054300000000**

**NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO**  
**ROSALBA BUENO DE SAENZ Y OTROS**  
**VER ANEXO**  
**VER ANEXO**

**VEREDA/BARRIO:**  
**MUNICIPIO:**  
**DPTO:**

**CLASIFICACION DEL SUELO**  
**ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO**  
**TOPOGRAFIA**

**PAYVA**  
**SABANA DE TORRES**  
**SANTANDER**  
**CALZADA NUEVA**

**PRECIO requerido para:**

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
4	44. Construcción de muros en bloques perforados de cerámica y yeso, de piso en cerámica y techo en Enramit, con estructura en perfil metálico de 2" x 4", 1 habitación 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 alófono, 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 cerrada 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 altura 2.00m, división en acrílico, 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 madera y gabinete en madera de 0.70m x 0.80m, 1 toca y protegido con 1 mesón en aluminio de la misma medida, 1 ventana en aluminio de 1.70m x 1.10m con protector metálico en varilla cuadrada de 10 mm, 1 sala comedor con 1 ventana en aluminio de 2.00m x 1.10m con protector en varilla cuadrada de 10 mm, 1 sala comedor con 1 ventana en aluminio de 2.00m 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 2.40m 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 Enramit con estructura en listones metálicos de 2" x 4" con muros perimetrales en ladrillo a la vista altura aproximada 0.90m, divisible en continuidad a 1 rejá en perfil metálico de 1" x 1" de 1.60m x 2.80m, 1 rija de 2.70m x 2.10m, 1 rija 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	114.36	M2

**DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS**  
**PROPIETARIO MAURICIO ENRIQUE SAENZ, CC. 31270143**

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
19	CA19. Terraza de piso en cerámica, con muro en ladrillo perimetral a la vista de altura 0.50m, techo en Enramit con estructura en perfil metálico de 2" x 4", 2 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. Jardinerías en ladrillo a la vista de altura 0.50m, ESTADO DE CONSERVACION: BUENA	3.07	M2
21	CA21. Zona dura en cemento vástico de espesor 0.10m, ESTADO DE CONSERVACION: BUENA	18.82	M2
22	CA22. Terraza de piso en cerámica espesor 0.20m, techo en Enramit 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 vástico, el piso se adhiere hasta la cerca delgado con un área de 65.20 m2 de piso, techo en Enramit con estructura en perfil metálico de 2" x 4" soportado por 3 tubos metálicos de 2" altura aproximada 2.70m, ESTADO DE CONSERVACION: BUENA	32.45	M2

**TIENE el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público?**  
**TIENE el inmueble requerimiento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?**  
**TIENE el inmueble aprobado plan parcelal en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?**  
**Aplica Informe de Análisis de Área Remanente?**  
**TIENE el área requerida afectación por servidumbre?**  
**TIENE el área requerida afectación por área protegida?, zona húmeda?**

S/NO	NO	NO	NO	NO	NO

**ÁREA TOTAL PREDIO** 67,807.93 m<sup>2</sup>  
**ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO** 121,63.58 m<sup>2</sup>  
**ÁREA REMANENTE** 0.00 m<sup>2</sup>  
**TOTAL ÁREA REQUERIDA** 121,63.58 m<sup>2</sup>  
**ÁREA SOBRANTE** 65,144.35 m<sup>2</sup>

**OBSERVACIONES:**

**FECHA DE ELABORACION:**  
**Elaboró:**  
**JOSE FERNANDO GAITAN MP-5332020-116093174**  
**Revisó y Aprobó:**  
**Nestor Fabio Hernández**  
**M.F. 25.202-264536 CND**

**CONTRATO No.:** 003 DEL 22 DE JULIO DE 2022

**UNIDAD FUNCIONAL** 1

**SECTOR O TRAMO** RIO SOGAMOSO - LAS PAMPAS

**PREDIO No.:** PLS-043

**VER ANEXO** VER ANEXO

**VER ANEXO** VER ANEXO

**MARGEN LONGITUD EFECTIVA** VER ANEXO

**MARGEN LONGITUD EFECTIVA** VER ANEXO

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

**CEDELA DIRECCION / EMAIL** 27.957.084

**DIRECCION DEL PREDIO** 311.2443.99

**CEDELA** BELVAJISTA PARCELA 2

**MATRICULA INMOBILIARIA** 303-102724

**CEDELA CATASTRAL** 68655000100000000000000000000000

**VER ANEXO** VER ANEXO

**VER ANEXO** VER ANEXO

**VER ANEXO** VER ANEXO

**VER ANEXO** VER ANEXO

**VEREDA/BARRIO:** PAVOA

**MUNICIPIO:** SABANA DE TORRES

**DPTO:** SANTANDER

**Predio requerido para:** CALZADA NUEVA

**TOPOGRAFIA** 0 - 7 % Plana

**CLASIFICACION DEL SUELO** RURAL

**ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO** MIXTO (HABITACIONAL - COMERCIAL)

**LONGITUD (m)** VER ANEXO

**COINDANTES** VER ANEXO

**VER ANEXO** VER ANEXO

**VER ANEXO** VER ANEXO

**VER ANEXO** VER ANEXO

**INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES**

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
N/A			

**DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES**

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
5	C5. Baldo de muro en bloque a la vista con techo en zinc con estructura en listón de madera de 2" 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 baño, 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 4". ESTADO DE CONSERVACION: BUENA	7.51	M2
7	C7. Construcción de techo en zinc con estructura en perfil metálico de 4" x 2", piso en cerámica, cocina con moción 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 0,80m 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 pavimentado estucado y pintado, externamente está en ladrillo a la vista, tiene armazón en aluminio para ciclo Razo, 1 baldo de sanitario y ducha de piso y pared en cerámica, altura de la cerámica en pared 1,40m, el baldo tiene placa en concreto espesor de 0,10m, 1 instalación de aire acondicionado 120v. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA	34.15	M2
		450,87	M²

**DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS**

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
24	CA24. Enramada de piso en tablero de Gress con techo en Fibernet y zinc, con estructura en perfil metálico de 2" x 4", separado por 4 herringes 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 galván, leña verde y zinc, con estructura en herringes de madera, altura 1,80m con 1 puerta vertical de madera y malla de galván de 1,50m x 1,80m. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA	36,74	M2
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 galván. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA	1,38	M2
27	CA27. Galpón de 5,40m x 2,90m, techo en zinc con estructura en listones de madera, piso en tierra, cerramiento en leña verde. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA	15,68	M2
28	CA28. Pata septica de 1,20m x 1,20m de profundidad según propietario 1,20m, de muro en bloque y tapa y 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

**FECHA DE ELABORACION:** 2020

**Elaboró:** JOSE FERNANDO GAITAN No. 4332020-1116043174

**Revisó y Aprobó:** Nestor Fabio Martínez No. M.P. 25202-264556 CND

**ÁREA TOTAL PREDIO** 627.307,93 m<sup>2</sup>



**ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO** 12163,58 m<sup>2</sup>

**ÁREA REMANENTE** 0,00 m<sup>2</sup>

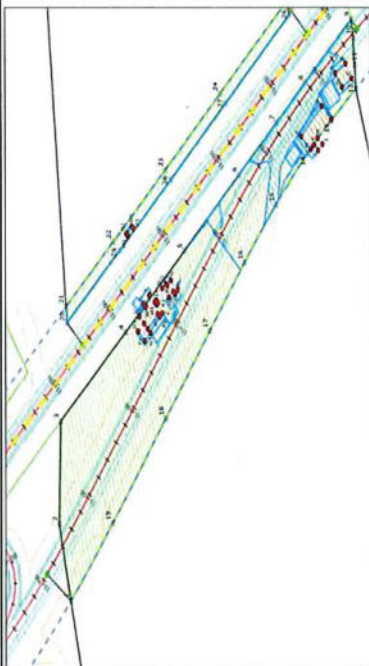
**TOTAL ÁREA REQUERIDA** 12163,58 m<sup>2</sup>

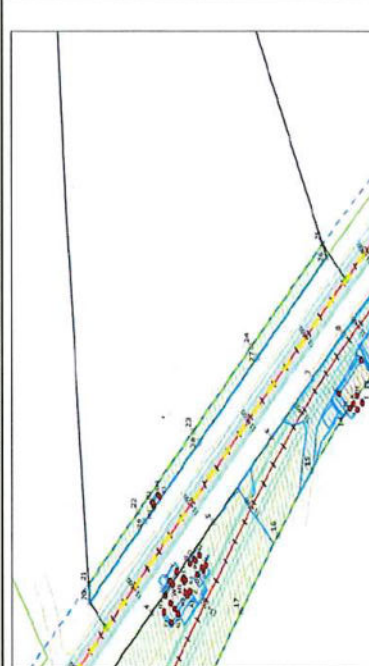
**ÁREA SOBROANTE** 615144,35 m<sup>2</sup>

**OBSERVACIONES:**

 <b>ANI</b> Agencia Nacional de Infraestructura	 GOBIERNO DE MAGDALENA	<b>SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN</b> GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE FICHA PREDIAL	CÓDIGO GICSP-F-185	VERSIÓN 002	FECHA 6/07/2020
PROYECTO DE CONCESIÓN TRONCAL DEL MAGDALENA 2		UNIDAD FUNCIONAL 1			
CONTRATO No.: 003 DEL 22 DE JULIO DE 2022		SECTOR O TRAMO RIO SOGOMOSO - LAS PAMPAS			
PRECIO No. PLS-043		MARGEN LONGITUD EFECTIVA		VER ANEXO VER ANEXO	
ABS. INICIAL ABS. FINAL		CEDULA 27.957.286		MATRICULA INMOBILIARIA 303-102724	
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO ROSALBA BUENO DE SAENZ Y OTROS		DIRECCION / EMAIL BELLA VISTA PARCELA 2		CEDULA CATASTRAL 586550002000009054300000000	
VEREDA/BARRIO: PAYDA	CLASIFICACION DEL SUELO RURAL	LINDEROS NORTE ORIENTE SUR OCCIDENTE	LONGITUD (m) VER ANEXO VER ANEXO VER ANEXO VER ANEXO	COUNDIANTES VER ANEXO VER ANEXO VER ANEXO VER ANEXO	
MUNICIPIO: SANTANDER	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO MIXTO (HABITACIONAL - COMERCIAL)	TOPOGRAFIA 0 - 7 % Plana			
Predio requerido para: CALZADA NUEVA					
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES DESCRIPCION N/A		DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES N/A		CANTIDAD UNID	
		DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS CAS0. Porción de 10.00m x 2 hojas en tubo metálico de 3" con malla estibada, soportada por 2 tubos de 4" altura de 1.60m. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA		1 UND	
		CAS1. Terraza de piso en cemento rusticio, con techo en zinc, estructura en perfil metálico de 2" x 1", soportada por 3 tubos de 3", el piso se sostiene hacia los costados en U con medida de 3.00 m2. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA		11.41 M2	
		CAS2. Estructura para tanque elevada, columna de 0.20m x 0.25m de altura aproximada 3.10m 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	
		CAS3. Poste metálico de altura 6.00m con faral en la parte superior. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA		1 UND	
		CAS4. Porción en tubo de 6.00m en tubo de 2" y malla estibada a 3 hojas, soportada por 2 tubos metálicos de 3" altura 1.70m. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA		1 UND	
		CAS5. Terraza de techo en zinc con estructura en perfil metálico de 2" x 4", con piso en cemento rusticio espesor 0.15m. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA		13.36 M2	
		CAS6. Poste metálicos de perforación de 6.00m, 1 de 3" y otro de 4" con instalación de cámara de seguridad en uno de ellos.		2 UND	
		CAS7. Elemento de ejercicio arcaicista, en tubo metálico de " altura 1.60m hace una l. de 0.60m		1 UND	
		MEJORAMIENTO EDINSON SAENZ, CC. 1095518011		SI/NO NO NO NO NO NO	
FECHA DE ELABORACIÓN: EMBOR: JOSE FERNANDO GATTAN		OBSERVACIONES: Tiene el inmueble licencia urbanística. Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público? Tiene el inmueble registradas de propiedad inmobiliaria Ley 675 DE 2003? Tiene el inmueble aprobado plan parcelar en el momento del levantamiento de la Ficha Predial? Aplicó Informe de análisis de Área Remanente? Tiene el área requerida afectación por servidumbres? Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda náutica?		AREA TOTAL PREDIO 627307.93 m <sup>2</sup> AREA REQUERIDA POR DISEÑO 12163.58 m <sup>2</sup> AREA REMANENTE 0.00 m <sup>2</sup> TOTAL AREA REQUERIDA 12163.58 m <sup>2</sup> AREA SOBREPANTE 615144.35 m <sup>2</sup>	
Revisó y Aprobó: NOLY FABIO MARTINEZ N.P. 25202 - 264536 RND				PAG. 6 de 6	

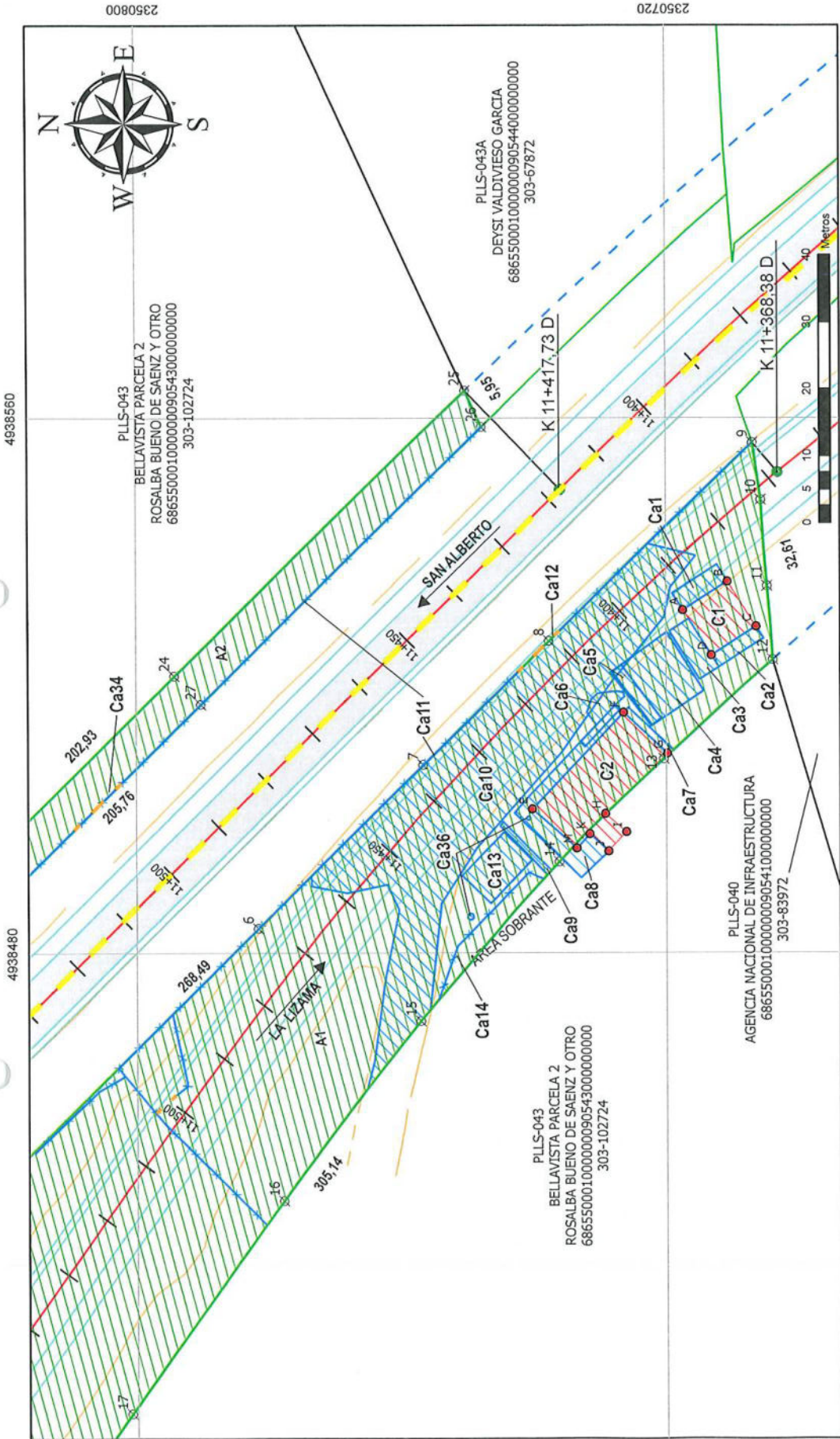
**ANEXO A FICHA PREDIAL**

AREA REQUERIDA 1 (m <sup>2</sup> ):		10.976,43	PLANO DE AREA REQUERIDA 1
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 Martínez 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

AREA REQUERIDA 2 (m <sup>2</sup> ):		1.187,15	PLANO DE AREA REQUERIDA 2
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 García y Otra P25 - P26
OCCIDENTE	205,76		Con Via Lizama - San Alberto P26 - P20

LONGITUD EFECTIVA TOTAL (m):	515,77
AREA REQUERIDA TOTAL (m <sup>2</sup> ):	12.163,58







**Agencia Nacional de Infraestructura**



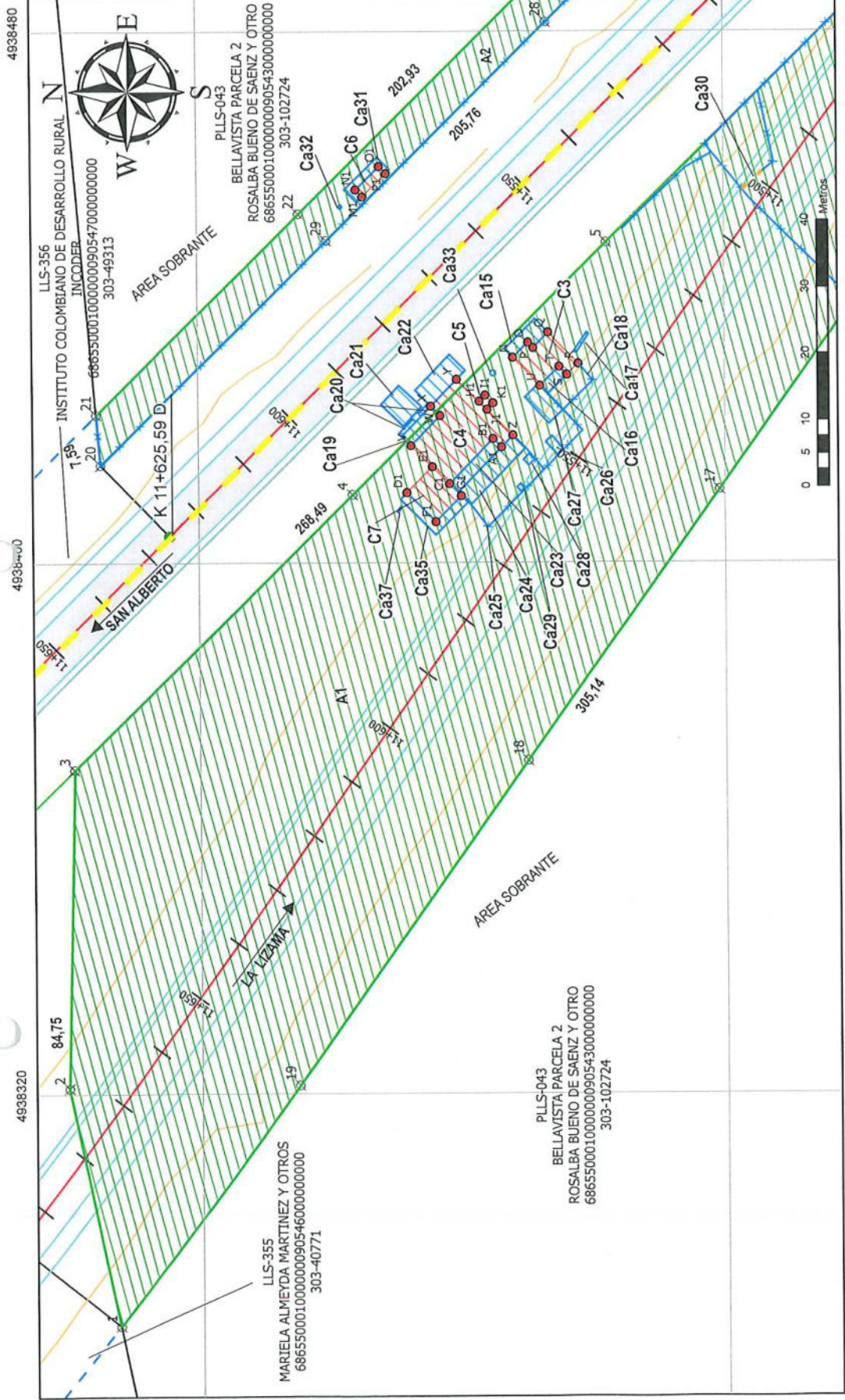
**AUTOPISTA DEL RIO GRANDE**

PROPIETARIO: ROSALBA BUENO DE SAENZ Y OTROS CEDULA CATASTRAL: 686550001000000090543000000000 MATRICULA INMOBILIARIA: 303-102724	CUADRO DE AREAS <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>AREA TOTAL</td> <td style="text-align: right;">627.307,93 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>AREA REQUERIDA</td> <td style="text-align: right;">12.163,58 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>AREA REMANENTE</td> <td style="text-align: right;">0,00 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>AREA SOBROGANTE</td> <td style="text-align: right;">615.144,35 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>AREA CONSTRUCCIONES</td> <td style="text-align: right;">450,67 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>	AREA TOTAL	627.307,93 m <sup>2</sup>	AREA REQUERIDA	12.163,58 m <sup>2</sup>	AREA REMANENTE	0,00 m <sup>2</sup>	AREA SOBROGANTE	615.144,35 m <sup>2</sup>	AREA CONSTRUCCIONES	450,67 m <sup>2</sup>	COODIGO: FT-PRE-005 ERSION: 01 FECHA: 26-01-2023
AREA TOTAL	627.307,93 m <sup>2</sup>											
AREA REQUERIDA	12.163,58 m <sup>2</sup>											
AREA REMANENTE	0,00 m <sup>2</sup>											
AREA SOBROGANTE	615.144,35 m <sup>2</sup>											
AREA CONSTRUCCIONES	450,67 m <sup>2</sup>											

<b>INFORMACION DE REFERENCIA</b> Referencia espacial CTM12 PCS: MAGNA-SIRGAS CTM12 D.C.S.: G. MAGNA Proyección: Transversal Mercator	<b>PUNTOS DE REFERENCIA</b> PK área 1 INICIO: K 11+388,38 D FINAL: K 11+696,51 I PK área 2 INICIO: K 11+417,73 D FINAL: K 11+625,59 D	<b>CONVENCIONES</b> CERCAS DRENAJE DOBLE DRENAJE SENCILLO CAMINOS CABRETEABLES JAGUEY LAGUNAS
---	---	---

<b>LEYENDA</b> PUNTOS DE INFLACION CONSTRUCCIONES ANEXAS FRANJA DE COMPRA LINEA DE ABCISAS BERMAS Y CALZADAS EJE DE VIA CHAPLANES	AREA REMANENTE AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS AREA CONSTRUCCION REQUERIDA AREA REQUERIDA PREDIOS PREDIO REQUERIDO ZONA DE EXCLUSION ABCISAS CONSTR. ANEXA LINEAL	<b>PLANO PREDIAL</b> ARCHIVO: PLLS-043 ESCALA: 1-2000 FECHA: 26/07/2024 PLANO No.2 DE 6
--	--	---

  
 Elaboró: JOSE FERNANDO GAITAN, MP - A35220203-116043174

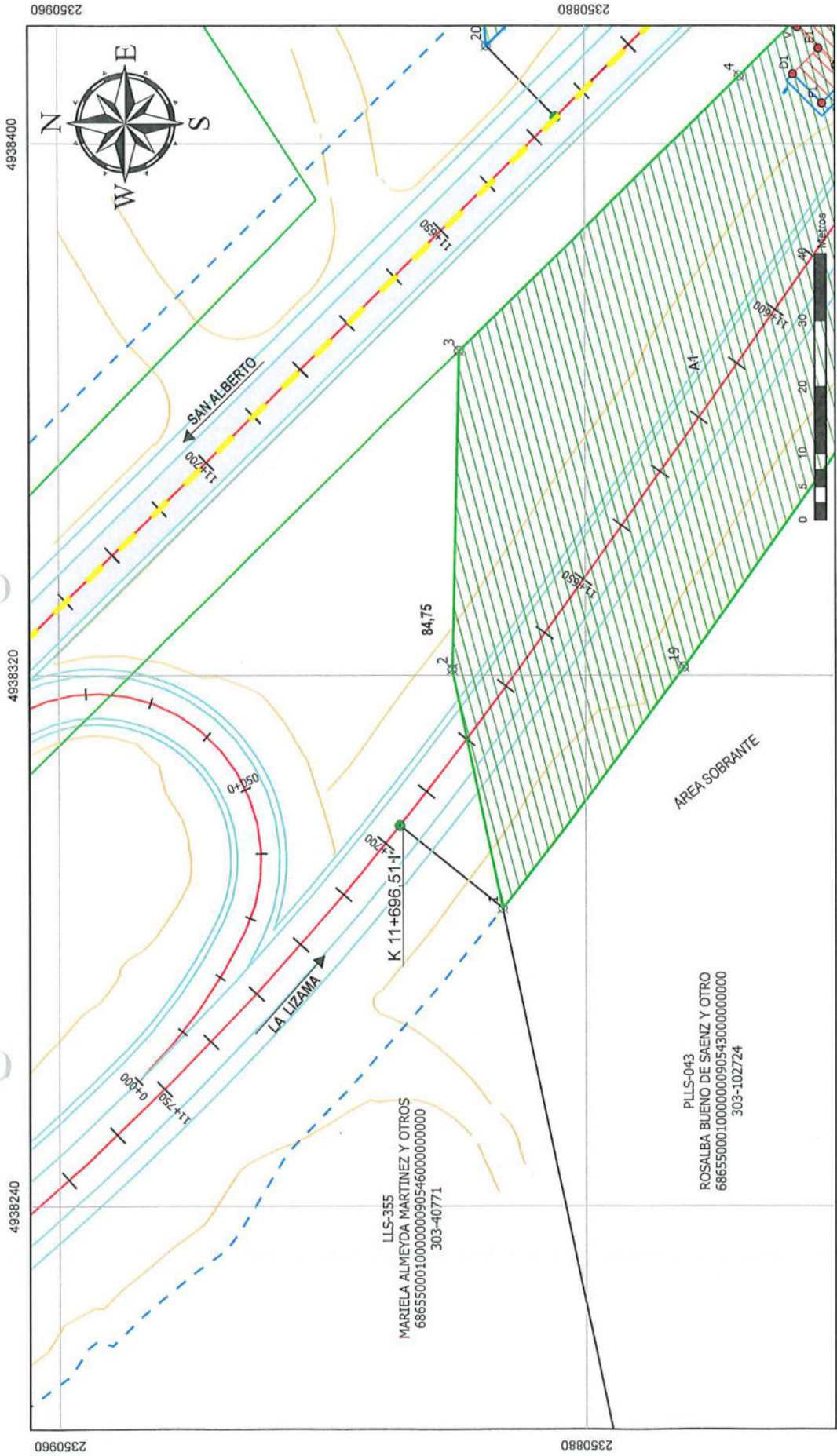


PLANO PREDIAL

	<b>PROPIETARIO:</b> ROSALBA BUENO DE SAENZ Y OTROS CEDULA CATASTRAL: 686550001000000090543000000000 MATRICULA INMOBILIARIA: 303-102724		<b>INFORMACION DE REFERENCIA</b> Referencia espacial Nombre: MAGNA-SIRGAS CTM12 PCS: MAGNA-SIRGAS CTM12 Datum: MAGNA Proyección: Transverse Mericador		<b>CONVENIONES</b> CAMINOS CARRETERABLES DRENAL DOBLE DRENAL SENCILLO LAGUNAS <b>PUNTOS DE REFERENCIA</b> PK área 1 INICIO: K 11+366.38 D FINAL: K 11+696.51 I PK área 2 INICIO: K 11+417.73 D FINAL: K 11+625.59 D		<b>LEYENDA</b> PUNTOS DE INFLEXION CONSTRUCCIONES ANEXAS FRANJA DE COMPRA LINEA DE ASCIASAS BERMAS Y CALZADAS EJE DE VIA CHAFLANES AREA REMANENTE AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS AREA CONSTRUIDA REQUERIDA AREA REQUERIDA PREDIOS PREDIO REQUERIDO ZONA DE EXCLUSION ASCIASAS CONSTR. ANEXA LINEAL		<b>LEGENDARIO</b> CODIGO: FT-PRE-005 VERSION: 1 FECHA: 26-01-2023						
	<b>CUADRO DE AREAS</b> <table border="1"> <tr> <td>AREA TOTAL</td> <td>627.307,89 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>AREA REQUERIDA</td> <td>12.163,88 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>AREA REMANENTE</td> <td>0,00 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>AREA SOBRIANTE</td> <td>615.144,35 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>AREA CONSTRUCCIONES</td> <td>450,67 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>		AREA TOTAL	627.307,89 m <sup>2</sup>	AREA REQUERIDA	12.163,88 m <sup>2</sup>	AREA REMANENTE	0,00 m <sup>2</sup>	AREA SOBRIANTE	615.144,35 m <sup>2</sup>	AREA CONSTRUCCIONES	450,67 m <sup>2</sup>	<b>FECHA:</b> 26/07/2024 <b>ESCALA:</b> 1-2000 <b>ARCHIVO:</b> PLLS-043		<b>PLANO No.3 DE 6</b>
AREA TOTAL	627.307,89 m <sup>2</sup>														
AREA REQUERIDA	12.163,88 m <sup>2</sup>														
AREA REMANENTE	0,00 m <sup>2</sup>														
AREA SOBRIANTE	615.144,35 m <sup>2</sup>														
AREA CONSTRUCCIONES	450,67 m <sup>2</sup>														

*Jose Fernando Gaitan*

Elaboró: JOSE FERNANDO GAITAN, M.P. A35322020-116043174



**Agencia Nacional de Infraestructura**

**AUTOPISTA DEL RIO GRANDE**

TRONCAL DEL MAGDALENA 2

UF1 RIO SOGAMOSO - LAS PAIMPAS

PROPIETARIO: ROSALBA BUENO DE SAENZ Y OTROS	CEDULA CATASTRAL: 686550001000000090543000000000
MATRICULA INMOBILIARIA: 303-102724	CUADRO DE AREAS
AREA TOTAL	627,307.93 m <sup>2</sup>
AREA REQUERIDA	12,163.58 m <sup>2</sup>
AREA REMANENTE	0.00 m <sup>2</sup>
AREA SOBROANTE	615,144.35 m <sup>2</sup>
AREA CONSTRUCCIONES	450.67 m <sup>2</sup>

**INFORMACION DE REFERENCIA**

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

FECHA: 26/07/2024

<b>CONVENCIONES</b>	<b>PUNTOS DE REFERENCIA</b>
CERCAS DRENAJE DOBLE DRENAJE SENCILLO JAGUEY LAGUNAS	PK area 1 INICIO: K 11+368.38 D FINAL: K 11+696.51 I PK area 2 INICIO: K 11+417.73 D FINAL: K 11+625.59 D
ESCALA: 1-2000	ARCHIVO: PLLS-043


<b>LEYENDA</b>	<b>PLANED</b>
PUNTOS DE INFLEXION CONSTRUCCIONES ANEXAS FRANJA DE COMPRA LINEA DE ABSORCION BERMUS Y CALZADAS EJE DE VIA CHUPLANES	AREA REMANENTE AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS AREA CONSTRUCCIONES REQUERIDA AREA REQUERIDA PREDIOS PREDIO REQUERIDO ZONA DE EXCLUSION ABSORCION CONSTRU_ANEVA_LINEAL
PLANO No.4 DE 6	CODIGO: FT-PRE-005
1-2000	FECHA: 26-01-2023

*[Signature]*

Elaboró: JOSE FERNANDO GAITAN, MP - A3532020-116043174

TABLA DE COORDENADAS DE AREA REQUERIDA A1		
Punto	Norte	Este
1	2350892,652	4938284,939
2	2350900,298	4938320,915
3	2350899,187	4938368,874
4	2350856,642	4938410,28
5	2350817,877	4938448,212
6	2350781,640	4938483,671
7	2350756,655	4938508,118
8	2350737,720	4938526,646
9	2350706,962	4938556,326
10	2350705,732	4938547,806
11	2350704,809	4938534,907
12	2350703,986	4938523,869
13	2350720,397	4938509,018
14	2350736,222	4938493,605
15	2350757,093	4938469,831
16	2350777,845	4938442,91
17	2350800,879	4938410,999
18	2350830,138	4938370,168
19	2350865,194	4938321,292
1	2350892,652	4938284,939
<b>TOTAL AREA REQUERIDA:</b>		<b>10.976,43 m2</b>

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



Agencia Nacional de Infraestructura

**AUTOPISTA DEL RIO GRANDE**

TRONCAL DEL MAGDALENA 2

UFI RIO SOGAMOSO - LAS PAMPAS

PROPIETARIO:  
ROSALBA BUENO DE SAENZ Y OTROS

CEDULA CATASTRAL:  
686550001000000905430000000000

MATRICULA INMOBILIARIA: 303-102724

CUADRO DE AREAS	
AREA TOTAL	627.307,93 m <sup>2</sup>
AREA REQUERIDA	12.163,58 m <sup>2</sup>
AREA REMANENTE	0,00 m <sup>2</sup>
AREA SOBRENTE	615.144,35 m <sup>2</sup>
AREA CONSTRUCCIONES	450,67 m <sup>2</sup>

INFORMACION DE REFERENCIA

Referencia espacial  
Nombre: MAGNA-SIRGAS  
CMTM2  
PCS: MAGNA-SIRGAS CMTM2  
Datum: MAGNA  
Proyección: Transverse Mercator

FECHA: 26/07/2024

CONVENIONES

- CERCAS
- DRENAJE DOBLE
- DRENAJE SENCILLO
- LAGUNAS
- CAMINOS CARRETEREABLES
- AGUILES

PUNTOS DE REFERENCIA

PK Area 1  
INICIO: K 11+366,38 D  
FINAL: K 11+696,51 I  
PK Area 2  
INICIO: K 11+417,73 D  
FINAL: K 11+625,59 D

RUTA 4513

ESCALA: 1- 2000

ARCHIVO: PLLS-043

PLANO No.5 DE 6

LEYENDA

- AREA REMANENTE
- AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
- AREA CONSTRUIDA REQUERIDA
- AREA REQUERIDA
- PREDIOS
- PREDDO REQUERIDO
- ZONA DE EXCLUSION
- ASCSICAS
- CONSTR. ANEXA LINEAL
- PIANTOS DE INFLEXION
- CONSTRUCCIONES ANEXAS
- FRANJA DE COMPRA
- LINEA DE ASCSICAS
- BERMAS Y CALZADAS
- EJE DE VIA
- CHUPLANES

PLANO PREDIAL

Elaboró: JOSE FERRUJANO GANTAN, MP. A35322020-1118043174

TABLA DE COORDENADAS DE AREA REQUERIDA C1			
Punto	Norte	Este	Distancia (m)
A	2350717,510	4938531,279	8,00
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
<b>TOTAL AREA REQUERIDA: 64,00 m2</b>			

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


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

TABLA DE COORDENADAS DE AREA REQUERIDA C4			
Punto	Norte	Este	Distancia (m)
V	2350847,742	4938417,636	6,35
W	2350843,295	4938422,166	2,00
X	2350844,706	4938423,684	5,63
Y	2350840,763	4938427,601	12,00
Z	2350832,199	4938419,195	2,50
A1	2350833,950	4938417,411	1,80
B1	2350835,235	4938418,672	9,50
C1	2350841,890	4938411,892	8,20
V	2350847,742	4938417,636	8,20
<b>TOTAL AREA REQUERIDA: 114,36 m2</b>			


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

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

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



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:  
686550001000000005430000000000

CPY12: MAGNA-SIRGAS CTM12

GCS: GCS MAGNA

Datum: MAGNA

Proyección: Transverse Mercator

INFORMACION DE REFERENCIA

Referencia espacial

Nombre: MAGNA-SIRGAS

CPY12: MAGNA-SIRGAS CTM12

GCS: GCS MAGNA

Datum: MAGNA

Proyección: Transverse Mercator

CONVENIONES

CERCAS  
DRENALJE DOBLE  
DRENALJE SENCILLO  
LAGUNAS

CAMINOS CARRETERALES  
JAGUEY

PUNTOS DE REFERENCIA

PK area 1  
INICIO: K 11+368,38 D  
FINAL: K 11+696,511

PK area 2  
INICIO: K 11+417,73 D  
FINAL: K 11+625,59 D

LEYENDA

AREA RESAMANTE

CONSTRUCCIONES ANEXAS

FRANJA DE COMPRA

LINEA DE ASCIAS

BERMAS Y CALZADAS

EJE DE VIA

CHUPLANES

AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS

AREA CONSTRUIDA REQUERIDA

AREA REQUERIDA

PREDIOS

PREDIO REQUERIDO

ZONA DE EXCLUSION

ASCIAS

CONSTRU. ANEXA LINEAL

PLANO PREDIAL

ARCHIVO: PLLS-043

ESCALA: 1-2000

FECHA: 26/07/2024

PLANO No.6 DE 6

CODIGO: FT-PRE-005

FECHA: 26-01-2023



## 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



## 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

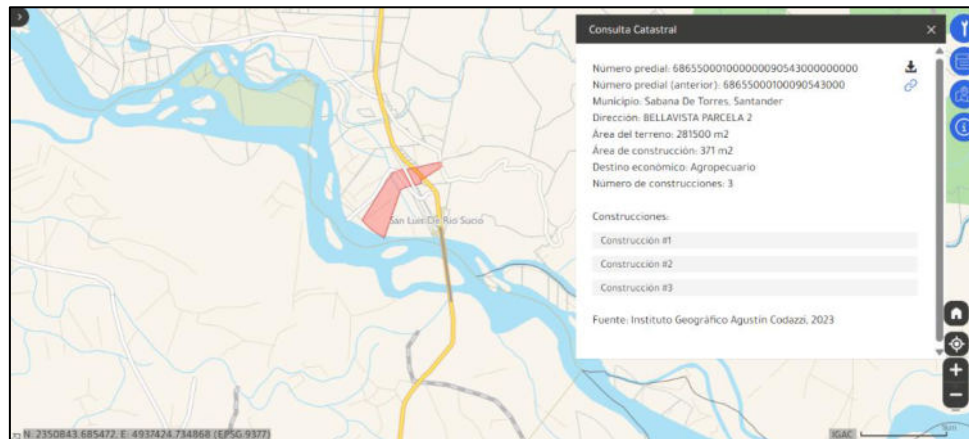
- 1.1. Solicitante:** El presente informe de avalúo comercial se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios para elaboración de avalúos comerciales con comité técnico celebrado entre Autopista Del Rio Grande y la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de La Propiedad 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<sup>2</sup>**
- Abscisa Inicial: Km 11+368,38 D  
Abscisa Final: Km 11+696,51 I
- Área Requerida 2: 1.187,15 m<sup>2</sup>**
- 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**

<b>Departamento:</b>	68 – SANTANDER
<b>Municipio:</b>	655 – SABANA DE TORRES
<b>Cedula Catastral:</b>	686550001000000090543000000000
<b>Dirección:</b>	BELLAVISTA PARCELA 2
<b>Área Terreno:</b>	28 Ha 1500.00 m <sup>2</sup>
<b>Área Construida:</b>	371,00 m <sup>2</sup>
<b>Avalúo Catastral</b>	\$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:



<b>Nomenclatura del Predio</b> <b>Bellavista Parcela 2</b>	<b>Nombre De La Vereda</b> <b>Payoa</b>
<b>Municipio</b> <b>Sabana de Torres</b>	<b>Departamento</b> <b>Santander</b>

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 Río 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:

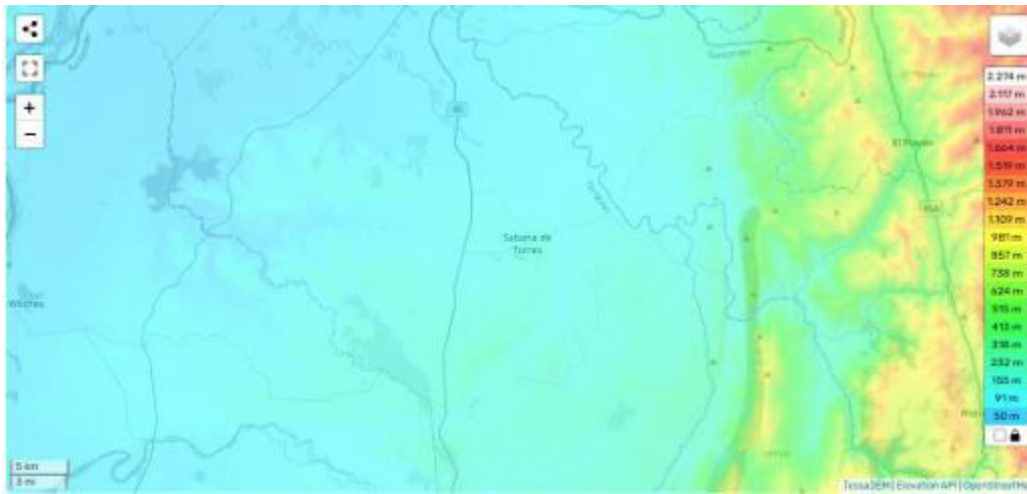
La actividad económica predominante del sector es la agricultura.

**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.

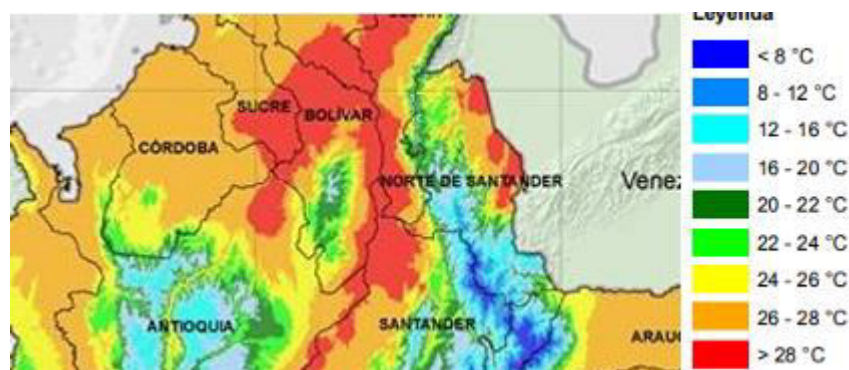




Fuente: <https://es-co.topographic-map.com/map-pfw9m/San-Pablo/?center=7.38971%2C-73.50334&zoom=11>

#### 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 geofoma 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 Tropepts (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 Troorthents (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 Troorthents – 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 Troprothents (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 Troprothents (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 amarillento 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 paralítico; 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<sub>1</sub> y Cg<sub>2</sub>, 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	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN	VALOR POTENCIAL
PVA - <b>PVAa</b>	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 – <b>LVBd3</b>	Cálido húmedo	Sedimentaria constituida por materiales aluviales finos.	Oxic Dystropepts – Typic Troprothents – 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 III 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:


<b>Troncal Magdalena 2</b>	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


ALCALDÍA MUNICIPAL DE SABANA DE TORRES  
Santander - Colombia  
NIT 892.204.843-1 -- Código Postal: 857001  
RADICADO: 8064322284 8  
FECHA: 2023-06-08 HORA: 10:17:23  
FOLIOS: 78  
Firmante: 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 19 DE MARZO DE 2016 Y POR ACUERDO DEL CONCEJO MUNICIPAL NO. 033 DEL 30 DE NOVIEMBRE DE 2016), 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	000100060722000	LOTE	PAYGA	JUNTA- DE- ACCION- COMUNAL- VEREDA NO REGISTRA	100% CORREDOR VIAL RUTA DEL SOL
2	000100090543003	BELLAVISTA PARCELA 2	PAYGA	BAENZ RIVERA LUIS EDUARDO Y OTRO CEDULA: 5555700	64.00% AREAS DE AMENAZA ALTA Y RIESGO 4.80% AREAS DE BOSQUES PROTECTORES 30.57% CORREDOR VIAL RUTA DEL SOL
3	000100090550000	LA ESMERALDA PARCELA 5	PAYGA	MACHADO * JOSE- NICODEMUS Y OTROS CEDULA: 5695786	48.00% AREAS DE AMENAZA ALTA Y RIESGO 5.20% AREAS DE BOSQUES PROTECTORES 46.80% CORREDOR VIAL RUTA DEL SOL
4	000100090571000	MATECACAO PARCELA 8	PAYGA	PRADA MARTINEZ ABELARDO Y OTRO CEDULA: 2133902	40.30% AREAS DE BOSQUES PROTECTORES 36.97% AREAS PARA EL DESARROLLO AGROPECUARIO CON RESTRICCIONES 1.10% AREAS PARA EL DESARROLLO AGROPECUARIO INTENSIVO O MECANIZADO 21.59% CORREDOR VIAL RUTA DEL SOL




**Alcaldía de Sabana de Torres**  
Calle 11 No. 11-08 Barrio Buenos Aires  
Teléfono: 6282267 - 250830178  
Palacio Municipal "José María Torres"  
www.sabanadetorres-santander.gov.co






**Alcaldía Municipal de Sabana de Torres**  
 Departamento de Santander  
 Secretaría de Planeación  
[planeacion@sabana detorres-santander.gov.co](mailto:planeacion@sabana detorres-santander.gov.co)



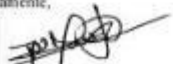
SEGÚN ARCHIVOS CATASTRALES 2023 EL PREDIO FIGURA ASÍ:

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



Alientamente,



**TOP. ARNULFO MARTÍNEZ RAMÍREZ**  
 Técnico Administrativo  
 Secretaría de Planeación

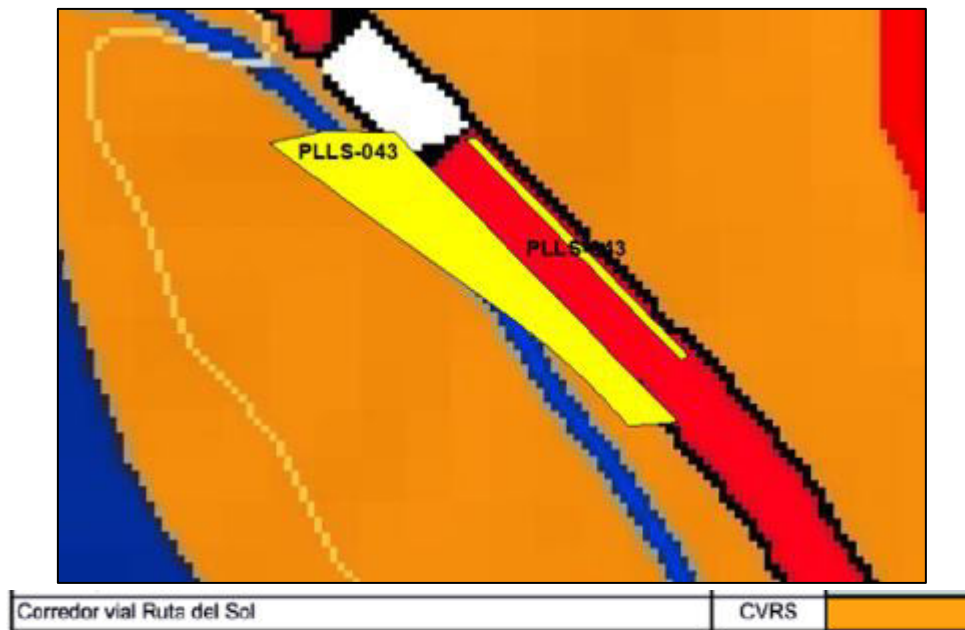


**Más Por Sabana**  
 José Ariel Rivera Arciniegas - Alcalde 2020-2023

**Alcaldía de Sabana de Torres**  
 Calle 11 No. 11-06 Barrio Buenos Aires  
 Teléfono: 6293357 - 3508330178  
 Palacio Municipal "José María Torres"  
[www.sabana detorres-santander.gov.co](http://www.sabana detorres-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 urbanística 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 específica 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 de 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:



<b>Nomenclatura del Predio</b>	<b>Bellavista Parcela 2</b>	<b>Nombre De La Vereda</b>	<b>La Payoa</b>
<b>Municipio</b>	<b>Sabana de Torres</b>	<b>Departamento</b>	<b>Santander</b>

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 <sup>2</sup>
Área Requerida:	12163,58 m <sup>2</sup>
Área Remanente:	0,00 m <sup>2</sup>
Total Área Requerida	12163,58 m <sup>2</sup>
Área Sobrante:	615144,35 m <sup>2</sup>

**Fuente:** Plano predial PLLS-043.



**6.3 Linderos:****Área requerida 1:**

<b>LINDEROS ÁREA REQUERIDA:</b>	<b>COLINDANTE (NOMBRE DEL PROPIETARIO)</b>	<b>LONGITUD (M)</b>
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:**

<b>LINDEROS ÁREA REQUERIDA:</b>	<b>COLINDANTE (NOMBRE DEL PROPIETARIO)</b>	<b>LONGITUD (M)</b>
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:**

<b>Troncal Magdalena 2</b>	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:**

<b>UNIDAD FISIOGRÁFICA</b>	1
<b>TOPOGRAFÍA</b>	PLANA
<b>USO ACTUAL</b>	HABITACIONAL Y COMERCIAL
<b>NORMA</b>	CORREDOR VIAL RUTA DEL SOL
<b>VALOR POTENCIAL</b>	49 y 30
<b>ÁREA PARA COMPRA</b>	REQUERIDA
<b>ÁREA M<sup>2</sup></b>	12182,90
<b>ÁREA TOTAL</b>	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 <sup>2</sup>	15	Bueno	70
2	Construcción	189,38	M <sup>2</sup>	15	Bueno	70
3	Construcción	39,06	M <sup>2</sup>	15	Bueno	70
4	Construcción	114,36	M <sup>2</sup>	15	Bueno	70
5	Baño	2,21	M <sup>2</sup>	15	Bueno	70
6	Zona de baños	7,51	M <sup>2</sup>	15	Bueno	70
7	Construcción	34,15	M <sup>2</sup>	15	Bueno	70

**6.8 Características constructivas:**

ITEM	DESCRIPCIÓN
1	<b>C1.</b> 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



	<p>wed 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</p>
2	<p><b>C2.</b> 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 2,00m 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</p>
3	<p><b>C3.</b> 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</p>



	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 metálica, tubería metálica y listones de madera, tiene 4 postes de madera que soportan polisombra altura 2,70m . ESTADO DE CONSERVACION: BUENA
4	<b>C4.</b> 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	<b>C5.</b> 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	<b>C6.</b> 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	<b>CA7.</b> 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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	15	Bueno	100
4	CA4. Enramada artesanal de sembradío en polisombra con 15	100	M <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	15	Bueno	70
7	CA7. CA7. Zona dura en concreto espesor 0,10m. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA	9,01	M <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	15	Bueno	70
10	CA10. Acceso carretable en balastro y fresado de espesor aproximado 0,30m. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA	1015,02	M <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 estructura 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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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



	<p>           malla electrosoldada, con tanque de 1.000L, altura aproximado de 4,00m. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA         </p>					
18	<p>           CA18. Cerca en malla metálica de gallinero, con estructura mixta en madera y metálica. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA         </p>	9,77	M	15	Bueno	25
19	<p>           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         </p>	12,73	M <sup>2</sup>	15	Bueno	70
20	<p>           CA20. Jardineras en ladrillo a la vista de altura 0,90m. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA         </p>	3,07	M <sup>2</sup>	15	Bueno	70
21	<p>           CA21. . Zona dura en cemento rustico de espesor 0,10m. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA         </p>	18,82	M <sup>2</sup>	15	Bueno	100
22	<p>           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         </p>	17,12	M <sup>2</sup>	15	Bueno	70
23	<p>           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.         </p>	32,45	M <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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
37	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
Naranja 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

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

En donde:

V<sub>c</sub> = Valor comercial

C<sub>t</sub> = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V<sub>t</sub> = 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 tomada 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 hacia 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:

Oferta	Fecha de Publicación	Identificación del Predio				Terreno	Construcción	Anexos	Valor Total	Detalles de la Oferta									
		Departamento	Municipio	Vereda	Clasificación del Suelo					Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente Internet							
1	14-oct-25	Santander	Sabana de Torres	El Zambón	Rural	Jason Castro 321-9338056 321-9338056	650,000,000.00	5%	617,500,000.00	17.00	25,569,823.53	2,595.88	850,000.00	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/semplano 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 sembrados 500 matas de cacao edad de 1 año. Casa de material con excelentes acabados para patrones con 5 habitaciones, 2 baños privados, cocina semintegrada, kiosco 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 313 6960714	1,280,000,000.00	5%	1,216,000,000.00	40.00	27,125,000.00	2,712.50	800,000.00	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 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.		<a href="https://directoinmobiliaria.com.co/inmuebles/finca-venta-en-distrito-de-torre01012459407">https://directoinmobiliaria.com.co/inmuebles/finca-venta-en-distrito-de-torre01012459407</a>
3	14-oct-25	Santander	Sabana de Torres		Rural	Jason Castro 321-9338056 321-9338056	640,000,000.00	10%	576,000,000.00	20.00	28,800,000.00	2,880.00	-	-	-	-	finca de 20 hectáreas con uso de suelo industrial y agropecuario en Sabana de Torres (Stóer), a 2,5km de la Ruta del Sol, con 2km en vía pavimentada y 500mts en vía desastada 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	Jason Castro 321-9338056 321-9338056	703,000,000.00	5%	667,850,000.00	19.00	25,571,052.63	2,557.11	850,000.00	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).		<a href="https://directoinmobiliaria.com.co/inmuebles/finca-venta-en-distrito-de-torre01012459407">https://directoinmobiliaria.com.co/inmuebles/finca-venta-en-distrito-de-torre01012459407</a>



## 8.2 Depuración Mercado:

Oferta	Identificación del Predio					Terreno		Construcción		Anexos		Valor total		Detalles de la Oferta							
	Fecha de Publicación	Departamento	Municipio	Vereda	Clasificación del Suelo	Puente	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	Jason Castro 321-9338056 321-9338056	650,000,000.00 \$	5%	617,500,000.00 \$	17.00	25,598,823.53	2,556.88	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	Direto Inmobiliaria 318 6609714	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 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.		<a href="https://directoinmobiliaria.do/muyweb.co/inmuebles/finca-en-venta-en-distrito-de-risaral/61012/459407">https://directoinmobiliaria.do/muyweb.co/inmuebles/finca-en-venta-en-distrito-de-risaral/61012/459407</a>
3	14-oct-25	Santander	Sabana de Torres		Rural	Jason 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 (Sóter), 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	Jason Castro 321-9338056 321-9338056	703,000,000.00 \$	5%	667,850,000.00 \$	19.00	25,971,052.63 \$	2,857.11 \$	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).		<a href="https://directoinmobiliaria.dominweb.co/inmuebles/finca-en-venta-en-652/813770">https://directoinmobiliaria.dominweb.co/inmuebles/finca-en-venta-en-652/813770</a>

## 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 ASIMETRÍA	0.913820036
LIMITE SUPERIOR	\$ 28,307,652
LIMITE INFERIOR	\$ 25,219,786
VALOR ADOPTADO Ha	\$ <b>28,300,000</b>
VALOR ADOPTADO m2	\$ <b>2,830</b>

### 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

		Área (m²)	C1
Construcción en mampostería con piso en concreto, cubierta en lámina de zinc, 1 cocina y 2 baños		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 CERRAJERÍA	\$ -	0.00%	
13 ASEO Y MAQUINARIA	\$ -	0.00%	
<b>TOTAL COSTOS DIRECTOS</b>	\$ 55,419,538	100.00%	
<b>VALOR COSTO DIRECTO M2</b>	\$ 865,930	<b>COSTO TOTAL M2 REDONDEADO</b>	\$ <b>1,120,000</b>
<b>TOTAL COSTOS INDIRECTOS</b>	\$ 16,071,666	<b>% COSTOS INDIRECTOS</b>	29%
<b>COSTOS DIRECTOS + COSTOS INDIRECTOS</b>	\$ 71,491,204	<b>FUENTES</b>	CONSTRUDATA 216
<b>COSTOS DIRECTOS + COSTOS INDIRECTOS M2</b>	\$ 1,117,050		



ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDADES	PRECIO UNIT	PRECIO TOTAL	PÁGINA
<b>1 PRELIMINARES</b>					<b>5,336,601.60</b>	
01.01	Descapote a máquina	m3	6.40	\$ 10,110	\$ 64,704.00	141
01.02	Repanteo	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
<b>2 CIMENTACIÓN</b>					<b>7,989,431.70</b>	
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*
<b>3 ESTRUCTURA</b>					<b>10,012,736.00</b>	
03.01	Placa en concreto 3000 psi 10 cm mala 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
<b>4 MAMPOSTERÍA</b>					<b>5,235,540.88</b>	
04.01	Muro divisorio bloque estrado 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 60cmx90cmx10cm	Und	2.00	\$ 60,015	\$ 120,030.00	170
<b>5 CUBIERTA</b>					<b>5,954,048.00</b>	
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
<b>6 INSTALACIONES HIDRO -SANITARIOS</b>					<b>3,010,186.00</b>	
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
<b>7 INSTALACIONES ELÉCTRICAS</b>					<b>4,240,098.00</b>	
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
<b>8 INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO</b>					<b>-</b>	
08.01	No Aplica				\$ -	
<b>9 PISOS Y ENCHAPES</b>					<b>2,112,429.43</b>	
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
<b>10 CARPINTERÍA METÁLICA Y DE MADERA</b>					<b>4,033,093.24</b>	
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
<b>11 PINTURAS Y ESTUCO</b>					<b>7,495,372.80</b>	
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
<b>12 CERRAJERÍA</b>					<b>-</b>	
12.01	No Aplica				\$ -	
<b>13 ASEO Y MAQUINARIA</b>					<b>-</b>	
13.01	No Aplica				\$ -	
<b>TOTAL PROYECTO</b>					<b>\$ 55,419,537.65</b>	
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

		Área (m²)	C2
Construcción en mampostería reforzada con piso en gress, cubierta en teja de barro, 1 cocina y 4 baños		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%	
<b>TOTAL COSTOS DIRECTOS</b>	\$ 175,642,151	100.00%	
<b>VALOR COSTO DIRECTO M2</b>	\$ 927,459	<b>COSTO TOTAL M2 REDONDEADO</b>	<b>\$ 1,200,000</b>
<b>TOTAL COSTOS INDIRECTOS</b>	\$ 50,936,224	<b>% COSTOS INDIRECTOS</b>	29%
<b>COSTOS DIRECTOS + COSTOS INDIRECTOS</b>	\$ 226,578,375	<b>FUENTES</b>	CONSTRUDATA 216
<b>COSTOS DIRECTOS + COSTOS INDIRECTOS M2</b>	\$ 1,196,422		




ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDADES	PRECIO UNIT	PRECIO TOTAL	PÁGINA
<b>1 PRELIMINARES</b>					<b>12,474,878.88</b>	
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
<b>2 CIMENTACIÓN</b>					<b>19,650,619.16</b>	
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*
<b>3 ESTRUCTURA</b>					<b>29,628,311.62</b>	
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
<b>4 MAMPOSTERÍA</b>					<b>10,021,241.44</b>	
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 60cmx90cmx10cm	Und	8.00	\$ 60,015	\$ 480,120.00	170
<b>5 CUBIERTA</b>					<b>31,793,682.54</b>	
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	Cieloraso en listón machihembrado 8 cm	Und	189.38	\$ 41,745	\$ 7,905,668.10	155
<b>6 INSTALACIONES HIDRO -SANITARIOS</b>					<b>5,644,037.00</b>	
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
<b>7 INSTALACIONES ELÉCTRICAS</b>					<b>9,536,058.00</b>	
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
<b>8 INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO</b>					<b>6,457,248.00</b>	
08.01	Aire acondicionado mini split inverter 18000 BTU SET	Und	3.00	\$ 2,152,416	\$ 6,457,248.00	68
<b>9 PISOS Y ENCHAPES</b>					<b>15,315,530.17</b>	
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
<b>11 PINTURAS Y ESTUCO</b>			<b>\$</b>		<b>20,401,235.01</b>	
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
<b>12 CERRAJERIA</b>			<b>\$</b>		<b>324,925.50</b>	
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
<b>13 ASEO Y MAQUINARIA</b>			<b>\$</b>		<b>-</b>	
13.01	No Aplica				\$ -	
<b>TOTAL PROYECTO</b>					<b>\$</b>	<b>175,642,151.17</b>
<b>163*Viga 25cmx25cm Tomado de Viga 30cmx40cm</b>						
<b>153*Ventana corrediza al. 0.97x 1.00 vidrio 3 mm Tomado de Ventana corrediza al. 1.2 x 1.2 vidrio 3 mm</b>						
<b>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</b>						
<b>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</b>						
<b>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</b>						
<b>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</b>						
<b>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</b>						
<b>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</b>						
<b>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</b>						
<b>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</b>						
<b>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</b>						
<b>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</b>						
<b>151*Clóset tipo 2 puertas batientes (2,10x1,96x0,60m) Tomado de Clóset tipo 2 puertas batientes (2,00x2,20x0,60m)</b>						



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 CERRAJERÍA	\$ -	0.00%	
13 ASEO Y MAQUINARIA	\$ -	0.00%	
<b>TOTAL COSTOS DIRECTOS</b>	\$ 41,494,255	100.00%	
<b>VALOR COSTO DIRECTO M2</b>	\$ 1,062,321	<b>COSTO TOTAL M2 REDONDEADO</b>	<b>\$ 1,370,000</b>
<b>TOTAL COSTOS INDIRECTOS</b>	\$ 12,033,334	<b>% COSTOS INDIRECTOS</b>	29%
<b>COSTOS DIRECTOS + COSTOS INDIRECTOS</b>	\$ 53,527,589		
<b>COSTOS DIRECTOS + COSTOS INDIRECTOS M2</b>	\$ 1,370,394	<b>FUENTES</b>	CONSTRUDATA 216




ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDADES	PRECIO UNIT	PRECIO TOTAL	PÁGINA
<b>1 PRELIMINARES</b>		\$			<b>3,673,408.53</b>	
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
<b>2 CIMENTACIÓN</b>		\$			<b>5,461,800.00</b>	
02.01	Viga 25cmx25cm	m	37.50	\$ 145,648	\$ 5,461,800.00	163*
<b>3 ESTRUCTURA</b>		\$			<b>6,110,897.94</b>	
03.01	Placa en concreto 3000 psi 10 cm mala 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
<b>4 MAMPOSTERÍA</b>		\$			<b>4,198,557.00</b>	
04.01	Muro divisorio bloque estríado 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 60cmx90cmx10cm	Und	5.00	\$ 60,015	\$ 300,075.00	170
<b>5 CUBIERTA</b>		\$			<b>3,633,829.92</b>	
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
<b>6 INSTALACIONES HIDRO -SANITARIOS</b>		\$			<b>1,719,212.00</b>	
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
<b>7 INSTALACIONES ELÉCTRICAS</b>		\$			<b>3,357,438.00</b>	
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
<b>8 INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO</b>		\$			<b>1,655,837.00</b>	
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
<b>9 PISOS Y ENCHAPES</b>		\$			<b>3,185,237.42</b>	
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
<b>10 CARPINTERÍA METÁLICA Y DE MADERA</b>		\$			<b>4,203,813.05</b>	
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 Ø10-12cm (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
<b>11 PINTURAS Y ESTUCO</b>				\$	<b>4,294,224.00</b>	
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
<b>12 CERRAJERIA</b>				\$	-	
12.01	No Aplica				\$ -	
<b>13 ASEO Y MAQUINARIA</b>				\$	-	
13.01	No Aplica				\$ -	
<b>TOTAL PROYECTO</b>				<b>\$</b>	<b>41,494,254.86</b>	
<b>163*Viga 25cmx25cm Tomado de Viga 30cmx40cm</b>						
<b>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</b>						
<b>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</b>						
<b>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</b>						
<b>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</b>						
<b>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</b>						

**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%	
<b>TOTAL COSTOS DIRECTOS</b>	<b>\$ 109,281,007</b>	<b>100.00%</b>	
<b>VALOR COSTO DIRECTO M2</b>	<b>\$ 955,588</b>	<b>COSTO TOTAL M2 REDONDEADO</b>	<b>\$ 1,230,000</b>
<b>TOTAL COSTOS INDIRECTOS</b>	<b>\$ 31,691,492</b>	<b>% COSTOS INDIRECTOS</b>	<b>29%</b>
<b>COSTOS DIRECTOS + COSTOS INDIRECTOS</b>	<b>\$ 140,972,499</b>		
<b>COSTOS DIRECTOS + COSTOS INDIRECTOS M2</b>	<b>\$ 1,232,708</b>	<b>FUENTES</b>	CONSTRUDATA 216




ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDADES	PRECIO UNIT	PRECIO TOTAL	PÁGINA
<b>1 PRELIMINARES</b>					<b>7,533,947.10</b>	
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
<b>2 CIMENTACIÓN</b>					<b>14,018,620.00</b>	
02.01	Viga 25cmx25cm	m	96.25	\$ 145,648	\$ 14,018,620.00	163*
<b>3 ESTRUCTURA</b>					<b>18,158,824.13</b>	
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
<b>4 MAMPOSTERÍA</b>					<b>6,809,148.68</b>	
04.01	Muro divisorio bloque estrado 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 60cmx90cmx10cm	Und	4.00	\$ 60,015	\$ 240,060.00	170
<b>5 CUBIERTA</b>					<b>9,468,321.84</b>	
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
<b>6 INSTALACIONES HIDRO -SANITARIOS</b>					<b>3,438,424.00</b>	
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
<b>7 INSTALACIONES ELÉCTRICAS</b>					<b>5,122,758.00</b>	
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	Salda 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
<b>8 INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO</b>					<b>6,646,086.00</b>	
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
<b>9 PISOS Y ENCHAPES</b>					<b>8,620,003.08</b>	
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
<b>10 CARPINTERÍA METÁLICA Y DE MADERA</b>					<b>16,582,837.75</b>	
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
<b>11 PINTURAS Y ESTUCO</b>		\$			<b>12,682,648.73</b>	
11.01	Pañete Iso 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
<b>12 CERRAJERIA</b>		\$			<b>199,387.50</b>	
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
<b>13 ASEO Y MAQUINARIA</b>		\$			-	
13.01	No Aplica				\$ -	
<b>TOTAL PROYECTO</b>					<b>\$</b>	<b>109,281,006.81</b>
<b>163*Viga 25cmx25cm Tomado de Viga 30cmx40cm</b>						
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 <a href="https://acortar.link/UwmkQ">https://acortar.link/UwmkQ</a>						



C5


Construcción en mampostería, baño con sanitario y lavamanos		Área (m²)	C5
		2.21	<b>Construcción en mampostería</b>
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 CERRAJERÍA	\$ -	0.00%	
13 ASEO Y MAQUINARIA	\$ -	0.00%	
<b>TOTAL COSTOS DIRECTOS</b>	<b>\$ 4,016,003</b>	<b>100.00%</b>	
<b>VALOR COSTO DIRECTO M2</b>	<b>\$ 1,817,196</b>	<b>COSTO TOTAL M2 REDONDEADO</b>	<b>\$ 2,340,000</b>
<b>TOTAL COSTOS INDIRECTOS</b>	<b>\$ 1,164,641</b>	<b>% COSTOS INDIRECTOS</b>	<b>29%</b>
<b>COSTOS DIRECTOS + COSTOS INDIRECTOS</b>	<b>\$ 5,180,644</b>	<b>FUENTES</b>	<b>CONSTRUDATA 216</b>
<b>COSTOS DIRECTOS + COSTOS INDIRECTOS M2</b>	<b>\$ 2,344,183</b>		

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDADES	PRECIO UNIT	PRECIO TOTAL	PÁGINA
<b>1 PRELIMINARES</b>					<b>198,586.95</b>	
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
<b>2 CIMENTACIÓN</b>					<b>1,044,296.16</b>	
02.01	Viga 25cmx25cm	m	7.17	\$ 145,648	\$ 1,044,296.16	163*
<b>3 ESTRUCTURA</b>					<b>500,858.39</b>	
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
<b>4 MAMPOSTERÍA</b>					<b>587,733.00</b>	
04.01	Muro divisorio bloque estriado No. 5	m2	12.27	\$ 47,900	\$ 587,733.00	168
<b>5 CUBIERTA</b>					<b>272,921.74</b>	
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
<b>6 INSTALACIONES HIDRO -SANITARIOS</b>					<b>914,639.00</b>	
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 CERRAJERÍA				\$		-
12.01	No Aplica				\$ -	
13 ASEO Y MAQUINARIA				\$		-
13.01	No Aplica				\$ -	
<b>TOTAL PROYECTO</b>				<b>\$</b>		<b>4,016,003.13</b>
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 CERRAJERÍA	\$ -	0.00%	
13 ASEO Y MAQUINARIA	\$ -	0.00%	
<b>TOTAL COSTOS DIRECTOS</b>	<b>\$ 11,847,502</b>	<b>100.00%</b>	
<b>VALOR COSTO DIRECTO M2</b>	<b>\$ 1,577,563</b>	<b>COSTO TOTAL M2 REDONDEADO</b>	<b>\$ 2,040,000</b>
<b>TOTAL COSTOS INDIRECTOS</b>	<b>\$ 3,435,775</b>	<b>% COSTOS INDIRECTOS</b>	<b>29%</b>
<b>COSTOS DIRECTOS + COSTOS INDIRECTOS</b>	<b>\$ 15,283,277</b>	<b>FUENTES</b>	<b>CONSTRUDATA 216</b>
<b>COSTOS DIRECTOS + COSTOS INDIRECTOS M2</b>	<b>\$ 2,035,057</b>		




ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDADES	PRECIO UNIT	PRECIO TOTAL	PÁGINA
<b>1 PRELIMINARES</b>		\$			<b>494,191.89</b>	
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
<b>2 CIMENTACIÓN</b>		\$			<b>1,596,302.08</b>	
02.01	Viga 25cmx25cm	m	10.96	\$ 145,648	\$ 1,596,302.08	163*
<b>3 ESTRUCTURA</b>		\$			<b>1,175,334.86</b>	
03.01	Placa en concreto 3000 psi 10 cm mala 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
<b>4 MAMOSTERÍA</b>		\$			<b>1,360,839.00</b>	
04.01	Muro divisorio bloque estrado No. 5	m2	28.41	\$ 47,900	\$ 1,360,839.00	168
<b>5 CUBIERTA</b>		\$			<b>698,670.32</b>	
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
<b>6 INSTALACIONES HIDRO -SANITARIOS</b>		\$			<b>2,663,131.00</b>	
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
<b>7 INSTALACIONES ELÉCTRICAS</b>		\$			<b>820,977.00</b>	
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
<b>8 INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO</b>		\$			-	
08.01	No Aplica				\$ -	
<b>9 PISOS Y ENCHAPES</b>		\$			<b>1,525,328.18</b>	
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
<b>10 CARPINTERÍA METÁLICA Y DE MADERA</b>		\$			<b>1,512,727.20</b>	
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
<b>11 PINTURAS Y ESTUCO</b>		\$			-	
11.01	No Aplica				\$ -	
<b>12 CERRAJERIA</b>		\$			-	
12.01	No Aplica				\$ -	
<b>13 ASEO Y MAQUINARIA</b>		\$			-	
13.01	No Aplica				\$ -	
<b>TOTAL PROYECTO</b>					<b>\$</b>	<b>11,847,501.53</b>
163*Viga 25cmx25cm Tomado de Viga 30cmx40cm						



C7

		Área (m²)	C7
Construcción en mampostería con piso en cerámica y cubierta de fibrocemento, 1 cocina y 1 baño		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 CERRAJERÍA	\$ 73,850	0.22%	
13 ASEO Y MAQUINARIA	\$ -	0.00%	
<b>TOTAL COSTOS DIRECTOS</b>	<b>\$ 33,748,821</b>	<b>100.00%</b>	
<b>VALOR COSTO DIRECTO M2</b>	<b>\$ 988,252</b>	<b>COSTO TOTAL M2 REDONDEADO</b>	<b>\$ 1,270,000</b>
<b>TOTAL COSTOS INDIRECTOS</b>	<b>\$ 9,787,158</b>	<b>% COSTOS INDIRECTOS</b>	<b>29%</b>
<b>COSTOS DIRECTOS + COSTOS INDIRECTOS</b>	<b>\$ 43,535,979</b>	<b>FUENTES</b>	<b>CONSTRUDATA 216</b>
<b>COSTOS DIRECTOS + COSTOS INDIRECTOS M2</b>	<b>\$ 1,274,846</b>		

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDADES	PRECIO UNIT	PRECIO TOTAL	PÁGINA
<b>1 PRELIMINARES</b>		\$			<b>2,250,584.55</b>	
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
<b>2 CIMENTACIÓN</b>		\$			<b>3,268,117.90</b>	
02.01	Viga 20cmx20cm	m	35.06	\$ 93,215	\$ 3,268,117.90	163*
<b>3 ESTRUCTURA</b>		\$			<b>5,342,733.35</b>	
03.01	Placa en concreto 3000 psi 10 cm mala 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
<b>4 MAMPOSTERÍA</b>		\$			<b>3,346,607.08</b>	
04.01	Muro divisorio bloque estríado 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 60cmx90cmx10cm	Und	2.00	\$ 60,015	\$ 120,030.00	170
<b>5 CUBIERTA</b>		\$			<b>5,247,856.22</b>	
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 mala elect. Entrepiso	m2	5.12	\$ 111,831	\$ 572,574.72	162
05.04	Armadura madera y mala	m2	29.03	\$ 68,018	\$ 1,974,562.54	154
<b>6 INSTALACIONES HIDRO -SANITARIOS</b>		\$			<b>1,327,604.00</b>	
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
<b>7 INSTALACIONES ELÉCTRICAS</b>					<b>2,916,108.00</b>	
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
<b>8 INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO</b>					<b>2,215,362.00</b>	
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
<b>9 PISOS Y ENCHAPES</b>					<b>2,679,561.89</b>	
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
<b>10 CARPINTERÍA METÁLICA Y DE MADERA</b>					<b>1,901,249.10</b>	
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
<b>11 PINTURAS Y ESTUCO</b>					<b>3,179,187.63</b>	
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
<b>12 CERRAJERIA</b>					<b>73,849.50</b>	
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
<b>13 ASEO Y MAQUINARIA</b>						
13.01	No Aplica				\$ -	
<b>TOTAL PROYECTO</b>					<b>\$</b>	<b>33,748,821.22</b>
<b>163*Viga 20cmx20cm Tomado de Viga 30cmx40cm</b>						
<b>153*Ventana corrediza al. 0.9x 0.7 vidrio 3 mm Tomado de Ventana corrediza al. 1.2 x 1.2 vidrio 3 mm</b>						
<b>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</b>						



CA1

CA1 Terraza					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
<b>Preliminares</b>					
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
<b>Estructura</b>					
Placa en concreto 3000 psi 10 cm mala 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
<b>Cubierta</b>					
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
<b>VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS</b>				<b>\$</b>	<b>7,235,051.61</b>
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2</b>				<b>\$</b>	<b>301,460.48</b>
Tomado de la Construdata N° 216					

CA2

CA2 Terraza					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
<b>Preliminares</b>					
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
<b>Estructura</b>					
Placa en concreto 3000 psi 10 cm mala 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 estrado No. 5	m2	\$ 47,900	3.36	\$ 160,944.00	168
<b>Cubierta</b>					
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
<b>VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS</b>				<b>\$</b>	<b>5,296,359.45</b>
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2</b>				<b>\$</b>	<b>315,259.49</b>
Tomado de la Construdata N° 216					



## CA3

CA3 Enramada					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
<b>Preliminares</b>					
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
<b>Estructura</b>					
Placa en concreto 3000 psi 10 cm mala 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
<b>Cubierta</b>					
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
<b>VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS</b>				<b>\$</b>	<b>10,708,202.30</b>
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2</b>				<b>\$</b>	<b>321,567.64</b>
Tomado de la Construdata N° 216					

## CA4

CA4 Enramada					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
<b>Preliminares</b>					
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
<b>Estructura</b>					
Poste Ø15-18cm (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
<b>Carpintería metálica</b>					
Reja bancaria	m2	\$ 124,693	1.52	\$ 189,533.36	153
<b>Cubierta</b>					
Polisombra negra 1x4m (rollo 1000m2)	m	\$ 2,025	25.00	\$ 50,625.00	119
<b>VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS</b>				<b>\$</b>	<b>5,820,734.61</b>
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2</b>				<b>\$</b>	<b>58,207.35</b>
Tomado de la Construdata N° 216					



## CA5

CA5 Zona dura					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
<b>Preliminares</b>					
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
<b>Estructura</b>					
Placa en concreto 3000 psi 10 cm mala electrosoldada	m2	\$ 134,290	17.00	\$ 2,282,930.00	162
<b>VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS</b>				<b>\$</b>	<b>3,402,818.60</b>
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2</b>				<b>\$</b>	<b>200,165.80</b>
Tomado de la Construdata N° 216					

## CA6

CA6 Jardinera					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
<b>Preliminares</b>					
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
<b>Estructura</b>					
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
<b>VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS</b>				<b>\$</b>	<b>883,396.48</b>
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2</b>				<b>\$</b>	<b>38,576.27</b>
Tomado de la Construdata N° 216					

## CA7

CA7 Zona dura					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
<b>Preliminares</b>					
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
<b>Estructura</b>					
Placa en concreto 3000 psi 10 cm mala electrosoldada	m2	\$ 134,290	9.01	\$ 1,209,952.90	162
<b>VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS</b>				<b>\$</b>	<b>1,802,958.49</b>
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2</b>				<b>\$</b>	<b>200,106.38</b>
Tomado de la Construdata N° 216					



**CA8**

CA8 Zona dura					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
<b>Preliminares</b>					
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
<b>Estructura</b>					
Placa en concreto 3000 psi 15 cm malla electrosoldada	m2	\$ 201,435	81.26	\$ 16,368,608.10	162*
<b>VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS</b>				<b>\$</b>	<b>17,853,106.44</b>
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2</b>				<b>\$</b>	<b>219,703.50</b>
Tomado de la Construdata N° 216					
<b>162*Placa en concreto 3000 psi 15 cm malla electrosoldada Tomado de Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada</b>					

**CA9**

CA9 Desagüe de agua lluvia del acceso					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
<b>Preliminares</b>					
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
<b>Estructura</b>					
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
<b>VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS</b>				<b>\$</b>	<b>1,763,534.06</b>
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2</b>				<b>\$</b>	<b>212,218.30</b>
Tomado de la Construdata N° 216					

**CA10**

CA10 Acceso carreteable					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
<b>Preliminares</b>					
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
<b>Estructura</b>					
Fresado de pavimento asfáltico 5 cm	m2	\$ 2,584	1015.02	\$ 2,622,811.68	**
<b>VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS</b>				<b>\$</b>	<b>40,534,728.80</b>
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2</b>				<b>\$</b>	<b>39,934.91</b>
Tomado de la Construdata N° 216					
<b>**Fresado de pavimento asfáltico 5 cm Tomado de APU INVIAS 2024-2 Santander Mares <a href="https://acortar.link/iUMmfm">https://acortar.link/iUMmfm</a></b>					



## 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
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA</b>				<b>\$</b>	<b>12,259,277.52</b>
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M</b>				<b>\$</b>	<b>33,021.62</b>
Tomado de la Construdata N° 216					

## CA12

CA12 Portón					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
<b>Preliminares</b>					
Excavación manual profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 37,769	0.19	\$ 7,176.11	141
<b>Estructura</b>					
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
<b>VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS</b>				<b>\$</b>	<b>2,487,443.49</b>
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x UND</b>				<b>\$</b>	<b>2,487,443.49</b>
Tomado de la Construdata N° 216					
**Portacandado Colonial Negro #6 6Pg Master <a href="https://acortar.link/TicXoR">https://acortar.link/TicXoR</a>					
**Tubo metal galvanizado 8" <a href="https://acortar.link/gTnA7F">https://acortar.link/gTnA7F</a>					



**CA13**

CA13 Enramada					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
<b>Preliminares</b>					
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
<b>Estructura</b>					
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
<b>Lavamanos</b>					
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
<b>Cubierta</b>					
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
<b>VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS</b>				<b>\$</b>	<b>19,732,592.10</b>
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2</b>				<b>\$</b>	<b>307,936.83</b>
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 Ø8 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
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA</b>				<b>\$</b>	<b>450,986.09</b>
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M</b>				<b>\$</b>	<b>17,160.81</b>
Tomado de la Construdata N° 216					



## CA15

CA15 Terraza					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
<b>Preliminares</b>					
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
<b>Estructura y mampostería</b>					
Paca en concreto 3000 psi 10 cm mala 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
<b>Carpintería metálica</b>					
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
<b>Cubierta</b>					
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
<b>VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS</b>				<b>\$</b>	<b>12,685,209.89</b>
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2</b>				<b>\$</b>	<b>830,727.56</b>
Tomado de la Construdata N° 216					



## CA16

CA16 Terraza					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
<b>Preliminares</b>					
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
<b>Estructura</b>					
Placa en concreto 3000 psi 18 cm mala 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
<b>Lavadero</b>					
Mesón en concreto	m2	\$ 163,796	0.42	\$ 68,794.32	170
Soporte mesón en bloque de concreto 60cmx90cmx10cm	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
<b>Cubierta</b>					
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
<b>VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS</b>				<b>\$</b>	<b>3,685,025.28</b>
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2</b>				<b>\$</b>	<b>527,940.58</b>
Tomado de la Construdata N° 216					
<b>162*Placa en concreto 3000 psi 18 cm malla electrosoldada Tomado de Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada</b>					

## 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*
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA</b>				<b>\$</b>	<b>2,024,904.70</b>
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x UND</b>				<b>\$</b>	<b>2,024,904.70</b>
Tomado de la Construdata N° 216					
<b>205*Tanque polietileno 1000 lt Tomado de Tanque polietileno 250 lt y 125*Tanque + tapa + conexiones 1000lt negro ecoplast</b>					



**CA18**

CA18 Cerca en malla metálica de gallinero					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Vara corredor Ø8 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	**
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA</b>				<b>\$</b>	<b>112,966.70</b>
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M</b>				<b>\$</b>	<b>11,562.61</b>
Tomado de la Construdata N° 216					
**Malla gallinero 1 1/4pulgadas <a href="https://acortar.link/bkvcpF">https://acortar.link/bkvcpF</a>					

**CA19**

CA19 Terraza					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
<b>Preliminares</b>					
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
<b>Estructura</b>					
Placa en concreto 3000 psi 18 cm mala 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
<b>Cubierta</b>					
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
<b>VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS</b>				<b>\$</b>	<b>6,868,527.65</b>
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2</b>				<b>\$</b>	<b>539,554.41</b>
Tomado de la Construdata N° 216					
<b>162*Placa en concreto 3000 psi 18 cm malla electrosoldada Tomado de Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada</b>					

**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
<b>VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS</b>				<b>\$</b>	<b>830,919.73</b>
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2</b>				<b>\$</b>	<b>270,657.89</b>
Tomado de la Construdata N° 216					



**CA21**

CA21 Zona dura					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
<b>Preliminares</b>					
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
<b>Estructura</b>					
Placa en concreto 3000 psi 10 cm mala electrosoldada	m2	\$ 134,290	18.82	\$ 2,527,337.80	162
<b>VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS</b>				<b>\$</b>	<b>3,721,687.42</b>
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2</b>				<b>\$</b>	<b>205,391.14</b>
Tomado de la Construdata N° 216					

**CA22**

CA22 Terraza					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
<b>Preliminares</b>					
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
<b>Estructura</b>					
Placa en concreto 3000 psi 20 cm mala 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
<b>Cubierta</b>					
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
<b>VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS</b>				<b>\$</b>	<b>9,304,511.66</b>
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2</b>				<b>\$</b>	<b>543,487.83</b>
Tomado de la Construdata N° 216					
<b>162*Placa en concreto 3000 psi 18 cm malla electrosoldada Tomado de Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada</b>					



## CA23

CA23 Terraza					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
<b>Preliminares</b>					
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
<b>Estructura</b>					
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
<b>Cubierta</b>					
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
<b>VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS</b>				<b>\$</b>	<b>16,463,158.90</b>
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2</b>				<b>\$</b>	<b>507,339.26</b>
Tomado de la Construdata N° 216					

## CA24

CA24 Enramada					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
<b>Preliminares</b>					
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
<b>Estructura</b>					
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 Ø10-12cm (6m) eucalipto	Und	\$ 26,427	1.47	\$ 38,847.69	108
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	\$ 31,473	2.00	\$ 62,946.00	47
<b>Cubierta</b>					
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
<b>VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS</b>				<b>\$</b>	<b>10,291,637.74</b>
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2</b>				<b>\$</b>	<b>400,920.83</b>
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 Ø8 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	**
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA</b>				<b>\$</b>	<b>956,950.80</b>
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2</b>				<b>\$</b>	<b>26,046.57</b>
Tomado de la Construdata N° 216					
**Malla gallinero 1 1/4pulgadas <a href="https://acortar.link/bkvcPF">https://acortar.link/bkvcPF</a>					

**CA26**

CA26 Galpón					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
<b>Preliminares</b>					
Descapote a máquina	m3	\$ 10,110	0.34	\$ 3,437.40	141
Replanteo	m2	\$ 12,339	3.38	\$ 41,705.82	141
<b>Estructura</b>					
Límatón Ø10-12cm (6m) eucalipto	Und	\$ 26,427	1.67	\$ 44,133.09	108
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	\$ 31,473	2.00	\$ 62,946.00	47
<b>Cubierta</b>					
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	**
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA</b>				<b>\$</b>	<b>665,765.53</b>
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2</b>				<b>\$</b>	<b>196,972.05</b>
Tomado de la Construdata N° 216					
**Malla gallinero 1 1/4pulgadas <a href="https://acortar.link/bkvcPF">https://acortar.link/bkvcPF</a>					



**CA27**

CA27 Galpón					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
<b>Preliminares</b>					
Descapote a máquina	m3	\$ 10,110	1.57	\$ 15,872.70	141
Replanteo	m2	\$ 12,339	15.68	\$ 193,475.52	141
<b>Estructura</b>					
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
<b>Cubierta</b>					
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
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA</b>				<b>\$</b>	<b>2,382,598.03</b>
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2</b>				<b>\$</b>	<b>151,951.40</b>
Tomado de la Construdata N° 216					

**CA28**

CA28 Poza séptica					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
<b>Preliminares</b>					
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
<b>Estructura</b>					
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
<b>VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS</b>				<b>\$</b>	<b>1,036,395.61</b>
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x UND</b>				<b>\$</b>	<b>1,036,395.61</b>
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 60cmx90cmx10cm	Und	\$ 60,015	2.00	\$ 120,030.00	170
Salida sanitaria lavadero 2"	Und	\$ 111,070	1.00	\$ 111,070.00	202
<b>VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS</b>				<b>\$</b>	<b>362,136.80</b>
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x UND</b>				<b>\$</b>	<b>362,136.80</b>
Tomado de la Construdata N° 216					



## CA30

CA30 Portón					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
<b>Preliminares</b>					
Excavación manual profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 37,769	0.19	\$ 7,176.11	141
<b>Estructura</b>					
Zapata En Concreto Común 3000 PSI	m3	\$ 739,502	0.19	\$ 140,505.38	155
Cerramiento en mala 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
<b>VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS</b>				<b>\$</b>	<b>2,605,686.29</b>
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x UND</b>				<b>\$</b>	<b>2,605,686.29</b>
Tomado de la Construdata N° 216					

## CA31

CA31 Terraza					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
<b>Preliminares</b>					
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
<b>Estructura</b>					
Placa en concreto 3000 psi 10 cm mala 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
<b>Cubierta</b>					
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
<b>VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS</b>				<b>\$</b>	<b>4,227,831.13</b>
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2</b>				<b>\$</b>	<b>370,537.35</b>
Tomado de la Construdata N° 216					



## CA32

CA32 Estructura para tanque elevado					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
<b>Preliminares</b>					
Excavación manual profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 37,769	0.15	\$ 5,665.35	141
<b>Estructura</b>					
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 mala 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*
<b>VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS</b>				<b>\$</b>	<b>1,976,867.65</b>
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x UND</b>				<b>\$</b>	<b>1,976,867.65</b>
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
<b>Preliminares</b>					
Excavación mecánica	m3	\$ 37,785	0.19	\$ 7,179.15	141
<b>Estructura</b>					
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
<b>VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS</b>				<b>\$</b>	<b>988,614.53</b>
Tomado de la Construdata N° 216					
**Led Street Light Zd216 40w Luz Neutra 5400 Lúmenes <a href="https://acortar.link/NSG4sn">https://acortar.link/NSG4sn</a>					
**Brazo Para Luminaria Alumbrado Público Poste 2 <a href="https://acortar.link/j0oAkZ">https://acortar.link/j0oAkZ</a>					



**CA34**

CA34 Portón					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
<b>Preliminares</b>					
Excavación manual profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 37,769	0.19	\$ 7,176.11	141
<b>Estructura</b>					
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
<b>VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS</b>				<b>\$</b>	<b>1,527,047.03</b>
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x UND</b>				<b>\$</b>	<b>1,527,047.03</b>
Tomado de la Construdata N° 216					
**Portacandado Colonial Negro #6 6Pg Master <a href="https://acortar.link/TIcXoR">https://acortar.link/TIcXoR</a>					

**CA35**

CA35 Terraza					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
<b>Preliminares</b>					
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
<b>Estructura</b>					
Placa en concreto 3000 psi 15 cm malla electrosoldada	m2	\$ 201,435	13.36	\$ 2,691,171.60	162*
<b>Cubierta</b>					
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
<b>VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS</b>				<b>\$</b>	<b>4,814,570.42</b>
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2</b>				<b>\$</b>	<b>360,372.04</b>
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
<b>Preliminares</b>					
Excavación mecánica	m3	\$ 37,785	0.19	\$ 7,179.15	141
<b>Estructura</b>					
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 Conexión 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
<b>VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS</b>				<b>\$</b>	<b>2,083,200.53</b>
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x UND</b>				<b>\$</b>	<b>1,041,600.27</b>
Tomado de la Construdata N° 216					
**Cámara Ip tipo bala <a href="https://acortar.link/3Oo6en">https://acortar.link/3Oo6en</a>					
**Cable De Conexión Para Cámaras De Seguridad 30M Vta-83631 <a href="https://acortar.link/ZMjCC3">https://acortar.link/ZMjCC3</a>					

## CA37

CA37 Elemento de ejercicio artesanal					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
<b>Preliminares</b>					
Excavación mecánica	m3	\$ 37,785	0.19	\$ 7,179.15	141
<b>Estructura</b>					
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
<b>VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS</b>				<b>\$</b>	<b>388,450.53</b>
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x UND</b>				<b>\$</b>	<b>388,450.53</b>
Tomado de la Construdata N° 216					
**Cámara Ip tipo bala <a href="https://acortar.link/3Oo6en">https://acortar.link/3Oo6en</a>					



## 11.2 Depreciación (Fitto y Corvini):

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



## 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 Sostentamiento 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			Mínima 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
Naranja 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
<b>VALOR TOTAL CULTIVO Y ESPECIES</b>					<b>\$ 20,497,000.00</b>



### 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 6º 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 evaluador 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

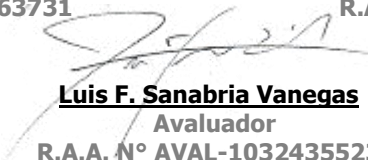
**DEPARTAMENTO:** Santander.  
**MUNICIPIO:** Sabana de Torres.  
**VEREDA:** Payoa  
**FICHA PREDIAL:** PLLS-043.  
**DIRECCIÓN:** Bellavista Parcela 2  
**PROPIETARIO:** Rosalba Bueno de Saenz Y Otros

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>TERRENO</b>					
	PROPIETARIOS				\$ 34,422,931.40
<b>TOTAL TERRENO</b>					<b>\$ 34,422,931.40</b>
<b>CONSTRUCCIONES</b>					
	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
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES</b>					<b>\$ 469,933,907.00</b>
<b>ANEXOS</b>					
	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
<b>TOTAL ANEXOS</b>					<b>\$ 177,606,667.00</b>
<b>CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES</b>					
	PROPIETARIOS				\$ 20,497,000.00
<b>TOTAL ELEMENTOS PERMANENTES</b>					<b>\$ 20,497,000.00</b>
<b>TOTAL AVALÚO DE LA FRONJA AFECTADA</b>					<b>\$ 702,460,505.40</b>

**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
<b>TERRENO</b>					
1	UF1	m2	12,163.58	\$ 2,830.00	\$ 34,422,931.40
<b>TOTAL TERRENO</b>					<b>\$ 34,422,931.40</b>
<b>CONSTRUCCIONES</b>					
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
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES</b>					<b>\$ 329,097,780.00</b>
<b>ANEXOS</b>					
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
<b>TOTAL ANEXOS</b>					<b>\$ 144,813,715.00</b>
<b>CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES</b>					
					\$ 20,497,000.00
<b>TOTAL ELEMENTOS PERMANENTES</b>					<b>\$ 20,497,000.00</b>
<b>TOTAL AVALÚO DE LA FRONJA AFECTADA</b>					<b>\$ 528,831,426.40</b>

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

**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
<b>TERRENO</b>					
No Aplica					
<b>TOTAL TERRENO</b>					<b>\$ 0.00</b>
<b>CONSTRUCCIONES</b>					
3	C3	m2	39.06	\$ 1,161,700.00	\$ 45,376,002.00
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES</b>					<b>\$ 45,376,002.00</b>
<b>ANEXOS</b>					
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
<b>TOTAL ANEXOS</b>					<b>\$ 16,147,640.00</b>
<b>CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES</b>					
No Aplica					
<b>TOTAL ELEMENTOS PERMANENTES</b>					<b>\$ 0.00</b>
<b>TOTAL AVALÚO DE LA FRONJA AFECTADA</b>					<b>\$ 61,523,642.00</b>

**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
<b>TERRENO</b>					
No Aplica					
<b>TOTAL TERRENO</b>					<b>\$ 0.00</b>
<b>CONSTRUCCIONES</b>					
7	C7	m2	34.15	\$ 1,015,500.00	\$ 34,679,325.00
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES</b>					<b>\$ 34,679,325.00</b>
<b>ANEXOS</b>					
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
<b>TOTAL ANEXOS</b>					<b>\$ 6,119,872.00</b>
<b>CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES</b>					
No Aplica					
<b>TOTAL ELEMENTOS PERMANENTES</b>					<b>\$ 0.00</b>
<b>TOTAL AVALÚO DE LA FRNAJA AFECTADA</b>					<b>\$ 40,799,197.00</b>

**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**



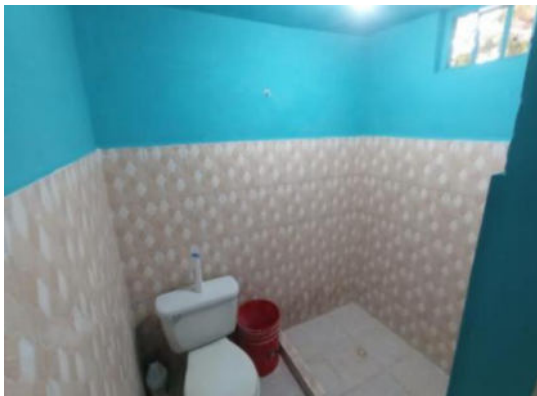
**C6. Vista Construcción Interna**



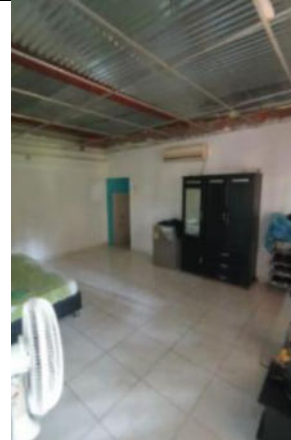
**C7. Vista Construcción 7**



**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**




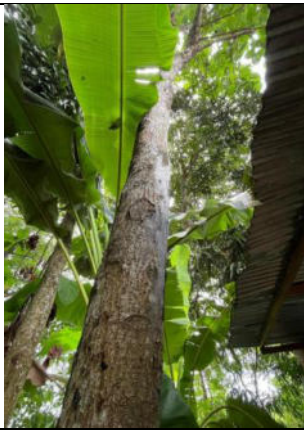

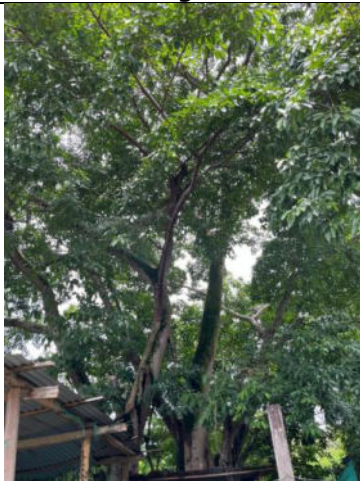


**CA34. Portón**









**CA35. Terraza**



**CA36. Poste Metálico**

	
<p><b>CA37. Elemento</b></p>	<p><b>Vista Aguacate</b></p>
	
<p><b>Vista Balso</b></p>	<p><b>Vista Caucho</b></p>
	
<p><b>Vista Coral</b></p>	<p><b>Vista Gallinero</b></p>



	
<p><b>Vista Guanábana</b></p>	<p><b>Vista Guarumo</b></p>
	
<p><b>Vista Huevo de Berraco</b></p>	<p><b>Vista Limón</b></p>
	
<p><b>Vista Mamoncillo</b></p>	<p><b>Vista Mandarinino</b></p>



**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

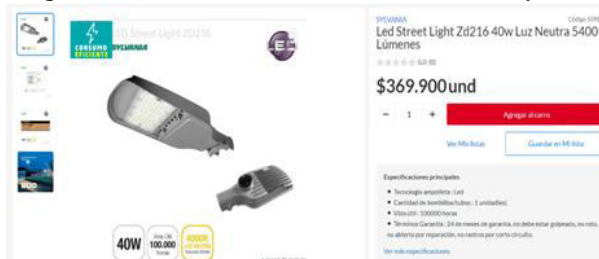
- Malla gallinero 1 1/4pulgadas <https://acortar.link/bkvcpF>



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



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



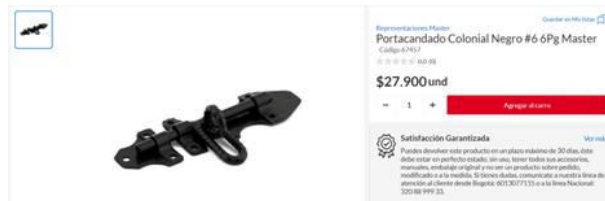
- Brazo Para Luminaria Alumbrado Público Poste 2 <https://acortar.link/j0oAkZ>



- 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		
<b>INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS</b>		
*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
<b>TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE</b>	<b>\$</b>	<b>27,973,439</b>
<b>Anexo 1: Notariado y registro</b>		
<b>APLICA</b>		
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 Registro y la resolución 00585 del 24 de enero de 2025. Dichas tarifas tienen carácter nacional y no son objeto de negociación ni descuento alguno.		
<b>TIPO DE ADQUISICIÓN</b>	<b>COMPRA PARCIAL</b>	<b>AVALÚO EN UVB</b>
UVB 2025	\$ 11,552	45,778.34
SMMLV 2025	\$ 1,423,500	Avalúo en SMMLV
<b>VALOR DE AVALÚO</b>	<b>\$ 528,831,426.4</b>	371.50
Concepto	Tarifa	Valor
<b>GASTOS NOTARIALES</b>		
<b>Derechos notariales</b>		
Acto sin cuantía	\$ 86,200	<b>\$ 1,615,894</b>
Cuantía inferior a \$ 246.700	\$ 29,400	
Cuantía superior a \$ 246.700	0.30%	
Hoja papel de seguridad (15 hojas)	\$ 5,300	
Copia hoja de seguridad (30 hojas)	\$ 5,300	<b>\$ 159,000</b>
<b>Recaudos</b>		
Acto sin cuantía	\$ 18,400	<b>\$ 123,800</b>
0 - \$ 100'	\$ 27,600	
100' - 300'	\$ 41,700	
300' - 500'	\$ 50,300	
500' - 1000'	\$ 68,600	
1000' - 1500'	\$ 80,900	
> 1500'	\$ 92,000	
<b>GASTOS REGISTRALES</b>		
<b>Registro</b>		
Acto sin cuantía	\$ 28,100	<b>\$ 6,705,582</b>
< 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	
Sistematización y conservación documental	2%	<b>\$ 134,112</b>
<b>NOTARIADO Y REGISTRO (SIN IMPUESTOS)</b>		<b>\$ 8,839,788</b>
<b>IMPUESTOS</b>		
IVA DERECHOS NOTARIALES	19.00%	\$ 352,335
RENTAS DEPARTAMENTALES	1.05%	\$ 5,560,530
SI RETENCIÓN EN LA FUENTE	2.50%	\$ 13,220,786
<b>TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO (IMPUESTOS INCLUIDOS)</b>		<b>\$ 27,973,439</b>
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
<b>Valor Total a Indemnizar</b>	<b>\$36'481.000</b>

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 líquida 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
<b>Valor Total a Indemnizar</b>				<b>\$9'200.500</b>

**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	
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>\$ 79,454,939</b>	

**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 evaluador Luis Fernando Sanabria Vanegas.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>TERRENO</b>					
	PROPIETARIOS				\$ 34,422,931.40
	<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 34,422,931.40</b>
<b>CONSTRUCCIONES</b>					
	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
	<b>TOTAL CONSTRUCCIONES</b>				<b>\$ 469,933,907.00</b>
<b>ANEXOS</b>					
	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
	<b>TOTAL ANEXOS</b>				<b>\$ 177,606,667.00</b>
<b>CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES</b>					
	PROPIETARIOS				\$ 20,497,000.00
	<b>TOTAL ELEMENTOS PERMANENTES</b>				<b>\$ 20,497,000.00</b>
	<b>TOTAL AVALÚO DE LA FRONJA AFECTADA</b>				<b>\$ 702,460,505.40</b>

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**

<h1>COTIZACIÓN</h1>		
Código: F-GC-07 Versión: 08 Fecha: Noviembre 2020 Página: 1 de 7	<b>PROPUESTA COMERCIAL ELECTRONICA</b>	

Barrancabermeja, Jueves 22 de Febrero del 2024

Señor(a):  
**ROSALBA SAENZ**  
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 años 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

Código: F-GC-07 Versión: 08 Fecha: Noviembre 2020 Página: 2 de 7	<b>PROPUESTA COMERCIAL ELECTRÓNICA</b>	
---	--	--

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 ELECTRODOMESTICOS EN MANTAS DE ALGODÓN DENTRO DEL VEHICULO, 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

Código: F-GC-07 Versión: 08 Fecha: Noviembre 2020 Página: 3 de 7	<b>PROPUESTA COMERCIAL ELECTRONICA</b>	
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.		
<b>VALOR TOTAL DEL SERVICIO</b>		5.800.000,00
<b>OBSERVACIONES PARA EL CLIENTE:</b>		
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 vía 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 materas es bajo su previa autorización exonerando a santamaria trasteos sas si sufre daños durante el servicio, no quitamos ni ponemos bases de IVA, todo lo que sea empacado por nosotros es desempacado por nosotros no desempacamos lo que empaco el cliente		
<b>Nota:</b> 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.		
<p><b>Tarifas Vigentes hasta el 31 de diciembre de 2024.</b></p> <p><b>NUESTRA COTIZACION INCLUYE:</b></p> <p>Para Servicios de Transporte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Transporte de muebles enseres en vehículo tipo furgón.</li> <li>• 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.</li> <li>• Protección en mantas de algodón.</li> <li>• Herramientas, lazos, carretillas y demás utensilios requeridos para la operación normal del servicio.</li> <li>• Servicio técnico y certificado de mudanzas.</li> <li>• Monitoreo satelital del vehículo y mercancía 24/7.</li> </ul> <p>Para Servicios de Empaque:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Personal operativo capacitado para la realización del embalaje especializado.</li> <li>• Desempaque del mobiliario en ciudad destino, previamente empacado por Santamaria Trasteos.</li> </ul> <p><b>NUESTRA COTIZACIÓN NO INCLUYE:</b></p>		
 <b>Línea Nacional 300 9125896</b>  <b>www.santamariatrasteos.com</b>		 <b>santamaria_trasteos</b>  <b>Santamaria Trasteos</b>





# COTIZACIÓN



Código: F-GC-07 Versión: 08 Fecha: Noviembre 2020 Página: 4 de 7	PROPUESTA COMERCIAL ELECTRONICA	
---	------------------------------------	--

- Servicios de Plomería, Electricidad, Carpintería, (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 via correo electrónico o WhatsApp.
- Enviar al asesor comercial o al correo [causaciones@santamariatrasteos.com](mailto:causaciones@santamariatrasteos.com) 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](http://www.santamariatrasteos.com)**

 **[santamaria\\_trasteos](https://www.instagram.com/santamaria_trasteos)**  
 **[Santamaria Trasteos](https://www.facebook.com/SantamariaTrasteos)**




COTIZACIÓN		
Código: F-GC-02 Versión: 06 Fecha: Noviembre 2020 Página: 5 de 7	<b>PROPUESTA COMERCIAL ELECTRÓNICA</b>	
<p>al cliente, se descontará un diez (10) por ciento del valor a restituir como penalidad.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 <a href="mailto:cartera@santamariatrasteos.com">cartera@santamariatrasteos.com</a>.</li> <li>• Al finalizar el servicio atender nuestra llamada de Posventa, para confirmar la finalización del servicio y su satisfacción con el mismo.</li> <li>• Si se llega a presentar algún inconveniente en la realización de su servicio por favor notificarlos al correo de servicio al cliente <a href="mailto:pqrs@santamariatrasteos.com">pqrs@santamariatrasteos.com</a> o al correo de calidad <a href="mailto:calidad@santamariatrasteos.com">calidad@santamariatrasteos.com</a>, donde estaremos atentos a atender su solicitud. En caso de daño adjuntar fotografías o material probatorio que permita evaluar la situación presentada.</li> </ul>		
<b>OBSERVACIONES GENERALES DEL SERVICIO</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• El MENAJE Y/O MERCANCIA de este servicio, se encuentra amparado con la POLIZA AUTOMÁTICA DE TRANSPORTE No. 704005 expedida por SEGUROS BOLIVAR, la cual se hará efectiva en caso de siniestro o caso fortuito.</li> <li>• 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.</li> <li>• Santamaria Trasteos ofrece el servicio de venta de materiales de empaque de alta calidad para atender las necesidades de sus clientes.</li> <li>• 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 realizará un ajuste proporcional a dicha diferencia.</li> <li>• Todo menaje que ingrese a nuestras bodegas debe estar debidamente empacado e inventariado. No se permite el ingreso de mercancías sin embalaje.</li> <li>• 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 la cotización inicial, entre otros que se encuentren fuera de las condiciones normales en la prestación del servicio de mudanza.</li> <li>• Para los servicios de almacenamiento y empaque aplica IVA. Para transporte no</li> </ul>		
 <b>Línea Nacional 300 9125896</b>  <b><a href="http://www.santamariatrasteos.com">www.santamariatrasteos.com</a></b>		 <b>@santamaria_trasteos</b>  <b>Santamaria Trasteos</b>



<h1>COTIZACIÓN</h1>		
Código: F-GC-07 Versión: 08 Fecha: Noviembre 2020 Página: 6 de 7	<b>PROPUESTA COMERCIAL ELECTRÓNICA</b>	
<p>aplica.</p> <p>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 <a href="https://drive.google.com/file/d/0B2VYnCyfWkKHbDfNGdUckRVdmc/view">https://drive.google.com/file/d/0B2VYnCyfWkKHbDfNGdUckRVdmc/view</a></p> <p><b>FORMA DE PAGO:</b></p> <p>Puedes realizar el pago de su servicio a través del siguiente enlace: <a href="https://www.avalpaycenter.com/wps/portal/portal-de-pagos/web/pagos-aval/resultado-busqueda/realizar-pago?idConv=00019197">https://www.avalpaycenter.com/wps/portal/portal-de-pagos/web/pagos-aval/resultado-busqueda/realizar-pago?idConv=00019197</a></p> <p>En el siguiente enlace <a href="https://www.youtube.com/watch?v=5Db-62nhkfy">https://www.youtube.com/watch?v=5Db-62nhkfy</a> encontrará el paso a paso de como realizar el pago de su servicio a través de nuestra pagina web <a href="http://www.santamariatrasteos.com">www.santamariatrasteos.com</a></p> <p>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.</p> <p><b>PROTECCION DE DATOS PERSONALES</b></p> <p>En atención a la Ley 1581 de 2011 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 <a href="http://www.santamariatrasteos.com">www.santamariatrasteos.com</a>, 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 <a href="mailto:habeasdata@santamariatrasteos.com">habeasdata@santamariatrasteos.com</a>.</p> <p><b>DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS</b></p> <p>Con la aceptación de esta propuesta comercial electrónica, yo ROSALBA SAENZ, actuando en calidad de <b>EL CLIENTE y/o EL REMITENTE</b> 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 vínculo comercial y/o contractual con</p>		
 <b>Línea Nacional 300 9125896</b>  <b><a href="http://www.santamariatrasteos.com">www.santamariatrasteos.com</a></b>		 <b>santamaria_trasteos</b>  <b>Santamaria Trasteos</b>



# COTIZACIÓN

Código: F-GC-07 Versión: 08 Fecha: Noviembre 2020 Página: 7 de 7	PROPUESTA COMERCIAL ELECTRONICA	 Santamaria Trasteos <small>Grupo de Inmobiliarias</small>
---	------------------------------------	---

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



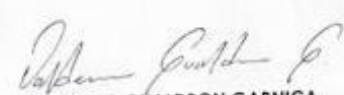
**SOLUCIONES E  
INGENIERÍA VG SAS**  
NIT: 901 805 603-5

**COTIZACION**  
PRESENTADA POR:  
**ROSALBA BUENO DE SAENZ**  
C.C. 27.957.084

**REUBICACION DE LINEAS DE BAJA TENSION**

ITEM	DESCRIPCION	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	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-exploración	21	\$ 15.000	\$ 315.000
6	Traslado de poste con sus redes	1	\$ 1.900.000	\$ 1.900.000
<b>TOTAL</b>				<b>\$ 36.115.000</b>

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 003-2022 del 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
<b>TOTAL</b>				<b>\$ 35.132</b>

Se expide la siguiente cotización sujetos a cambios del mercado

*Jose Nicodemus Machado*  
 JOSÉ NICODEMUS MACHADO  
 PRESIDENTE

*Claudia Rodríguez Sánchez*  
 CLAUDIA JULIANA RODRÍGUEZ SÁNCHEZ  
 SECRETARIA

*Gladys Adriana Prada A*  
 Gladys Adriana Prada A  
 TESORERO





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 confiar 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,

Miyrá Alexandra Sarabia Cossio  
Asesora Comercial

Calle 64 N. 194-10 Barrio Parnaso - Teléfono: (607) 621 45 72 - Móvil: (311) 359 8005  
admancomercial@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	Días

07/05/2024 14:18

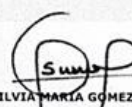


- Anexos Pérdida de utilidad por otras actividades económicas.



<b>DIAN</b>		<b>Declaración de renta y complementario personas naturales y asimiladas residentes y sucesiones líquidas de causantes residentes</b>				PRIVADA	<b>210</b>
1. Año: <b>2022</b>		4. Número de formulario: <b>2117750924555</b>					
5. Número de Identificación Tributaria (MIT): <b>270570844</b>		6. EV: <b>4</b>	7. Primer apellido: <b>BUENO</b>	8. Segundo apellido: <b>DE SAEZ</b>	9. Párrafo nombre: <b>ROSALBA</b>	12. Cód. Dirección: <b>2</b>	
14. Estado civil: <b>4</b>		15. Sexo: <b>3</b>	16. No. Folios: <b>4</b>	17. Fecha de gravación: <b>0</b>	18. Otros números: <b>0</b>		
Patrimonio: <b>29</b>		Total patrimonio bruto: <b>748,086,000</b>	Deudas: <b>30</b>	Total deudas: <b>27,696,000</b>	Total patrimonio líquido: <b>720,390,000</b>		
<b>CONCEPTOS/RENTAS</b>		<b>Rentas de trabajo</b>	<b>Rentas de honorarios y otros servicios profesionales</b>	<b>Rentas de capital</b>	<b>Rentas no laborales</b>		
32	Ingresos brutos	0	43	58	4,471,000	74	310,187,000
33	Desuaciones, rebajas y deducciones	0	44	59	0	75	0
34	Ingresos no constitutivos de renta	0	45	60	0	76	0
35	Costos y deducciones procedentes	0	46	61	0	77	296,257,000
36	<b>Renta líquida</b>	0	47	62	4,471,000	78	13,930,000
37	Rentas líquidas pasivas	0	48	63	0	79	0
38	Asignaciones voluntarias A.P.C. FUP y/o A.V.C.	0	49	64	0	80	0
39	Otras rentas exentas	0	50	65	0	81	0
40	Total rentas exentas	0	51	66	0	82	0
41	Intereses de vivienda	0	52	67	0	83	0
42	Otras deducciones imputables	0	53	68	0	84	0
43	Total deducciones imputables	0	54	69	0	85	0
44	Rentas exentas y/o deducciones imputables	0	55	70	0	86	0
45	<b>Renta líquida ordinaria del ejercicio</b>	0	56	71	4,471,000	87	13,930,000
46	Pérdida líquida del ejercicio	0	57	72	0	88	0
47	Compensaciones por pérdidas	0	58	73	0	89	0
48	<b>Renta líquida ordinaria</b>	0	59	74	4,471,000	90	13,930,000
49	Renta líquida CES, gen.	18,401,000	60	75	18,401,000	91	0
50	Comp. en el extranjero	0	61	76	18,401,000	92	0
51	Ingresos brutos por rentas de personas del país y del exterior	0	62	77	0	93	0
52	Ingresos no constitutivos de renta	0	63	78	0	94	0
53	<b>Renta líquida</b>	0	64	79	0	95	0
54	Rentas exentas de personas	0	65	80	0	96	0
55	<b>Renta líquida gravable cédula de pensiones</b>	0	66	81	0	97	0
56	Dividendos y participaciones 2016 y anteriores	0	67	82	0	98	0
57	Ingresos no constitutivos de renta	0	68	83	0	99	0
58	<b>Renta líquida ordinaria año 2016 y anteriores</b>	0	69	84	0	100	0
59	1a. Subcédula año 2017 y siguientes (art. 49 del E.C.)	0	70	85	0	101	0
60	2a. Subcédula año 2017 y siguientes (art. 49 del E.C.)	0	71	86	0	102	0
61	Renta líquida pasiva dividendos - E.C. y/o recibidos del exterior	0	72	87	0	103	0
62	Rentas exentas de la cédula 109	0	73	88	0	104	0
63	Ingresos por ganancias ocasionales en el país y del exterior	0	74	89	0	105	0
64	Rentas deducibles (Ley 1116 de 2006, Decreto 562 y 772 de 2022)	0	75	90	0	106	0
65	Costos por ganancias ocasionales	0	76	91	0	107	0
66	Ganancias ocasionales no gravadas y exentas	0	77	92	0	108	0
67	<b>Saldo a pagar por impuestos</b>	0	78	93	0	109	0
68	Impuesto sobre las rentas líquidas	0	79	94	0	110	0
69	Impuesto de ganancias ocasionales	0	80	95	0	111	0
70	Impuesto sobre las ganancias ocasionales	0	81	96	0	112	0
71	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	82	97	0	113	0
72	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	83	98	0	114	0
73	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	84	99	0	115	0
74	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	85	100	0	116	0
75	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	86	101	0	117	0
76	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	87	102	0	118	0
77	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	88	103	0	119	0
78	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	89	104	0	120	0
79	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	90	105	0	121	0
80	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	91	106	0	122	0
81	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	92	107	0	123	0
82	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	93	108	0	124	0
83	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	94	109	0	125	0
84	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	95	110	0	126	0
85	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	96	111	0	127	0
86	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	97	112	0	128	0
87	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	98	113	0	129	0
88	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	99	114	0	130	0
89	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	100	115	0	131	0
90	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	101	116	0	132	0
91	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	102	117	0	133	0
92	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	103	118	0	134	0
93	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	104	119	0	135	0
94	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	105	120	0	136	0
95	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	106	121	0	137	0
96	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	107	122	0	138	0
97	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	108	123	0	139	0
98	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	109	124	0	140	0
99	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	110	125	0	141	0
100	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	111	126	0	142	0
101	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	112	127	0	143	0
102	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	113	128	0	144	0
103	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	114	129	0	145	0
104	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	115	130	0	146	0
105	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	116	131	0	147	0
106	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	117	132	0	148	0
107	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	118	133	0	149	0
108	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	119	134	0	150	0
109	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	120	135	0	151	0
110	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	121	136	0	152	0
111	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	122	137	0	153	0
112	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	123	138	0	154	0
113	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	124	139	0	155	0
114	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	125	140	0	156	0
115	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	126	141	0	157	0
116	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	127	142	0	158	0
117	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	128	143	0	159	0
118	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	129	144	0	160	0
119	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	130	145	0	161	0
120	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	131	146	0	162	0
121	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	132	147	0	163	0
122	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	133	148	0	164	0
123	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	134	149	0	165	0
124	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	135	150	0	166	0
125	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	136	151	0	167	0
126	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	137	152	0	168	0
127	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	138	153	0	169	0
128	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	139	154	0	170	0
129	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	140	155	0	171	0
130	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	141	156	0	172	0
131	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	142	157	0	173	0
132	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	143	158	0	174	0
133	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	144	159	0	175	0
134	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	145	160	0	176	0
135	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	146	161	0	177	0
136	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	147	162	0	178	0
137	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	148	163	0	179	0
138	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	149	164	0	180	0
139	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	150	165	0	181	0
140	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	151	166	0	182	0
141	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	152	167	0	183	0
142	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	153	168	0	184	0
143	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	154	169	0	185	0
144	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	155	170	0	186	0
145	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	156	171	0	187	0
146	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	157	172	0	188	0
147	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	158	173	0	189	0
148	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	159	174	0	190	0
149	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	160	175	0	191	0
150	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	161	176	0	192	0
151	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	162	177	0	193	0
152	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	163	178	0	194	0
153	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	164	179	0	195	0
154	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	165	180	0	196	0
155	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	166	181	0	197	0
156	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	167	182	0	198	0
157	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	168	183	0	199	0
158	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	169	184	0	200	0
159	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	170	185	0	201	0
160	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	171	186	0	202	0
161	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	172	187	0	203	0
162	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	173	188	0	204	0
163	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	174	189	0	205	0
164	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	175	190	0	206	0
165	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	176	191	0	207	0
166	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	177	192	0	208	0
167	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	178	193	0	209	0
168	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	179	194	0	210	0
169	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	180	195	0	211	0
170	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	181	196	0	212	0
171	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	182	197	0	213	0
172	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	183	198	0	214	0
173	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	184	199	0	215	0
174	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	185	200	0	216	0
175	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	186	201	0	217	0
176	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	187	202	0	218	0
177	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	188	203	0	219	0
178	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	189	204	0	220	0
179	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	190	205	0	221	0
180	Impuesto de sucesiones y donaciones	0	191	206	0	222	0
181	Impuesto de sucesiones y donaciones						



<b>ROSALBA BUENO DE SAENZ</b> <b>Estado de Situación Financiera</b> <b>A Diciembre 31 del 2022</b> <b>NIT: 27.957.084-4</b>			
DESCRIPCION	SALDO CUENTA	SALDO GRUPO	SALDO TOTAL
<b>ACTIVO</b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>653.721.393,00</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO</b>			
Caja	125.000.000,00	158.853.906,00	
Bancos	33.853.906,00		
<b>INVERSIONES</b>			
CDT	100.000.000,00	100.270.000,00	
Mayor valor fiscal Art.271	270.000,00		
<b>CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR</b>			
Cuentas por Cobrar	1.025.701,00	73.566.103,00	
Anticipo de Impuestos y Contribuciones	72.540.402,00		
<b>INVENTARIOS</b>			
Materia prima	321.031.384,00	321.031.384,00	
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			<b>94.364.700,00</b>
<b>PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO</b>			
Terrenos	-	94.364.700,00	
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)		
<b>TOTAL ACTIVO</b>			<b>748.086.093,00</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			<b>27.696.214,00</b>
<b>OBLIGACIONES FINANCIERAS Y ACREEDORES COMERCIALES</b>			
Obligaciones financieras	8.573.158,00	18.826.214,00	
Proveedores Nacionales	7.981.456,00		
Obligaciones laborales	2.271.600,00		
<b>IMPUESTOS, GRAVAMENES Y TASAS</b>			
Impuesto Sobre las ventas	7.722.000,00	8.870.000,00	
Impuesto de Industria y comercio	1.148.000,00		
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>			<b>27.696.214,00</b>
<b>PATRIMONIO</b>			<b>720.389.879,00</b>
<b>CAPITAL PERSONA NATURAL</b>			
Capital persona natural	697.813.373,00	698.083.373,00	
Incremento Art.271 ET	270.000,00		
<b>RESULTADOS DEL EJERCICIO</b>			
RESULTADOS DEL PRESENTE EJERCICIO		22.306.506,00	
Utilidad del Ejercicio	NOTA 9 22.306.506,00		
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>			<b>720.389.879,00</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>			<b>748.086.093,00</b>



ROSALBA BUENO DE SAENZ  
Propietaria

  
SILVIA MARÍA GÓMEZ BECERRA  
Contador Público Titulado  
T.P. 238122-T



 		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCPSP-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		SECTOR O TRAMO	RIO SOGAMOSO – LAS PAMPAS				
PREDIO No.	PLLS-043		MARGEN LONGITUD EFECTIVA	VER ANEXO				
ABSC. INICIAL	VER ANEXO							
ABSC. FINAL	VER ANEXO							
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	ROSLBA BUENO DE SAENZ Y OTROS		CEDULA DIRECCION / EMAIL	27.957.084 3112644589 BELLAVISTA PARCELA 2				
			DIRECCION DEL PREDIO	MATICULA INMOBILIARIA 303-102724 CEDULA CATASTRAL 6865500010000009054300000000				
VEREDA/BARRIO:	PAYCA	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD (m)	COLINDANTES		
MUNICIPIO:	SABANA DE TORRES		MIXTO (HABITACIONAL - COMERCIAL)	NORTE	VER ANEXO	VER ANEXO		
DPTO:	SANTANDER	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO		ORIENTE	VER ANEXO	VER ANEXO		
Predio requerido para:	CALZADA NUEVA	TOPOGRAFIA	0 - 7 % Plana	SUR	VER ANEXO	VER ANEXO		
				OCIDENTE	VER ANEXO	VER ANEXO		
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES					
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID	
PROPIETARIA ROSALBA BUENO DE SAENZ, CC. 27957084, PROPIETARIO MAURICIO ENRIQUE SAENZ, CC. 91270143				MEJORATARIO OSCAR MAURICIO SANCHEZ, CC. 1096200314				
Naumo Ø 0.50m	3		UND	1	C1. Construcción de muro en bloque paletado 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 metálico 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 0.50m, 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 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	
Balso Ø 0.40m	2		UND				M²	
Moncoco Ø 0.50m	3		UND					
Moncoco Ø 0.40m	6		UND					
Cafeto Ø 0.20m	3		UND					
Guarumo Ø 0.15m	9		UND					
Guarumo Ø 0.30m	3		UND					
Cedriño Ø 0.10m	7		UND	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	
Naumo Ø 0.10m	1		UND	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 rústico de espesor 0,10m en un costado tiene cerramiento en bloque a la vista de longitud 2,10m altura de 4 hileras. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA	16,8	M2	
Moncoco Ø 0.30m	7		UND	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 hileras, longitud de 7,40m. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA	33,30	M2	
Moncoco Ø 0.15m	11		UND	4	CA4. Enramada artesanal de sembrado en polsombra con 15 horrones 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	100	M2	
Mango Ø 0.30m	2		UND	5	CA5. Zona dura en concreto espesor 0,10m. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA	17	M2	
Aguacate Ø 0.30m	1		UND	6	CA6. Jardínera de bordillo en poste de concreto acostado, y bordillo en bloque paletado a 1 hilada, con piso en piedra canto rodado, espesor 0,10m. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA	22,9	M2	
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 Hormamental	2		UND					
FECHA DE ELABORACIÓN:	[Firma]			SI/NO				
Elaboró:	JOSE FERNANDO GAITAN M.P. A35322020-1116043174			Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?			NO	
Revisó y Aprobó:	[Firma]			Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?			NO	
	Noto Fabio Martinez M.P. 25202-264536 CND			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 <sup>2</sup>	
				ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO			12163,58 m <sup>2</sup>	
				ÁREA REMANENTE			0,00 m <sup>2</sup>	
				TOTAL ÁREA REQUERIDA			12163,58 m <sup>2</sup>	
				ÁREA SOBRENTE			615144,35 m <sup>2</sup>	
				OBSERVACIONES:				

 Agencia Nacional de Infraestructura	 MINISTERIO DEL TRANSPORTE	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: <b>TRONCAL DEL MAGDALENA 2</b>		UNIDAD FUNCIONAL: <b>1</b>																																																																														
CONTRATO No.: <b>003 DEL 22 DE JULIO DE 2022</b>																																																																																
PREDIO No.: <b>PLLS-043</b>		SECTOR O TRAMO: <b>RIO SOGAMOSO – LAS PAMPAS</b>																																																																														
ABS.C. INICIAL: <b>VER ANEXO</b> ABS.C. FINAL: <b>VER ANEXO</b>		MARGEN: <b>VER ANEXO</b> LONGITUD EFECTIVA: <b>VER ANEXO</b>																																																																														
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: <b>ROSALBA BUENO DE SAEZ Y OTROS</b>		CEDULA: <b>27.957.084</b> DIRECCION / EMAIL: <b>3112644589</b> DIRECCION DEL PREDIO: <b>BELLAVISTA PARCELA 2</b>		MATRICULA INMOBILIARIA: <b>303-102724</b> CEDULA CATASTRAL: <b>686550001000009054300000000</b>																																																																												
VEREDA/BARRIO: <b>PAYOÁ</b> MUNICIPIO: <b>SABANA DE TORRES</b> DPTO: <b>SANTANDER</b>	CLASIFICACION DEL SUELO: <b>RURAL</b> ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO: <b>MIXTO (HABITACIONAL - COMERCIAL)</b>	LINDEROS: <b>NORTE</b> <b>ORIENTE</b> <b>SUR</b> <b>OCCIDENTE</b>	LONGITUD (m): <b>VER ANEXO</b> <b>VER ANEXO</b> <b>VER ANEXO</b> <b>VER ANEXO</b>	COLINDANTES: <b>VER ANEXO</b> <b>VER ANEXO</b> <b>VER ANEXO</b> <b>VER ANEXO</b>																																																																												
Predio requerido para: <b>CALZADA NUEVA</b> TOPOGRAFIA																																																																																
<b>INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES</b>			<b>DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES</b>																																																																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th>DESCRIPCION</th> <th>CANT</th> <th>DENS</th> <th>UN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Palma Ø 0.15m</td> <td>4</td> <td></td> <td>UND</td> </tr> <tr> <td>Huevo de barraco Ø 0.60m</td> <td>2</td> <td></td> <td>UND</td> </tr> <tr> <td>Caucho Ø 1.00m</td> <td>1</td> <td></td> <td>UND</td> </tr> <tr> <td>Balso Ø 0.20m</td> <td>1</td> <td></td> <td>UND</td> </tr> <tr> <td>Cedrela Ø 0.10m</td> <td>1</td> <td></td> <td>UND</td> </tr> <tr> <td>Gallinero Ø 0.40m</td> <td>1</td> <td></td> <td>UND</td> </tr> <tr> <td>Naumo Ø 0.10m</td> <td>1</td> <td></td> <td>UND</td> </tr> <tr> <td>Mamoncillo Ø 0.10m</td> <td>2</td> <td></td> <td>UND</td> </tr> <tr> <td>Limón Ø 0.10m</td> <td>2</td> <td></td> <td>UND</td> </tr> <tr> <td>Mandarina Ø 0.10m</td> <td>1</td> <td></td> <td>UND</td> </tr> <tr> <td>Cañaflora Ø 0.10 m</td> <td>1</td> <td></td> <td>UND</td> </tr> <tr> <td>Noni Ø 0.10 m</td> <td>2</td> <td></td> <td>UND</td> </tr> <tr> <td>Guayabo Ø 0.10m</td> <td>2</td> <td></td> <td>UND</td> </tr> <tr> <td>Naranja Ø 0.20 m</td> <td>9</td> <td></td> <td>UND</td> </tr> <tr> <td>Solera Ø 0.30m</td> <td>1</td> <td></td> <td>UND</td> </tr> <tr> <td>Guanábana Ø 0.15m</td> <td>1</td> <td></td> <td>UND</td> </tr> <tr> <td>Limón Ø 0.10 m</td> <td>2</td> <td></td> <td>UND</td> </tr> <tr> <td>Guanábano Ø 0.10m</td> <td>4</td> <td></td> <td>UND</td> </tr> </tbody> </table>	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	Cañaflora Ø 0.10 m	1		UND	Noni Ø 0.10 m	2		UND	Guayabo Ø 0.10m	2		UND	Naranja 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: <b>PROPIETARIA ROSALBA BUENO DE SAEZ, CC. 27957084</b> <b>2</b> C2. Construcción de muro en bloque pafletado estucado y pintado de techo en teja de barro colonial, cielo raso 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 ciset de 2.20m 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 2,00m 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		CANTIDAD: <b>189,38</b>	UNID: <b>M2</b>
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																																																																													
Cañaflora Ø 0.10 m	1		UND																																																																													
Noni Ø 0.10 m	2		UND																																																																													
Guayabo Ø 0.10m	2		UND																																																																													
Naranja 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																																																																													
<b>DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>			SI/NO																																																																													
ITEM: <b>7</b> CA7. Zona dura en concreto espesor 0,10m. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA			<b>9,01</b>	<b>M2</b>	<b>NO</b>																																																																											
<b>8</b> CA8. Zona dura en concreto de espesor 0,15m, extensión de 0,40m espesor 0,05m. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA			<b>81,26</b>	<b>M2</b>	<b>NO</b>																																																																											
<b>9</b> CA9. Desagüe de agua lluvia del acceso, en concreto con bordillo izquierdo en ladrillo macizo a 1 hilada. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA			<b>8,31</b>	<b>M2</b>	<b>NO</b>																																																																											
<b>10</b> CA10. Acceso carretable en balastro y fresa de espesor aproximado 0,30m. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA			<b>1015,02</b>	<b>M2</b>	<b>NO</b>																																																																											
<b>11</b> CA11. Cerca en poste de concreto con alambre de puas a 6 hilos. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA			<b>371,25</b>	<b>M</b>	<b>NO</b>																																																																											
<b>12</b> CA12. Porton de 10,00m a 2 hojas en tubo metálico de 3" con malla estabonada soportada por 2 tubos metálicos de 8" altura de 1,70m. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA			<b>1</b>	<b>UND</b>	<b>NO</b>																																																																											
Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?			<b>NO</b>																																																																													
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?			<b>NO</b>																																																																													
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?			<b>NO</b>																																																																													
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?			<b>NO</b>																																																																													
Tiene el área requerida afectación por servidumbres?			<b>NO</b>																																																																													
Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hídrica?			<b>NO</b>																																																																													
FECHA DE ELABORACIÓN: <b>2022</b> Elaboró: <b>JOSE FERNANDO GAITAN MP A35322020-1116043174</b> Revisó y Aprobó: <b>Nestor Fabio Martinez</b> <b>M&amp;P 25202-264536 CND</b>		ÁREA TOTAL PREDIO: <b>627307,93</b> m <sup>2</sup> ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO: <b>12163,58</b> m <sup>2</sup> ÁREA REMANENTE: <b>0,00</b> m <sup>2</sup> TOTAL ÁREA REQUERIDA: <b>12163,58</b> m <sup>2</sup> ÁREA SOBRANTE: <b>615144,35</b> m <sup>2</sup>		OBSERVACIONES:																																																																												

 Agencia Nacional de Infraestructura	 MINISTERIO DE TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURA	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185
		PROCESO	GESTION 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	SECTOR O TRAMO	RIO SOGAMOSO – LAS PAMPAS
PREDIO No.	PLLS-043	MARGEN LONGITUD EFECTIVA	VER ANEXO
ABSC. INICIAL	VER ANEXO		
ABSC. FINAL	VER ANEXO		

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	ROSLBA BUENO DE SAENZ Y OTROS	CEDULA DIRECCION / EMAIL	27.957.084 3117644589	MATRICULA INMOBILIARIA	303-102724
		DIRECCION DEL PREDIO	BELLAVISTA PARCELA 2	CEDULA CATASTRAL	6865500010000009054300000000

VEREDA/BARRIO:	PAYDA	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
Predio requerido para:	CALZADA NUEVA	TOPOGRAFIA	0 - 7 % Plana	SUR	VER ANEXO	VER ANEXO
				OCCIDENTE	VER ANEXO	VER ANEXO

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES		CANTIDAD	UNID
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	ITEM			
Oti Ø 0,40m	2		UND	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 metálica, tubería metálica y listones de madera, tiene 4 postes de madera que soportan polismombre altura 2,70m. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA	39,06	M2
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 ANEXAS		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 estructura 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 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	M2
17	CA17. Estructura para tanque elevado de 2 tubos metálicos de 4" con placa artesanal metálica, hecha con un marco de puerta metálica, 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 metálica de gallinero, con estructura mixta en madera y metálica. ESTADO DE CONSERVACION: BUENA	9,77	M

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 ELABORACION:	Jul-24
Elaboró:	JOSE FERNANDO GAITAN MP A35322020-1116043174
Revisó y Aprobó:	Nestor Fabio Martinez
	M.P. 25202-264536 CND



ÁREA TOTAL PREDIO	627307,93 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	12163,58 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE	0,00 m <sup>2</sup>
TOTAL ÁREA REQUERIDA	12163,58 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE	615144,35 m <sup>2</sup>

OBSERVACIONES:
----------------

PAG. 3 de 6

 Agencia Nacional de Infraestructura	 MINISTERIO DE TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURA	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCPSP-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	SECTOR O TRAMO	RIO SOGOMOSO – LAS PAMPAS
PREDIO No.	PLLS-043	MARGEN LONGITUD EFECTIVA	VER ANEXO
ABSC. INICIAL	VER ANEXO		
ABSC. FINAL	VER ANEXO		

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	CECULA	27.957.084	MATRICULA INMOBILIARIA
ROSALBA BUENO DE SAENZ Y OTROS	DIRECCION / EMAIL	3112644589	303-102724
	DIRECCION DEL PREDIO	BELLAVISTA PARCELA 2	CECULA CATASTRAL
			6865500010000009054300000000

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
Predio requerido para:	CAJALAZA NUEVA	TOPOGRAFIA	0 - 7 % Plana	SUR	VER ANEXO	VER ANEXO
				OCIDENTE	VER ANEXO	VER ANEXO

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES		CANTIDAD	UNID
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	ITEM			
N/A				4	C4. Construcción de muro en bloque pafletado 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 closet, 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 0.90m dándole 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	114,36	M2
							M <sup>3</sup>
				ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
				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 área 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
					Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público?	SI/NO	NO
					Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	SI/NO	NO
					Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	SI/NO	NO
					Aplica informe de análisis de Área Remanente?	SI/NO	NO
					Tiene el área requerida afectación por servidumbres?	SI/NO	NO
					Tiene el área requerida afectación por áreas protegidas?, ronda hídrica?	SI/NO	NO

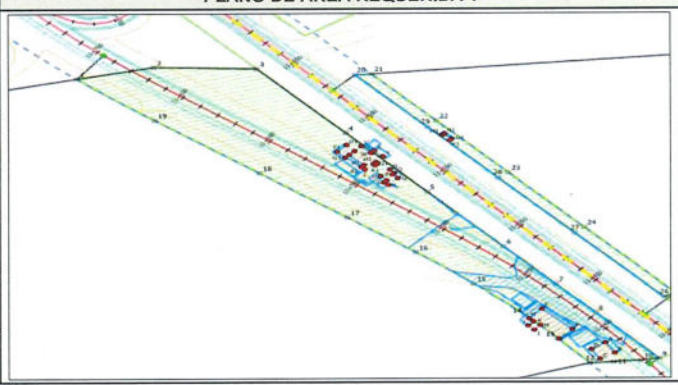
FECHA DE ELABORACIÓN:	Jul-24	ÁREA TOTAL PREDIO	627307,93 m <sup>2</sup>	OBSERVACIONES:
Elaboró:	JOSE FERNANDO GAITAN MP-35322020-1116043174	ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	12163,58 m <sup>2</sup>	
Revisó y Aprobó:	Nestor Fabio Hernández	ÁREA REMANENTE	0,00 m <sup>2</sup>	
	M.P. 25202-264536 CND	TOTAL ÁREA REQUERIDA	12163,58 m <sup>2</sup>	
		ÁREA SOBROANTE	615144,35 m <sup>2</sup>	



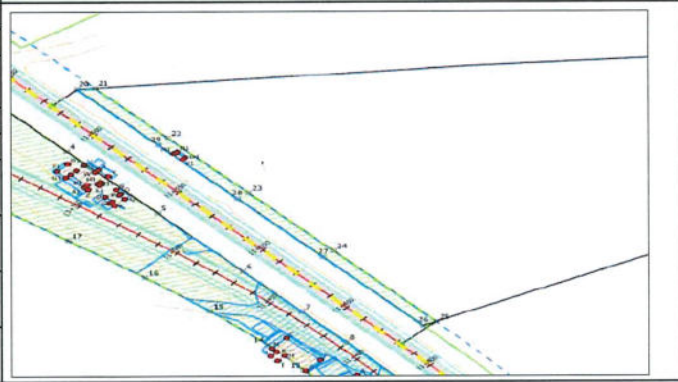


**ANEXO A FICHA PREDIAL**

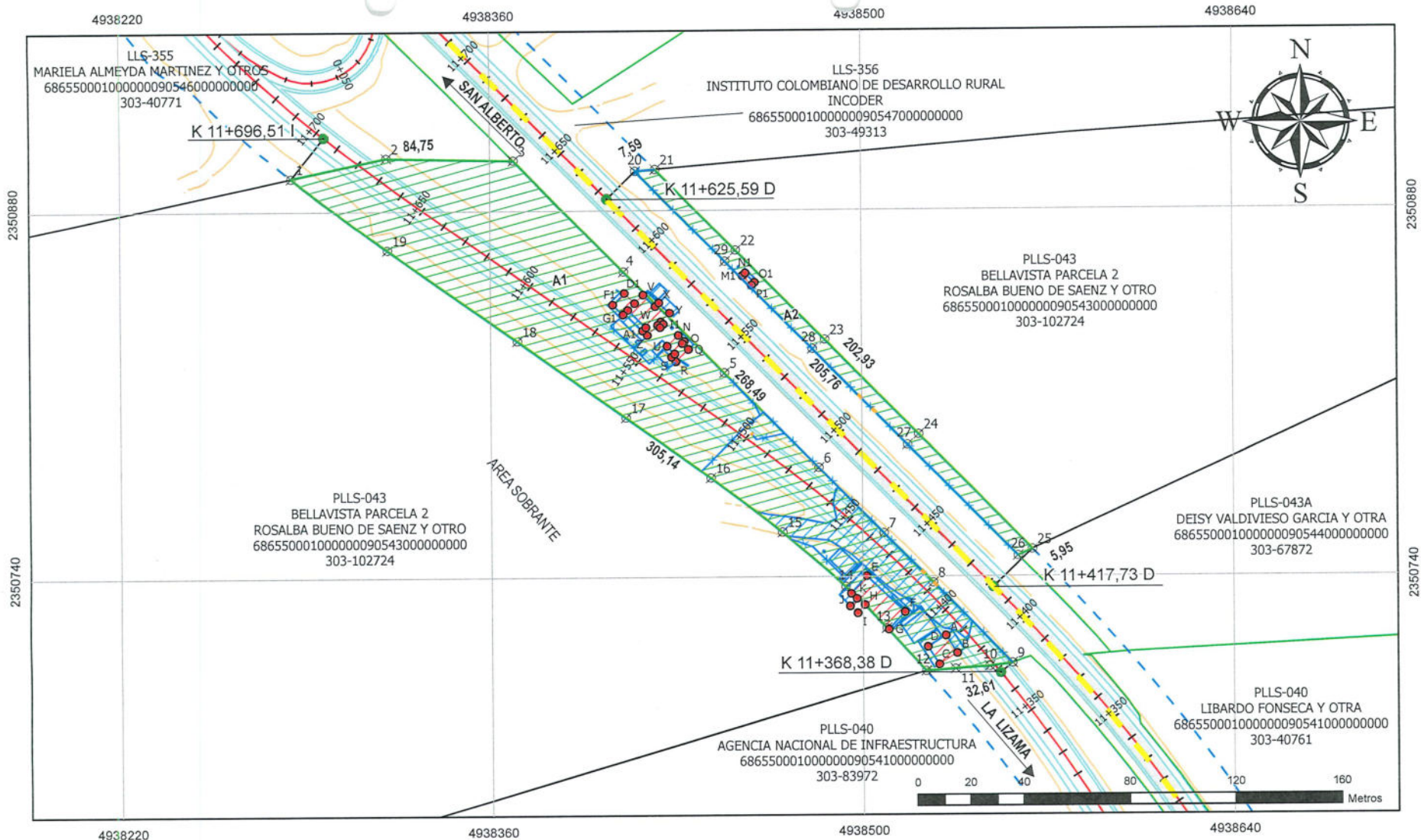
AREA REQUERIDA 1 (m²):		10.976,43	PLANO DE AREA REQUERIDA 1	
<b>ABSCISADO</b>		<b>LONGITUD EFECTIVA (m)</b>		
<b>INICIAL</b>	Km 11+368,38 D	307,90		
<b>FINAL</b>	Km 11+696,51 I			
<b>LINDEROS</b>	<b>LONGITUD (m)</b>	<b>COLINDANTES</b>		
<b>NORTE</b>	84,75	Con Predio LLS-355 de Mariela Almeyda Martinez y otros P1 - P3		
<b>ORIENTE</b>	268,49	Con Via Lizama - San Alberto P3 - P9		
<b>SUR</b>	32,61	Con predio PLLS-040 de Agencia Nacional De Infraestructura P9 - P12		
<b>OCCIDENTE</b>	305,14	Con predio PLLS-043 de Rosalba Bueno y Otros (Mismo predio) P12 - P1		





AREA REQUERIDA 2 (m²):		1.187,15	PLANO DE AREA REQUERIDA 2	
<b>ABSCISADO</b>		<b>LONGITUD EFECTIVA (m)</b>		
<b>INICIAL</b>	Km 11+417,73 D	207,87		
<b>FINAL</b>	Km 11+625,59 D			
<b>LINDEROS</b>	<b>LONGITUD (m)</b>	<b>COLINDANTES</b>		
<b>NORTE</b>	7,59	Con Predio LLS-356 de INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL INCODER P20 - P21		
<b>ORIENTE</b>	202,93	Con predio PLLS-043 de Rosalba Bueno y Otros (Mismo predio) P21 - P25		
<b>SUR</b>	5,95	Con predio PLLS-043A de Deysi Valdivieso Garcia y Otra P25 - P26		
<b>OCCIDENTE</b>	205,76	Con Via Lizama - San Alberto P26 - P20		



<b>LONGITUD EFECTIVA TOTAL (m):</b>	515,77
<b>AREA REQUERIDA TOTAL (m²):</b>	12.163,58

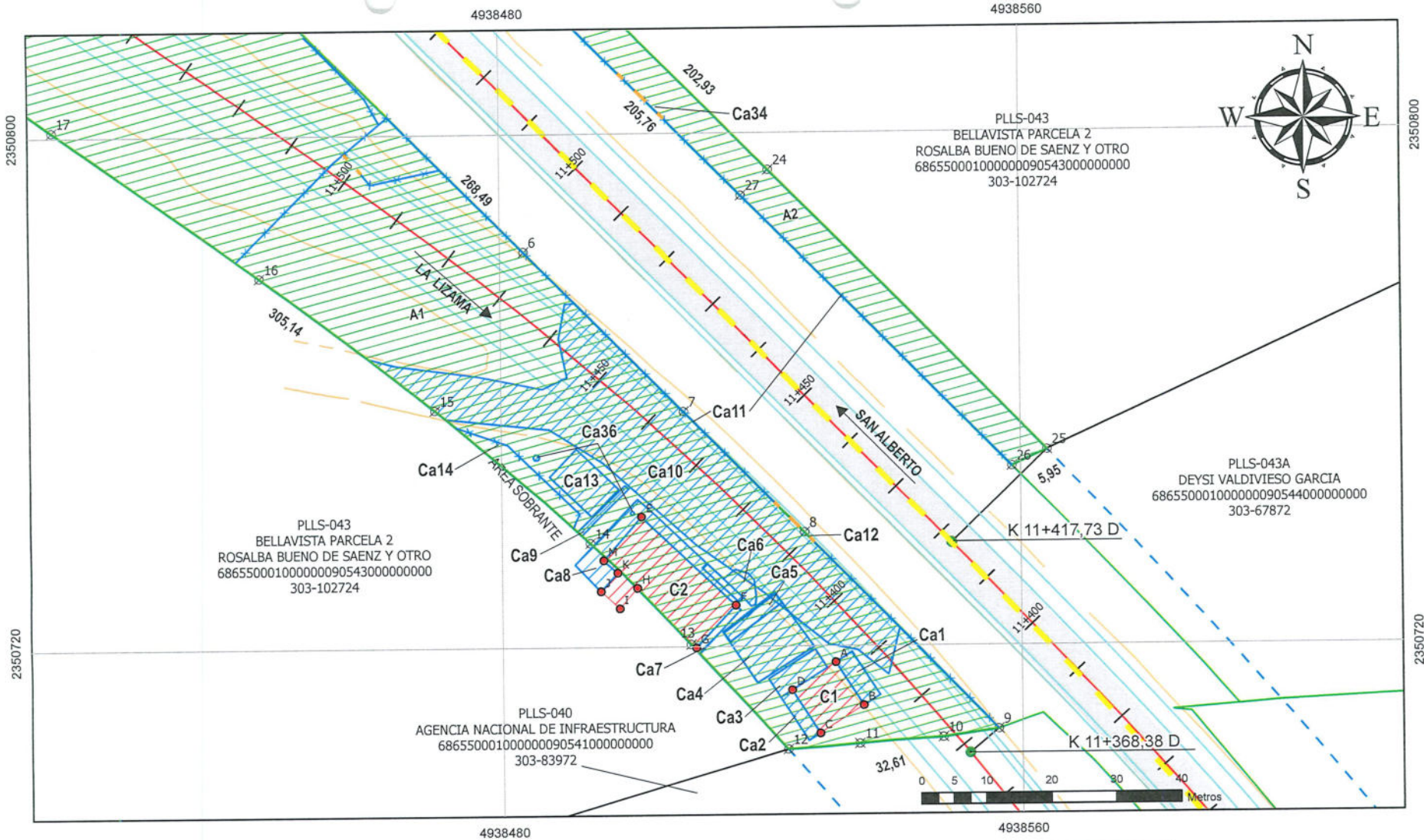


 <b>Agencia Nacional de Infraestructura</b>	<b>PROPIETARIO:</b> ROSALBA BUENO DE SAENZ Y OTROS	<b>INFORMACION DE REFERENCIA</b> Referencia espacial Nombre: MAGNA-SIRGAS CTM12 PCS: MAGNA-SIRGAS CTM12 GCS: GCS MAGNA Datum: MAGNA Proyección: Transverse Mercator	<b>CONVENCIONES</b> - CERCAS - DRENAJE DOBLE - DRENAJE SENCILLO - CAMINOS CARRETEABLES - JAGUEY - LAGUNAS		<b>LEYENDA</b> - PUNTOS DE INFLEXION - CONSTRUCCIONES ANEXAS - FRANJA DE COMPRA - LINEA DE ABCISAS - BERMAS Y CALZADAS - EJE DE VIA - CHAPLANES - AREA REMANENTE - AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS - AREA CONSTRUIDA REQUERIDA - AREA REQUERIDA - PREDIOS - PREDIO REQUERIDO - ZONA DE EXCLUSION - ABCISAS - CONSTR_ANEXA_LINEAL												
	<b>CEDULA CATASTRAL:</b> 68655000100000090543000000000 <b>MATRICULA INMOBILIARIA:</b> 303-102724		<b>PUNTOS DE REFERENCIA</b> 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														
 <b>AUTOPISTA DEL RIO GRANDE</b>	<b>CUADRO DE AREAS</b> <table border="1"> <tr><td>AREA TOTAL</td><td>627.307,93 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td>AREA REQUERIDA</td><td>12.163,58 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td>AREA REMANENTE</td><td>0,00 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td>AREA SOBRANTE</td><td>615.144,35 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td>AREA CONSTRUCCIONES</td><td>450,67 m<sup>2</sup></td></tr> </table>		AREA TOTAL	627.307,93 m <sup>2</sup>	AREA REQUERIDA	12.163,58 m <sup>2</sup>	AREA REMANENTE	0,00 m <sup>2</sup>	AREA SOBRANTE	615.144,35 m <sup>2</sup>	AREA CONSTRUCCIONES	450,67 m <sup>2</sup>	<b>FECHA:</b> 26/07/2024	<b>ESCALA:</b> 1-2000	<b>ARCHIVO:</b> PLLS-043	<b>PLANO No.1 DE 6</b>	<b>CODIGO:</b> FT-PRE-005 <b>VERSION:</b> 1 <b>FECHA:</b> 26-01-2023
AREA TOTAL	627.307,93 m <sup>2</sup>																
AREA REQUERIDA	12.163,58 m <sup>2</sup>																
AREA REMANENTE	0,00 m <sup>2</sup>																
AREA SOBRANTE	615.144,35 m <sup>2</sup>																
AREA CONSTRUCCIONES	450,67 m <sup>2</sup>																

PLANO PREDIAL

*[Handwritten Signature]*

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:  
68655000100000090543000000000

MATRICULA INMOBILIARIA: 303-102724

CUADRO DE AREAS	
AREA TOTAL	627.307,93 m <sup>2</sup>
AREA REQUERIDA	12.163,58 m <sup>2</sup>
AREA REMANENTE	0,00 m <sup>2</sup>
AREA SOBRANTE	615.144,35 m <sup>2</sup>
AREA CONSTRUCCIONES	450,67 m <sup>2</sup>

**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**

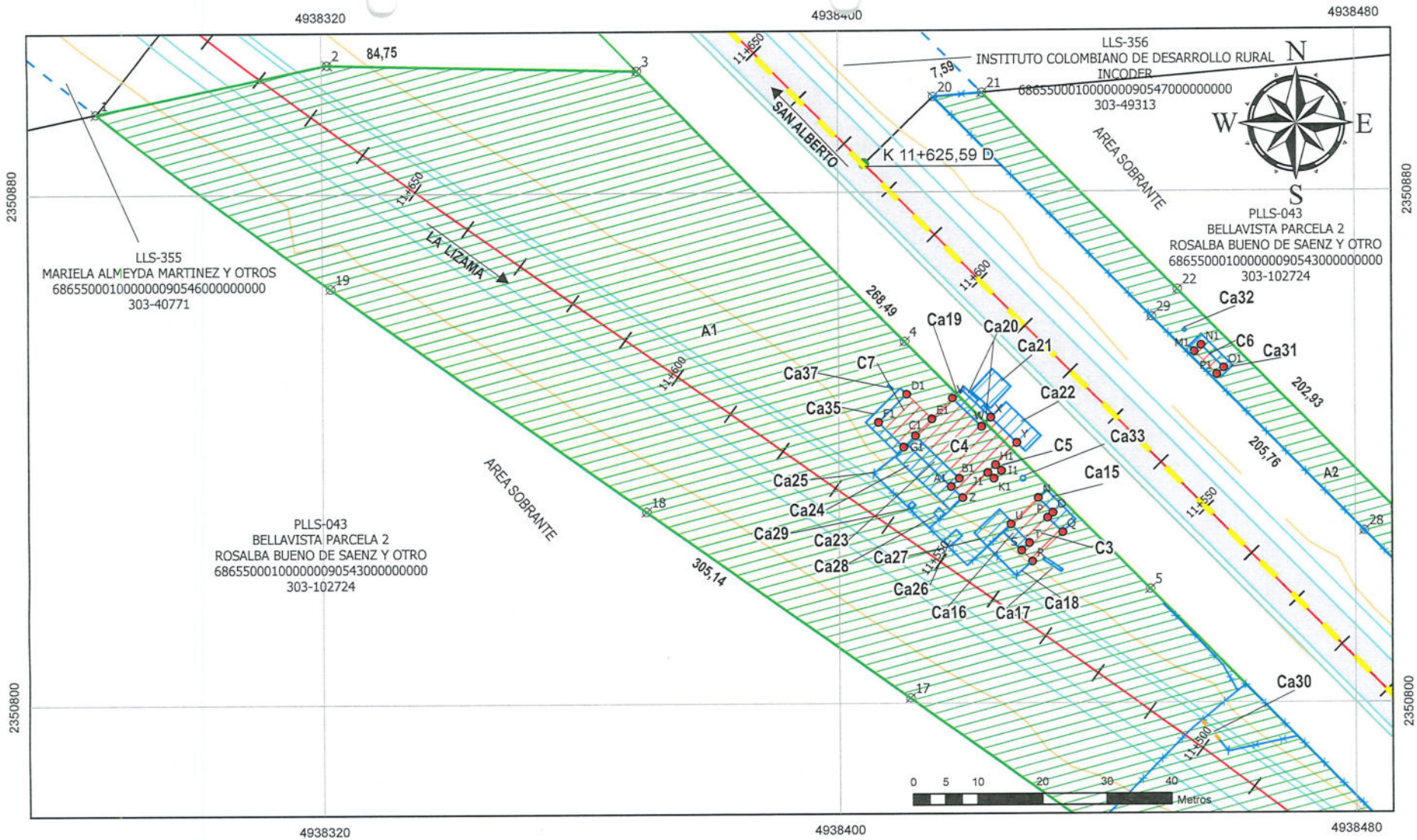
- PUNTOS DE INFLEXION
- CONSTRUCCIONES ANEXAS
- FRANJA DE COMPRA
- LINEA DE ABSCSIS
- BERMAS Y CALZADAS
- EJE DE VIA
- CHAFLANES
- AREA REMANENTE
- AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
- AREA CONSTRUIDA REQUERIDA
- AREA REQUERIDA
- PREDIOS
- PREDIO REQUERIDO
- ZONA DE EXCLUSION
- ABSCISAS
- CONSTR. ANEXA LINEAL

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

PLANO PREDIAL

*[Signature]*

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:  
68655000100000090543000000000  
MATRICULA INMOBILIARIA: 303-102724

CUADRO DE AREAS	
AREA TOTAL	627.307,93 m <sup>2</sup>
AREA REQUERIDA	12.163,58 m <sup>2</sup>
AREA REMANENTE	0,00 m <sup>2</sup>
AREA SOBRANTE	615.144,35 m <sup>2</sup>
AREA CONSTRUCCIONES	450,67 m <sup>2</sup>

**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 ABSCLASAS
- BERMAS Y CALZADAS
- EJE DE VIA
- CHAFLANES
- AREA REMANENTE
- AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
- AREA CONSTRUIDA REQUERIDA
- AREA REQUERIDA
- PREDIOS
- PREDIO REQUERIDO
- ZONA DE EXCLUSION
- ABSCLASAS
- CONSTR\_ANEXA\_LINEAL

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

TABLA DE COORDENADAS DE AREA REQUERIDA A2			
Punto	Norte	Este	Distancia (m)
20	2350894,923	4938414,795	
21	2350895,567	4938422,361	7,59
22	2350864,665	4938452,574	43,22
23	2350830,339	4938486,135	48,01
24	2350794,223	4938521,446	50,51
25	2350750,338	4938564,095	61,19
26	2350747,848	4938558,686	5,95
27	2350790,252	4938517,217	59,31
28	2350826,858	4938481,397	51,22
29	2350860,452	4938448,525	47,00
1	2350894,923	4938414,795	48,23
TOTAL AREA REQUERIDA:			1.187,15 m <sup>2</sup>

 <b>Agencia Nacional de Infraestructura</b>	<b>PROPIETARIO:</b> ROSALBA BUENO DE SAENZ Y OTROS	<b>INFORMACION DE REFERENCIA</b>  Referencia espacial Nombre: MAGNA-SIRGAS CTM12 PCS: MAGNA-SIRGAS CTM12 GCS: GCS MAGNA Datum: MAGNA Proyección: Transverse Mercator	<b>CONVENCIONES</b> - CERCAS - DRENAJE DOBLE - DRENAJE SENCILLO - CAMINOS CARRETEABLES - JAGUEY - LAGUNAS		<b>LEYENDA</b> - PUNTOS DE INFLEXION - CONSTRUCCIONES ANEXAS - FRANJA DE COMPRA - LINEA DE ASCISAS - BERMAS Y CALZADAS - EJE DE VIA - CHAFLANES - AREA REMANENTE - AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS - AREA CONSTRUIDA REQUERIDA - AREA REQUERIDA - PREDIOS - PREDIO REQUERIDO - ZONA DE EXCLUSION - ASCISAS - CONSTR_ANEXA_LINEAL	<b>PLANO PREDIAL</b>		
	<b>CEDULA CATASTRAL:</b> 6865500010000009054300000000 <b>MATRICULA INMOBILIARIA:</b> 303-102724		<b>PUNTOS DE REFERENCIA</b> 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					
 <b>AUTOPISTA DEL RIO GRANDE</b>	<b>CUADRO DE AREAS</b>		<b>FECHA:</b> 26/07/2024		<b>ESCALA:</b> 1- 2000	<b>ARCHIVO:</b> PLLS-043	<b>PLANO No.5 DE 6</b>	<b>CODIGO:</b> FT-PRE-005 <b>VERSION:</b> 1 <b>FECHA:</b> 26-01-2023
<b>TRONCAL DEL MAGDALENA 2</b>	AREA TOTAL: 627.307,93 m <sup>2</sup> AREA REQUERIDA: 12.163,58 m <sup>2</sup> AREA REMANENTE: 0,00 m <sup>2</sup> AREA SOBRANTE: 615.144,35 m <sup>2</sup>	<b>AREA CONSTRUCCIONES:</b> 450,67 m <sup>2</sup>	<b>FECHA:</b> 26/07/2024		<b>ESCALA:</b> 1- 2000	<b>ARCHIVO:</b> PLLS-043	<b>PLANO No.5 DE 6</b>	<b>CODIGO:</b> FT-PRE-005 <b>VERSION:</b> 1 <b>FECHA:</b> 26-01-2023
<b>UF1 RIO SOGAMOSO - LAS PAMPAS</b>	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:

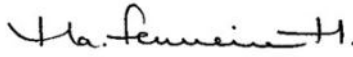
PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FÍSICA
<b>DEPARTAMENTO:</b> 68-SANTANDER
<b>MUNICIPIO:</b> 655-SABANA DE TORRES
<b>NÚMERO PREDIAL:</b> 00-01-00-00-0009-0543-0-00-00-0000
<b>NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:</b> 00-01-0009-0543-000
<b>DIRECCIÓN:</b> BELLAVISTA PARCELA 2
<b>MATRÍCULA:</b> 303-42245
<b>ÁREA TERRENO:</b> 28 Ha 1500.00m <sup>2</sup>
<b>ÁREA CONSTRUIDA:</b> 371.0 m <sup>2</sup>

INFORMACIÓN ECONÓMICA
<b>AVALÚO:</b> \$ 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
<b>TOTAL DE PROPIETARIOS:</b>			<b>2</b>

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 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, Chaguani, Chipaque, Cucunuba, Cota, Cogua, El Colegio, El Peñón, El Rosal, Facatativá, Fômeque, Fosca, Fúquene, Fusagasugá, Gachalá, Gachetá, Gama, Girardot, Granada, Guaduas, Guatavita, Guayabal de Siquima, Guayabetal, Guacheta, Jerusalén, Junín, La Mesa, La Palma, La Peña, Lenguazaque, Manta, Medina, Nariño, Nemocón, Nimaima, Nocaima, Venecia, Paime, Pandi, Paratebueno, Pasca, Puli, 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, Viani, 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](mailto:contactenos@igac.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

Pagina 1 TURNO: 2024-29459

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 DIECISAI (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



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

**Certificado generado con el Pin No: 240726157498104762**

**Nro Matrícula: 303-102724**

Pagina 2 TURNO: 2024-29459

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

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 BALLESTOS 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.--

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: RURAL

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

DETERMINACION DEL INMUEBLE:



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

**Certificado generado con el Pin No: 240726157498104762**

**Nro Matrícula: 303-102724**

Pagina 3 TURNO: 2024-29459

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

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)**

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

**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



## 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 evaluador 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  
17 Dic 2018

Régimen  
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  
17 Dic 2018

Régimen  
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  
17 Dic 2018

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b63b0a95



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



#### 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  
**17 Dic 2018**

Régimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### **Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**17 Jun 2019**

Régimen  
**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  
**17 Dic 2018**

Régimen  
**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  
**17 Dic 2018**

Régimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b63b0a95

### 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  
17 Dic 2018

Régimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 10 Semovientes y Animales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
17 Dic 2018

Régimen  
**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  
17 Dic 2018

Régimen  
**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).**



PIN de Validación: b63b0a95



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



## 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 evaluador 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  
17 Dic 2018

Régimen  
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  
17 Dic 2018

Régimen  
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  
23 Jul 2020

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: ad410a6f



#### 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  
17 Dic 2018

Régimen  
**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  
17 Dic 2018

Régimen  
**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  
17 Dic 2018

Régimen  
**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  
17 Dic 2018

Régimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: ad410a6f

### Categoría 10 Semovientes y Animales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
17 Dic 2018

Régimen  
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  
17 Dic 2018

Régimen  
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  
17 Dic 2018

Régimen  
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).**



PIN de Validación: ad410a6f



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  
**08 Jun 2018**

Régimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**18 Mayo 2022**

Régimen  
**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  
**08 Jun 2018**

Régimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**18 Mayo 2022**

Régimen  
**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  
**27 Mayo 2022**

Régimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: ba330af4



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



### 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  
**27 Mayo 2022**

Régimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

#### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**27 Mayo 2022**

Régimen  
**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  
**08 Jun 2018**

Régimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**18 Mayo 2022**

Régimen  
**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  
**08 Jun 2018**

Régimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**18 Mayo 2022**

Régimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: ba330af4



## 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  
**27 Mayo 2022**

Régimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**27 Mayo 2022**

Régimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**27 Mayo 2022**

Régimen  
**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  
**27 Mayo 2022**

Régimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: ba330af4



### 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  
**27 Mayo 2022**

Régimen  
**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  
**27 Mayo 2022**

Régimen  
**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 INSCRIPCIÓN EN EL RAA.



PIN de Validación: ba330af4



**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



## 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 evaluador 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  
22 Jun 2017

Régimen  
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  
22 Jun 2017

Régimen  
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  
22 Jun 2017

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b67c0ae4



## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**22 Jun 2017**

Régimen  
**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  
**22 Jun 2017**

Régimen  
**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  
**22 Jun 2017**

Régimen  
**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  
**22 Jun 2017**

Régimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b67c0ae4



**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](mailto: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



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



## INFORME DE VALORACIÓN DE COBERTURA VEGETAL

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

Elaborado por:

1

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.

Bogotá D.C., febrero de 2025

**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**



## 1. VALORACIÓN CULTIVOS.

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

### 1.1. COSTOS DIRECTOS

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

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

**1.2. COSTOS INDIRECTOS:** incluye administración y asistencia técnica.

### Metodología empleada:

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

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

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

### 1.3. CLASIFICACIÓN DE LOS CULTIVOS

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

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



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

#### 1.4. COSTOS DE CULTIVOS

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

#### COSTOS DE CULTIVOS CICLO CORTO POR PLANTA

##### 2. VALORACION CULTIVOS SEMESTRALES

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 Sostentamiento 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 Común	3	\$ 17.887.731	\$ 11.681.395	5400	2788	\$ 2.300	\$ 2.500	\$ 12.420.000	\$ 6.960.000	234	126.192,85	\$ 165.504	\$ 227.000	\$ 235.504
Limón Tahiti	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
Aguate	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	\$ 12.248.480	\$ 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
Melón	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
Araza	\$ 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	Volumen adoptado m³	\$/m³	Valor por planta
Corozo Rango: < 0,20	0,15	2	0,7	0,02474021	\$ 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	2,47801	\$ 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



ESPECE	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.

4

**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 cañaguante, 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, teka, 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.



**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, Cañandong, 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, Naranja, Naranjito, Olivo santo, Trupillo, Trupí, Guarumo, Jobo, NN CAPARIS, Arará, Lonchocarpus, Floron, Botón de oro, Palma botella, Cojon de toro, Huevo de burro, Tamarindo, Torombolo, Muñeco, Singla, Arepito, Marañón, Uva, Uva mora, Guamacho, Palma plata, Bocachico, Poligonaceae sp. 2 – Coccoloba, Grosella, Sangregao, Uva, coccoloba, Astromelia, Guayaba, Palma iraca, Palma real, Palma fúnebre, Palma aceite, Pera, Anon, Pata de vaca, Anon, Higuera, 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



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

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

#### 4.1 VOLUMEN DE ÁRBOLES EN PIE

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

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

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

**Donde:**

**DAP:** Diámetro a la Altura del Pecho.

**h<sub>T</sub> o h<sub>C</sub>:** 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.

6

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

#### **Observaciones de metodología empleada en la identificación**

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

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



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

#### 3.1 ESPECIES ORNAMENTALES

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

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 conlleva 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.

7

#### ESPECIES CLASIFICADAS COMO ORNAMENTALES

No	ESPECIE FRUTALES/ORNAMENTALES	VIVERO: VIVERO MI JARAGUAL, ATENDIDO POR PATRICIA GAVIRA, TELEFONO: 311- 2686149	VIVERO: VIVERO AGUA VIVA, ATENDIDO POR JAIRO ARAGON, TELEFONO: 301- 5097683	VIVERO LAS ACACIAS, ATENDIDO MARIA KARINA ROSALES, TELEFONO: PUJ 6619384	VIVERO TRONCAL, ATENDIDO POR JUAN CARLOS, TELEFONO: 320- 5234361	VIVERO MIS TRES GIRASOLES, ATENDIDO POR CINDI CHAMORRO TELEFONO: 310-7609737	VALOR ADOPTAD O MINIMO	VALOR ADOPTAD O MAXIMO	VALOR PROMEDIO	VALORES POR PLANTA GENERAL CON ESTABLECIMIENTO	VALORES POR PLANTA GENERAL CON ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO	
1	spl11	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	dionate	Astronium fraxinifolium	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
3	susanero	Astronium graveolens	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
4	hebel claro	Ateleia herbert-smithii	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
5	anoto	Bixa orellana	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 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	\$ 3.000 \$ 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	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
8	pringamosa	Cnidocotyle urens	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.250 \$ 4.250	\$ 3.750	\$ 41.650	\$ 75.450
9	bototo	Cochlospermum vitifolium	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
10	caracaro	Enterolobium cyclocarpum	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
11	ficus	Ficus elaeagnifolia	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 10.000 \$ 15.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
12	brasil	Haematoxylum brasiletto	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
13	celbo	Hura crepitans	\$ 10.000 \$ 12.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 10.000 \$ 12.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 5.000 \$ 6.250	\$ 5.625	\$ 49.525	\$ 77.825
14	papelillo	Ilex cf. curcas	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
15	paloaguano	Machaerium biwaianum	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
16	ala de gato	Machaerium humboldtii	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 5.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 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	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
18	spl20	Melicoccus alloufianus	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 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	\$ 3.000 \$ 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	\$ 3.000 \$ 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	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
22	h5	Ruprechtia cf. carina	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
23	wolador	Ruprechtia ramiflora	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
24	senna	Senna otomaria	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
25	spl14	Simira cordifolia	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.500 \$ 4.500	\$ 4.000	\$ 41.900	\$ 75.700
26	cardon	Stenacercus griseus	\$ 5.000 \$ 7.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 4.000 \$ 5.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.000 \$ 4.000	\$ 3.750 \$ 5.000	\$ 4.375	\$ 42.275	\$ 76.075
27	swinglia		\$ 10.000	\$ 10.000	\$ 10.000	\$ 10.000	\$ 10.000	\$ 11.000	\$ 10.602,88			

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

Telefax: 6123378

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

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

**e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com**

**“CORFELONJAS”**

**Bogotá D.C. Colombia**



Jornal	\$ 48.000		
<b>Establecimiento Año</b>			
Actividad	Recurso	Recurso/planta	Costo/ planta COP
Transporte	Unid	0,1	\$ 2.000
Apertura del Hoyo (1 m <sup>3</sup> )	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
<b>Total Establecimiento</b>			\$ 37.900
<b>Mantenimiento Año</b>			
Riego	Unid	0,5	\$ 5.000
Control mecánico de malezas Incluido producto	Unid	0,3	\$ 14.400
Poda	Unid	0,3	\$ 14.400
<b>Total Mantenimiento Año</b>			\$ 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 m <sup>2</sup>	\$ 831

**Tabla No.6:** Costos bosque natural

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



#### 4. VALORACIÓN DE PASTOS MEJORADOS.

Para determinar el valor por m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	480
Pasto Natural	\$ 2.625.650	m <sup>2</sup>	263
Pasto de Corte	\$ 7.724.500	m <sup>2</sup>	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/>

10

Firmas de los responsables,

ING. JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO

ING. LUIS ARTURO CARRERO  
BUSTOS

