

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

ATMM-26-01728

1 MAYO 2026

Al contestar favor citar número de esta comunicación

Señores:

ROBERTO JIMENEZ TAVERA (Herederos determinados e Indeterminados)

Predio denominado: Lote 1. (Según Último Título) Golconda Vda La Colorada M.E. (Según IGAC) Predio Rural Lote De Terreno (Según FMI)

Vereda: El Diviso La Colorada (Según EOT)

Municipio de Simacota

Departamento de Santander

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

Asunto: Publicación Notificación por Aviso de la Oferta Formal de Compra **ATMM-26-00369** de fecha 09 de febrero de 2026. Ficha Predial: **AMM-9-146A**.

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

HACE SABER


Que el día 09 de febrero 2026, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** a través de la Concesión **AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S., (ATMM)**, expidió la Oferta Formal de Compra mediante oficio ATMM-26-00369 – "*Oficio por el cual se dispone la adquisición parcial y se formula Oferta formal de Compra del predio denominado LOTE 1. (Según Último Título) GOLCONDA VDA LA COLORADA M.E. (Según IGAC) PREDIO RURAL LOTE DE TERRENO (Según FMI) ubicado en la Vereda EL DIVISO LA COLORADA del municipio de Simacota, departamento de Santander, e identificado con la cédula catastral número 687450002000000030079000000000 M.E. y la matrícula inmobiliaria número 321-48305, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Socorro. Ficha Predial AMM-9-146ª*", cuyo contenido se adjunta a continuación:

Página 1 de 13

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



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

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



Bogotá D.C.,

09 FEB. 2025

ATMM-26-00369

Al contestar favor citar número de esta comunicación

Señores:

ROBERTO JIMENEZ TAVERA (Herederos determinados e indeterminados)
 Predio denominado: Lote 1, (Según Último Tránsito) Golconda Vda La Colorada M.E. (Según IGAC) Predio Rural Lote De Terreno (Según FMU)
 Vereda: El Diviso La Colorada (Según EOT)
 Municipio de Simacota
 Departamento de Santander

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

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición parcial y se formula Oferta de Compra de una zona de terreno a segregarse de un predio de mayor extensión denominado Lote 1, (Según Último Tránsito) Golconda Vda La Colorada M.E. (Según IGAC) Predio Rural Lote de Terreno (Según FMU) ubicado en la Vereda El Diviso La Colorada (Según EOT) del municipio de Simacota, departamento de Santander, e identificado con la cédula catastral número 6874500020000000630079000000000 M.E. y la matrícula inmobiliaria número 321-48305, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Socorro. Ficha Predial AMM-9-146A.

Cordial saludo.

Como es de conocimiento general, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI, agencia nacional estatal de naturaleza especial creada por el Decreto 4165 de 03 de noviembre de 2011, mediante el cual se cambió la naturaleza jurídica y denominación del antes Instituto Nacional de Concesiones – INCO, suscribió con la AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S., identificada con NIT No. 901.602.085-8, el Contrato de Concesión APP No. 002 del 16 de junio de 2022, cuyo objeto es la financiación, elaboración de estudios y diseños definitivos, gestión ambiental, gestión predial, gestión social, construcción, rehabilitación, mejoramiento, y la operación y mantenimiento del corredor "PUERTO SALGAR - BARRANCABERMEJA". El Corredor del Proyecto corresponde, en parte, a las vías que en el pasado formaron la Concesión Ruta del Sol, Sector 2.


Página 1 de 8

Página 2 de 13

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



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

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



Es importante aclarar que el Contrato de Concesión bajo esquema de APP No. 002 del 16 de junio de 2022, se derivó de la terminación anticipada y liquidación según Laudo Arbitral del 6 de agosto de 2019 proferido por la Cámara de Comercio de Bogotá del Contrato de Concesión No. 001 de 2010 suscrito entre el INCO (hoy ANI) y la Concesionaria Ruta del Sol S.A.S., para la cual por delegación contractual de la Agencia, tuvo a cargo el proceso de gestión y adquisición de las áreas prediales requeridas para la ejecución del Proyecto Ruta del Sol Sector 2. Celebrado bajo el esquema de Asociación Público Privada conforme lo dispuesto en la Ley 1508 de 2012, reglamentada por el Decreto 1467 de 2012, este último modificado por el Decreto 2043 de 2014, en concordancia con lo dispuesto por la Ley 1955 de 2019 y el documento integrante de dicha Ley "Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2018 - 2022: Pacto por Colombia, pacto por la equidad", donde se determinó el esquema de Asociaciones Público Privadas, en virtud del cual se desarrollará el proyecto en mención, como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

El MINISTERIO DE TRANSPORTE y la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, a través de la Resolución No. 20217020013455 de fecha 19 de agosto de 2021, y en virtud del Artículo 19 de la Ley 1682 de 2013, declaró de utilidad pública e interés social el Proyecto *Concesión Vial Troncal del Magdalena tramo "Puerto Salgar - Barrancabermeja"*,


Una de las actividades necesarias para la ejecución del Proyecto, consiste en la adquisición de áreas requeridas para la construcción de la vía; labor que, de conformidad con lo establecido en el capítulo 7, numeral 7.1, literal (a), del Contrato de Concesión, parte General, debe ser adelantada por la Concesionaria a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI, a través de la figura de delegación de la gestión predial contemplada en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, mediante el proceso de enajenación voluntaria directa y/o expropiación vía judicial, respecto de los inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública, a la luz, de lo contemplado en el Capítulo III, Ley 9 de 1989; Capítulo VII, Ley 388 de 1997; Título IV, Ley 1682 de 2013; Ley 1882 de 2018 y decretos reglamentarios, en concordancia con las demás normas que regulan la materia.

En virtud de lo anterior y en cumplimiento de los objetivos y fines señalados por la ley el Proyecto de Infraestructura denominado corredor "PUERTO SALGAR - BARRANCABERMEJA", se encuentra priorizado e incluido dentro de las obras viales de la actual administración y declarado de utilidad pública e interés social, a través de la Resolución No. 20217020013455 de fecha 19 de agosto de 2021; por lo cual, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI, y en virtud de lo dispuesto por el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, a través de la CONCESIÓN AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S., requiere realizar la adquisición predial de los inmuebles incluidos dentro del corredor.

Que dentro de los estudios y diseños del Corredor Vial se identificó que en el inmueble de la referencia se debe adquirir un área de SEIS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS COMA CERO UN METROS CUADRADOS (6.956,01 m²), todo debidamente delimitado y alindado entre las Abscisa Inicial K108+969,80 (I-D) a la Abscisa Final K109+191,92 (I-D), del mencionado trayecto, conforme a la afectación establecida en la Ficha Predial AMM-9-146A, de fecha 24 de octubre de 2025, de la Unidad Funcional 9, cuya copia se anexa.

Autopista Magdalena Medio S.A.S.

Página 2 de 3

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



Que el presente oficio por el cual se dispone la adquisición **PARCIAL** y a su vez se formula Oferta Formal de Compra de una zona de terreno a segregarse de un predio de mayor extensión denominado Lote 1, (Según Último Título) Golconda Vda La Colorada M.E., (Según IGAC) Predio Rural Lote de Terreno (Según FM) ubicado en la Vereda El Diviso La Colorada (Según EOT) del municipio de Simacota, departamento de Santander, se dirige al titular del derecho real de dominio inscrito y a los herederos determinados e indeterminados, del señor **ROBERTO JIMENEZ TAVERA**, identificado en vida con cédula de ciudadanía No. 8.256.492, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria número 321-48305, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Socorro y cédula catastral No. 687450002000000030079000000000 M.E.


Que el valor establecido en la presente Oferta Formal de Compra es la suma de **NOVENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS CON CUARENTA Y DOS CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$93.995.559,42)**, conforme a lo establecido en el Informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo AMM-9-146A de fecha 28 de noviembre de 2025, elaborado por la Corporación Registro de Avalúadores y Licitación Colombiana de la Propiedad Raíz, conforme a lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, el citado valor corresponde a:

- a) La suma de **NOVENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS CON CUARENTA Y OCHO CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$93.440.287,48)**, por concepto del área requerida, construcciones anexas, cultivos y/o especies del PROPIETARIO; este valor será el único tenido en cuenta para el pago de gastos de Notariado y Registro de la escritura pública de compraventa a favor de la ANI.

| ÍTEM | DESCRIPCIÓN | UND | AREA AFECTADA | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL |
|-----------------------------------|-------------|----------------|---------------|------------------|-------------------------|
| TERRENO | | | | | |
| 1 | UF1 | Ha | 0,895601 | \$ 27.806.074,00 | \$ 19.202.812,68 |
| TOTAL TERRENO | | | | | \$ 19.202.812,68 |
| CONSTRUCCIONES | | | | | |
| NO PRESENTA CONSTRUCCIONES | | | | | |
| TOTAL CONSTRUCCIONES | | | | | \$ 0,00 |
| ANEXOS | | | | | |
| 1 | CA-3 | m | 34,75 | \$ 10.000,00 | \$ 347.500,00 |
| 2 | CA-4 | m | 34,51 | \$ 7.000,00 | \$ 241.570,00 |
| 3 | CA-5 | m ² | 2.276,31 | \$ 32.000,00 | \$ 72.841.920,00 |
| 4 | CA-7 | m ² | 1,00 | \$ 488.000,00 | \$ 488.000,00 |

Página 3 de 8

Autopista Magdalena Medio S.A.S.
CRA 100 No. 2085-8

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



| | |
|------------------------------------|------------------|
| TOTAL ANEXOS | \$ 73.918.990,00 |
| CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES | |
| ELEMENTOS PERMANENTES | \$ 318.484,80 |
| TOTAL ELEMENTOS PERMANENTES | \$ 318.484,80 |
| TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA | \$ 93.440.287,48 |

Fuente: Avalúo de la Lonja Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz de fecha de 28 de noviembre de 2025

- b) La suma de **QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y UN PESOS CON NOVENTA Y CUATRO CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$555.271,94)**, por concepto de la indemnización por el Daño Emergente. *Este valor NO será tenido en cuenta para el pago de gastos de Notariado y Registro de la escritura pública de compraventa a favor de la ANI.*


| 1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE | | |
|--|----------------------|---------------|
| ÍTEM | MONTO COMPENSADO | OBSERVACIONES |
| I. Notariado y Registro | \$ 0,00 | |
| II. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles | \$ 555.271,94 | |
| III. Desconexión de servicios públicos | \$ 0,00 | |
| 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 | \$ 0,00 | |
| VALOR TOTAL | \$ 555.271,94 | |

Fuente: Avalúo de la Lonja Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz de fecha de 28 de noviembre de 2025

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y el capítulo 3 del título 2 del Decreto 1170 del 28 de mayo de 2015, (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1996), se anexa el avalúo elaborado por la Lonja Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz, según Informe de Avalúo Comercial Predio AMM-9-146A de la Unidad Funcional 9, de fecha 28 de noviembre de 2025 en su parte pertinente, el cual fue elaborado teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente y la destinación económica del inmueble objeto de la presente oferta, siguiendo las directrices dadas en las normas en mención, así como los procedimientos establecidos en las Resoluciones 620 de 2008, 0896 de 2014 y 1044 de 2014, todas proferidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Autopista Magdalena Medio S.A.S.
Nº2901.602.085-8

Página 4 de 6

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



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

Que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante Resolución No. 898, reglamentó la Ley 1682 de 2013, en lo que refiere a los parámetros que deben aplicarse en la realización de los avalúos requeridos, dentro del proceso de adquisición predial. De esta manera, estableció en el artículo 16 los parámetros a tener en cuenta al momento de realizar el avalúo comercial de los predios sujetos al proceso de adquisición predial.

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

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

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


Que sobre el inmueble objeto de compra de conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 321-48305, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Socorro, no recaen limitación al dominio, y/o medidas cautelares, no obstante, figura vigente la inscripción del siguiente gravamen:

- Hipoteca con Cuantía Indeterminada, constituida por Roberto Jiménez Tavera, a favor de Biomax Biocombustibles S.A, mediante la Escritura Pública No. 863 de fecha 11 de septiembre de 2019, otorgada en la Notaría Cuarta de Bucaramanga, registrada en la anotación No. 004.

Dada la importancia del proyecto que se adelanta, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ha facultado a AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S. (ATMM) para que actúe en su nombre y representación

Página 5 de 8

Autopista Magdalena Medio S.A.S.

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



en todo el proceso de la Gestión Predial de los inmuebles afectados por el mismo, para llevar a cabo el procedimiento de enajenación voluntaria conforme a los preceptos legales, en la modalidad de delegación de funciones, de acuerdo con lo dispuesto en las Secciones 7.1 (a) de la Parte General y 3.1 (r) del Apéndice Técnico 7, del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 002 del 16 de junio de 2022, conforme a lo establecido en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, atendiendo en un todo la distribución de obligaciones y responsabilidades establecidas en el Contrato de Concesión, de conformidad con las disposiciones legales vigentes en la materia.

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

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

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


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

Por otra parte, y conforme a lo establecido en el artículo 25 de la ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 del 15 de enero de 2018, el cual establece: "será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública". En estos mismos términos, se entenderá que el propietario, poseedor regular inscrito o los herederos determinados e indeterminados renuncian a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

En caso de no llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria durante el término establecido, la entidad iniciará el proceso de expropiación por vía judicial, conforme a los procedimientos y directrices establecidos en las Leyes 9 de 1989, 388 de 1997, 1682 de 2013, 1682 de 2018 y 1564 de 2012, Código General del Proceso; en aquellas que las adicionen, modifiquen o sustituyan y en las demás que sean aplicables. Igualmente, de acuerdo con lo

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

Página 6 de 8

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



dispuesto por el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, el pago del predio será cancelado de forma previa teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial o administrativa. El valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar para el Proyecto.

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

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


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

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

Igualmente, para dar cumplimiento al mismo artículo 13 de la ley 9ª de 1989, el presente oficio quedará inscrito en el correspondiente folio de matricula inmobiliaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación.

La enajenación voluntaria y la expropiación se encuentran reglamentadas dentro del Capítulo III de la Ley 9 de 1989, el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997, el Capítulo 1 del Título IV de la Ley 1682 de 2013 modificada por la

Página 7 de 8

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



Ley 1742 de 2014 y la Ley 1882 de 2018, y en el capítulo I del Título III de la Ley 1564 de 2012, Código General del Proceso y Ley 1437 de 2011; en aquellas que las adicionen, modifiquen o sustituyan y en las demás que sean aplicables.

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

Se anexa para su conocimiento, copias de la Ficha, Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Certificado del Uso del Suelo. Así mismo, le indicamos en el cuerpo de este oficio las normas relativas a la enajenación voluntaria y a la expropiación por vía judicial.

Agradezco la atención que le brinden a la presente,

Cordialmente,



SALOMÓN NIÑO ORTIZ

Gerente General

AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA


Elaboró: J.D.C.D

Revisó: S.P.P.R.

Aprobó: A.K.C.A. Director Predial

Copia: ARCHIVO



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

| | | | |
|---|--|---------|------------|
|  | NOTIFICACIÓN POR AVISO OFERTA DE COMPRA | CÓDIGO | GP-F-008 |
| | | VERSIÓN | 2 |
| | | FECHA | 03/06/2025 |

ATMM-26-01323

Al contestar favor citar número de esta comunicación

20 ABR. 2026

Señores:

ROBERTO JIMENEZ TAVERA (Herederos determinados e Indeterminados)

Predio denominado: Lote 1, (Según Último Título) Golconda Vda La Colorada M.E. (Según IGAC) Predio Rural Lote De Terreno (Según FMI)

Vereda: El Diviso La Colorada (Según EOT)

Municipio de Simacota

Departamento de Santander

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

Asunto: Notificación por Aviso de la Oferta Formal de Compra ATMM-26-00369 de fecha 09 de febrero de 2026 - Ficha Predial: AMM-9-146A

Cordial Saludo,

En consideración a que la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, a través de la Concesión **AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.** (ATMM), expidió la Oferta Formal de Compra ATMM-26-00369 de fecha 09 de febrero 2026. "Oficio por el cual se dispone la adquisición parcial y se formula Oferta formal de Compra del predio denominado **LOTE 1, (Según Último Título) GOLCONDA VDA LA COLORADA M.E. (Según IGAC) PREDIO RURAL LOTE DE TERRENO (Según FMI)** ubicado en la Vereda **EL DIVISO LA COLORADA** del municipio de Simacota, departamento de Santander, e identificado con la cédula catastral número 68745000200000030079000000000 M.E. y la matrícula inmobiliaria número 321-48305, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Socorro. Ficha Predial AMM-9-146A.

Que mediante oficio de citación ATMM-26-00370 de fecha 09 de febrero de 2026, el Concesionario **AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.** (ATMM), convocó al señor **ROBERTO JIMENEZ TAVERA (Herederos determinados e Indeterminados)**, a comparecer a notificarse de la Oferta Formal de Compra ATMM-26-00369 de fecha 09 de febrero de 2026.


Que el oficio de citación ATMM-26-00370 de fecha 09 de febrero de 2026, fue remitido a la dirección del predio a través de la empresa de mensajería Servicios Postales Nacionales 472, mediante guía número YP006311757CO la cual fue entregada, según constancia de fecha 11 de febrero de 2026 de acuerdo con la prueba de la consulta efectuada en la página web <https://www.472.com.co/>, razón a que se obtuvo conocimiento del fallecimiento del Señor **ROBERTO JIMENEZ TAVERA** y ante el desconocimiento de información adicional de los destinatarios **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, mediante oficio **ATMM-26-01050** se fijó la publicación de la citación el 30 de marzo de 2026 y desfilada el 07 de abril de 2026, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 2

Página 1 de 2

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



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

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

| | | | |
|---|--|---------|------------|
|  | NOTIFICACIÓN POR AVISO OFERTA DE COMPRA | CÓDIGO | GP-F-009 |
| | | VERSIÓN | 2 |
| | | FECHA | 03/06/2025 |

del artículo 68 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), en las páginas web www.ani.gov.co y <https://autopistamagdalenamedio.com.co/>.

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

Así mismo, se indica que contra la Oferta Formal de Compra no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, inciso 4 de la Ley 388 de 1997 y 75 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Es de indicar que en la citación de fecha 09 de febrero de 2026, enviada por la Concesión AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S. (ATMM), se informó sobre las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal, sin que a la fecha se haya surtido dicho trámite.

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

Acompaño para su conocimiento copia íntegra de la Oferta Formal de Compra **ATMM-26-00369** de fecha 09 de febrero de 2026, objeto de notificación por este medio, Copia del Avalúo Corporativo, Copia de la Ficha Predial y Copia del Plano Predial.

No obstante, en aplicación de los artículos 56, del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo modificado por el artículo 10 de la Ley 2080 de 2021, el artículo 57, numeral 1 del artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, le solicitamos nos indique la dirección electrónica en la cual recibirá notificaciones o comunicaciones, en cuyo caso se entiende que se acepta este medio de notificación dentro del proceso de enajenación voluntaria.

Atentamente,

Notificación Al
106554107
Recibido

SALOMÓN NIÑO ORTIZ
Gerente General
AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.
Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI.

Elaboró: J.G.H.T.
Revisó: E.P.P.R.
Aprobó: A.K.C. Directora - Predial


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



Página 2 de 2



GP-F-009-V2-03/06/2025

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

Que mediante oficio de citación ATMM-26-00370 de fecha 09 de febrero de 2026, el Concesionario **AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.** (ATMM), convocó al señor **ROBERTO JIMENEZ TAVERA (Herederos determinados e Indeterminados)**, a comparecer a notificarse de la Oferta Formal de Compra ATMM-26-00369 de fecha 09 de febrero de 2026.


Que el oficio de citación ATMM-26-00370 de fecha 09 de febrero de 2026, fue remitido a la dirección del predio a través de la empresa de mensajería Servicios Postales Nacionales 472, mediante guía número YP006311757CO la cual fue entregada, según constancia de fecha 11 de febrero de 2026 de acuerdo con la prueba de la consulta efectuada en la página web <https://www.4-72.com.co/>.

En razón a que se obtuvo conocimiento del fallecimiento del Señor ROBERTO JIMENEZ TAVERA y ante el desconocimiento de información adicional de los destinatarios HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS, mediante oficio **ATMM-26-01050** se fijó la publicación de la citación el 30 de marzo de 2026 y desfijada el 07 de abril de 2026, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 2 del artículo 68 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA). en las páginas web www.ani.gov.co y <https://autopistamagdalamedio.com.co/> .

Que el oficio de notificación por aviso de la oferta formal de compra ATMM-26-01323 de fecha 20 de abril de 2026, fue entregado en la dirección del predio.

Que ante el desconocimiento de otra dirección de residencia de le Herederos Determinados e Indeterminados del señor ROBERTO JIMENEZ TAVERA, en cumplimiento del debido proceso, se procede a efectuar la NOTIFICACIÓN POR AVISO, dando aplicabilidad al inciso 2° del Artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

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

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

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


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

EL _____ A LAS 7:00 A.M.

DESIJADO EL _____ A LAS 5.30 P.M.



SALOMÓN NIÑO ORTIZ
Representante Legal
AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.
Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

Elaboró: J.C.H.T.
Revisó: S.P.P.R.
Aprobó: A.K.C.A Directora Predial 

Copia: Archivo



Bogotá D.C.,

ATMM-26-00369

09 FEB. 2026

Al contestar favor citar número de esta comunicación

Señores:

ROBERTO JIMENEZ TAVERA (Herederos determinados e Indeterminados)

Predio denominado: Lote 1. (Según Último Título) Golconda Vda La Colorada M.E. (Según IGAC) Predio Rural Lote De Terreno (Según FMI)

Vereda: El Diviso La Colorada (Según EOT)

Municipio de Simacota

Departamento de Santander

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

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición parcial y se formula Oferta de Compra de una zona de terreno a segregarse de un predio de mayor extensión denominado Lote 1. (Según Último Título) Golconda Vda La Colorada M.E. (Según IGAC) Predio Rural Lote de Terreno (Según FMI) ubicado en la Vereda El Diviso La Colorada (Según EOT) del municipio de Simacota, departamento de Santander, e identificado con la cédula catastral número 687450002000000300790000000000 M.E. y la matrícula inmobiliaria número 321-48305, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Socorro. Ficha Predial AMM-9-146A.

Cordial saludo.

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, agencia nacional estatal de naturaleza especial creada por el Decreto 4165 de 03 de noviembre de 2011, mediante el cual se cambió la naturaleza jurídica y denominación del antes Instituto Nacional de Concesiones – INCO, suscribió con la **AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.**, identificada con NIT No. 901.602.085-8, el Contrato de Concesión APP No. 002 del 16 de junio de 2022, cuyo objeto es la financiación, elaboración de estudios y diseños definitivos, gestión ambiental, gestión predial, gestión social, construcción, rehabilitación, mejoramiento, y la operación y mantenimiento del corredor "**PUERTO SALGAR - BARRANCABERMEJA**". El Corredor del Proyecto corresponde, en parte, a las vías que en el pasado formaron la Concesión Ruta del Sol, Sector 2.

Página 1 de 8

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



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



Es importante aclarar que el Contrato de Concesión bajo esquema de APP No. 002 del 16 de junio de 2022, se derivó de la terminación anticipada y liquidación según Laudo Arbitral del 6 de agosto de 2019 proferido por la Cámara de Comercio de Bogotá del Contrato de Concesión No. 001 de 2010 suscrito entre el INCO (hoy ANI) y la Concesionaria Ruta del Sol S.A.S., para la cual por delegación contractual de la Agencia, tuvo a cargo el proceso de gestión y adquisición de las áreas prediales requeridas para la ejecución del Proyecto Ruta del Sol Sector 2. Celebrado bajo el esquema de Asociación Público Privada conforme lo dispuesto en la Ley 1508 de 2012, reglamentada por el Decreto 1467 de 2012, este último modificado por el Decreto 2043 de 2014, en concordancia con lo dispuesto por la Ley 1955 de 2019 y el documento integrante de dicha Ley "Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2018 - 2022: Pacto por Colombia, pacto por la equidad", donde se determinó el esquema de Asociaciones Público Privadas, en virtud del cual se desarrollará el proyecto en mención, como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

EI MINISTERIO DE TRANSPORTE y la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, a través de la Resolución No. 20217020013455 de fecha 19 de agosto de 2021, y en virtud del Artículo 19 de la Ley 1682 de 2013, declaró de utilidad pública e interés social el Proyecto *Concesión Vial Troncal del Magdalena tramo "Puerto Salgar - Barrancabermeja"*,

Una de las actividades necesarias para la ejecución del Proyecto, consiste en la adquisición de áreas requeridas para la construcción de la vía; labor que, de conformidad con lo establecido en el capítulo 7, numeral 7.1, literal (a), del Contrato de Concesión, parte General, debe ser adelantada por la Concesionaria a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, a través de la figura de delegación de la gestión predial contemplada en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, mediante el proceso de enajenación voluntaria directa y/o expropiación vía judicial, respecto de los inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública, a la luz, de lo contemplado en el Capítulo III, Ley 9 de 1989; Capítulo VII, Ley 388 de 1997; Título IV, Ley 1682 de 2013; Ley 1882 de 2018 y decretos reglamentarios, en concordancia con las demás normas que regulan la materia.

En virtud de lo anterior y en cumplimiento de los objetivos y fines señalados por la ley el Proyecto de Infraestructura denominado corredor **"PUERTO SALGAR - BARRANCABERMEJA"**, se encuentra priorizado e incluido dentro de las obras viales de la actual administración y declarado de utilidad pública e interés social, a través de la Resolución No. 20217020013455 de fecha 19 de agosto de 2021; por lo cual, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, y en virtud de lo dispuesto por el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, a través de la **CONCESIÓN AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.**, requiere realizar la adquisición predial de los inmuebles incluidos dentro del corredor.

Que dentro de los estudios y diseños del Corredor Vial se identificó que en el inmueble de la referencia se debe adquirir un área de **SEIS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS COMA CERO UN METROS CUADRADOS (6.956,01 m²)**, todo debidamente delimitado y alinderado entre las Abscisa Inicial K108+969,80 (I-D) a la Abscisa Final K109+191,92 (I-D), del mencionado trayecto, conforme a la afectación establecida en la Ficha Predial **AMM-9-146A**, de fecha 24 de octubre de 2025, de la Unidad Funcional 9, cuya copia se anexa.



Que el presente oficio por el cual se dispone la adquisición **PARCIAL** y a su vez se formula Oferta Formal de Compra de una zona de terreno a segregarse de un predio de mayor extensión denominado Lote 1. (Según Último Título) Golconda Vda La Colorada M.E. (Según IGAC) Predio Rural Lote de Terreno (Según FMI) ubicado en la Vereda El Diviso La Colorada (Según EOT) del municipio de Simacota, departamento de Santander, se dirige al titular del derecho real de dominio inscrito y a los herederos determinados e indeterminados, del señor **ROBERTO JIMENEZ TAVERA**, identificado en vida con cédula de ciudadanía No. 8.256.492, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria número **321-48305**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Socorro y cédula catastral No. **687450002000000030079000000000 M.E.**

Que el valor establecido en la presente Oferta Formal de Compra es la suma de **NOVENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS CON CUARENTA Y DOS CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$93.995.559,42)**, conforme a lo establecido en el Informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo **AMM-9-146A** de fecha 28 de noviembre de 2025, elaborado por la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz, conforme a lo establecido en el párrafo 2 del artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, el citado valor corresponde a:

- a) La suma de **NOVENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS CON CUARENTA Y OCHO CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$93.440.287,48)**, por concepto del área requerida, construcciones anexas, cultivos y/o especies del PROPIETARIO; **este valor será el único tenido en cuenta para el pago de gastos de Notariado y Registro de la escritura pública de compraventa a favor de la ANI.**

| ÍTEM | DESCRIPCIÓN | UND | ÁREA AFECTADA | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL |
|-----------------------------------|-------------|----------------|---------------|------------------|---------------------------|
| TERRENO | | | | | |
| 1 | UF1 | Ha | 0,695601 | \$ 27.606.074,00 | \$ 19.202.812,68 |
| TOTAL TERRENO | | | | | \$ 19.202.812,68 ✓ |
| CONSTRUCCIONES | | | | | |
| NO PRESENTA CONSTRUCCIONES | | | | | |
| TOTAL CONSTRUCCIONES | | | | | \$ 0,00 |
| ANEXOS | | | | | |
| 1 | CA-3 | m | 34,75 | \$ 10.000,00 | \$ 347.500,00 |
| 2 | CA-4 | m | 34,51 | \$ 7.000,00 | \$ 241.570,00 |
| 3 | CA-5 | m ² | 2.276,31 | \$ 32.000,00 | \$ 72.841.920,00 |
| 4 | CA-7 | m ² | 1,00 | \$ 488.000,00 | \$ 488.000,00 |

Página 3 de 8

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



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



| | |
|------------------------------------|------------------|
| TOTAL ANEXOS | \$ 73.918.990,00 |
| CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES | |
| ELEMENTOS PERMANENTES | \$ 318.484,80 |
| TOTAL ELEMENTOS PERMANENTES | \$ 318.484,80 |
| TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA | \$ 93.440.287,48 |

Fuente: Avalúo de la Lonja Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz de fecha de 28 de noviembre de 2025

- b) La suma de QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y UN PESOS CON NOVENTA Y CUATRO CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$555.271,94), por concepto de la indemnización por el Daño Emergente. *Este valor NO será tenido en cuenta para el pago de gastos de Notariado y Registro de la escritura pública de compraventa a favor de la ANI.*

| 1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE | | |
|--|----------------------|---------------|
| ÍTEM | MONTO COMPENSADO | OBSERVACIONES |
| I. Notariado y Registro | \$ 0,00 | |
| II. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles | \$ 555.271,94 | |
| III Desconexión de servicios públicos | \$ 0,00 | |
| 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 | \$ 0,00 | |
| VALOR TOTAL | \$ 555.271,94 | |

Fuente: Avalúo de la Lonja Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz de fecha de 28 de noviembre de 2025

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y el capítulo 3 del título 2 del Decreto 1170 del 28 de mayo de 2015, (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998), se anexa el avalúo elaborado por la Lonja Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz, según Informe de Avalúo Comercial Predio AMM-9-146A de la Unidad Funcional 9, de fecha 28 de noviembre de 2025 en su parte pertinente, el cual fue elaborado teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente y la destinación económica del inmueble objeto de la presente oferta, siguiendo las directrices dadas en las normas en mención, así como los procedimientos establecidos en las Resoluciones 620 de 2008, 0898 de 2014 y 1044 de 2014, todas proferidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.



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

Que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante Resolución No. 898, reglamentó la Ley 1682 de 2013, en lo que refiere a los parámetros que deben aplicarse en la realización de los avalúos requeridos, dentro del proceso de adquisición predial. De esta manera, estableció en el artículo 16 los parámetros a tener en cuenta al momento de realizar el avalúo comercial de los predios sujetos al proceso de adquisición predial.

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

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

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

Que sobre el inmueble objeto de compra de conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 321-48305, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Socorro, no recaen limitación al dominio, y/o medidas cautelares, no obstante, figura vigente la inscripción del siguiente gravamen:

- Hipoteca con Cuantía Indeterminada, constituida por Roberto Jiménez Tavera, a favor de Biomax Biocombustibles S.A, mediante la Escritura Pública No. 863 de fecha 11 de septiembre de 2019, otorgada en la Notaría Cuarta de Bucaramanga, registrada en la anotación No. 004.

Dada la importancia del proyecto que se adelanta, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** ha facultado a **AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S. (ATMM)** para que actúe en su nombre y representación

Página 5 de 8

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



GP-F-006-V3-03/08/2025



en todo el proceso de la Gestión Predial de los inmuebles afectados por el mismo, para llevar a cabo el procedimiento de enajenación voluntaria conforme a los preceptos legales, en la modalidad de delegación de funciones, de acuerdo con lo dispuesto en las Secciones 7.1 (a) de la Parte General y 3.1 (r) del Apéndice Técnico 7, del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 002 del 16 de junio de 2022, conforme a lo establecido en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, atendiendo en un todo la distribución de obligaciones y responsabilidades establecidas en el Contrato de Concesión, de conformidad con las disposiciones legales vigentes en la materia.

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

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

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

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

Por otra parte, y conforme a lo establecido en el artículo 25 de la ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 del 15 de enero de 2018, el cual establece: *"será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública"*. En estos mismos términos, se entenderá que el propietario, poseedor regular inscrito o los herederos determinados e indeterminados renuncian a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

En caso de no llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria durante el término establecido, la entidad iniciará el proceso de expropiación por vía judicial, conforme a los procedimientos y directrices establecidos en las Leyes 9 de 1989, 388 de 1997, 1682 de 2013, 1882 de 2018 y 1564 de 2012, Código General del Proceso; en aquellas que las adicionen, modifiquen o sustituyan y en las demás que sean aplicables. Igualmente, de acuerdo con lo



dispuesto por el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, el pago del predio será cancelado de forma previa teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial o administrativa. El valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar para el Proyecto.

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

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

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

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

Igualmente, para dar cumplimiento al mismo artículo 13 de la ley 9ª de 1989, el presente oficio quedará inscrito en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación.

La enajenación voluntaria y la expropiación se encuentran reglamentadas dentro del Capítulo III de la Ley 9 de 1989, el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997, el Capítulo 1 del Título IV de la Ley 1682 de 2013 modificada por la

Página 7 de 8



Ley 1742 de 2014 y la Ley 1882 de 2018, y en el capítulo I del Título III de la Ley 1564 de 2012, Código General del Proceso y Ley 1437 de 2011; en aquellas que las adicionen, modifiquen o sustituyan y en las demás que sean aplicables.

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

Se anexa para su conocimiento, copias de la Ficha, Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Certificado del Uso del Suelo. Así mismo, le indicamos en el cuerpo de este oficio las normas relativas a la enajenación voluntaria y a la expropiación por vía judicial.

Agradezco la atención que le brinden a la presente,

Cordialmente,

SALOMÓN NIÑO ORTIZ

Gerente General

AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

Elaboró: J.D.C.D

Revisó: S.P.P.R.

Aprobó: A.K.C.A Directora Predial ✎

Copia: ARCHIVO



CITACIÓN OFERTA DE COMPRA

| | |
|--|-------------|
| SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A. | |
| REGIONAL: | Ocaña, 2026 |
| OFICINA: | |
| COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL (SEGUN VELOCIDAD) | |
| 1000651175200 | |
| FECHA: | |

Bogotá D.C,

09 FEB. 2026

ATMM-26-00370

Al contestar favor citar número de esta comunicación

10 9 FEB. 2026

Señores:

ROBERTO JIMENEZ TAVERA (Herederos determinados e Indeterminados)

Predio denominado: Lote 1. (Según Último Título) Golconda Vda La Colorada M.E. (Según IGAC) Predio Rural Lote De Terreno (Según FMI)

Vereda: El Diviso La Colorada (Según EOT)

Municipio de Simacota

Departamento de Santander

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

Asunto: Citación para Notificación Personal del Oficio de Oferta Formal de Compra ATMM-26-00369
Ficha Predial: AMM-9-146A.

Cordial saludo,

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, agencia nacional estatal de naturaleza especial creada por el Decreto número 4165 de 03 de noviembre de 2011, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, financiera y técnica, adscrita al Ministerio de Transporte, en coordinación con **AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S. (ATMM)**, en virtud del Contrato de Concesión bajo el esquema APP No. 002 del 16 de junio de 2022, se encuentra adelantando el proyecto vial Troncal del Magdalena 1 corredor "Puerto Salgar – Barrancabermeja" declarado de utilidad pública e interés social mediante Resolución No. 20217020013455 del 19 de agosto de 2021 del Ministerio de Transporte.

Con base en lo anterior y de acuerdo con lo estipulado en los artículos 67 y 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), le solicitamos acercarse personalmente o por medio de un representante legal o apoderado, en horario de lunes a viernes de 7:00 a.m. a 12:30 m. y de 1:30 p.m. a 5:30 p.m., en la oficina Centro de Control de Operaciones – CCO La Lizama, Barrancabermeja – Santander, ubicada en el PR 4+200 de la Ruta Nacional 4513 o las oficinas de la Dirección de Predios ubicada en la Carrera 2 No. 51 - 132 piso dos Barrio Centro Puerto Berrío - Antioquia, o contactarse al celular 3185211365 – 3174009837 o a los correos electrónicos correspondencia@autopistamagdalenamedio.com.co con copia a cuadros@autopistamagdalenamedio.com.co con el fin de notificarle la Oferta Formal de Compra ATMM-26-00369 emitida por la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, a través de ésta firma Concesionaria, correspondiente a la adquisición por motivos de utilidad pública e interés social de un terreno

Página 1 de 3

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





CITACIÓN OFERTA DE COMPRA

denominado Lote 1. (Según Último Título) Golconda Vda La Colorada M.E. (Según IGAC) Predio Rural Lote de Terreno (Según FMI) ubicado en la Vereda El Diviso La Colorada (Según EOT) del municipio de Simacota, departamento de Santander, e identificado con la cédula catastral número 687450002000000030079000000000 M.E. y la matrícula inmobiliaria número 321-48305, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Socorro.

Usted(es) cuenta(n) con cinco (5) días hábiles contados a partir del envío de la presente comunicación, para notificarse personalmente de la oferta.

De no ser posible acercarse a la Oficina de Gestión Predial, en aplicación de los artículos 56 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, modificado por el artículo 10 de la Ley 2080 de 2021 el artículo 57, numeral 1 del artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, le solicitamos autorice su dirección electrónica en la cual recibirán notificaciones o comunicaciones, en cuyo caso se entiende que se acepta este medio de notificación personal, en los siguientes términos:

ARTÍCULO 56. Notificación Electrónica. Artículo modificado por el artículo 10 de la Ley 2080 de 2021. Las autoridades podrán notificar sus actos a través de medios electrónicos, siempre que el administrado haya aceptado este medio de notificación.

Sin embargo, durante el desarrollo de la actuación el interesado podrá solicitar a la autoridad que las notificaciones sucesivas no se realicen por medios electrónicos, sino de conformidad con los otros medios previstos en el Capítulo Quinto del presente Título, a menos que el uso de medios electrónicos sea obligatorio en los términos del inciso tercero del artículo 53A del presente título.

Las notificaciones por medios electrónicos se practicarán a través del servicio de notificaciones que ofrezca la sede electrónica de la autoridad.

Los interesados podrán acceder a las notificaciones en el portal único del Estado, que funcionará como un portal de acceso.

La notificación quedará surtida a partir de la fecha y hora en que el administrado acceda a la misma, hecho que deberá ser certificado por la administración.

No siendo posible la Notificación personal y/o electrónica, se procederá a efectuar la notificación por aviso, mediante el procedimiento establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en los siguientes términos:



CITACIÓN OFERTA DE COMPRA

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

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

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

Para esta diligencia le solicitamos traer su cédula de ciudadanía, y en caso de personas jurídicas, Certificado de Existencia y Representación Legal vigente. En caso de apoderados, el poder debe estar debidamente autenticado. Para demostrar el parentesco con el titular inscrito, es necesario aportar, además, el registro civil de nacimiento y/o matrimonio,

Agradezco la atención que le brinde a la presente, teniendo en cuenta la contribución de este Proyecto Vial al progreso de nuestro país.

Atentamente,

SALOMÓN NIÑO ORTIZ
Gerente General

AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

Elaboró: J.D.C.D

Revisó: S.P.P.R

Aprobó: A.K.C. Directora Predial

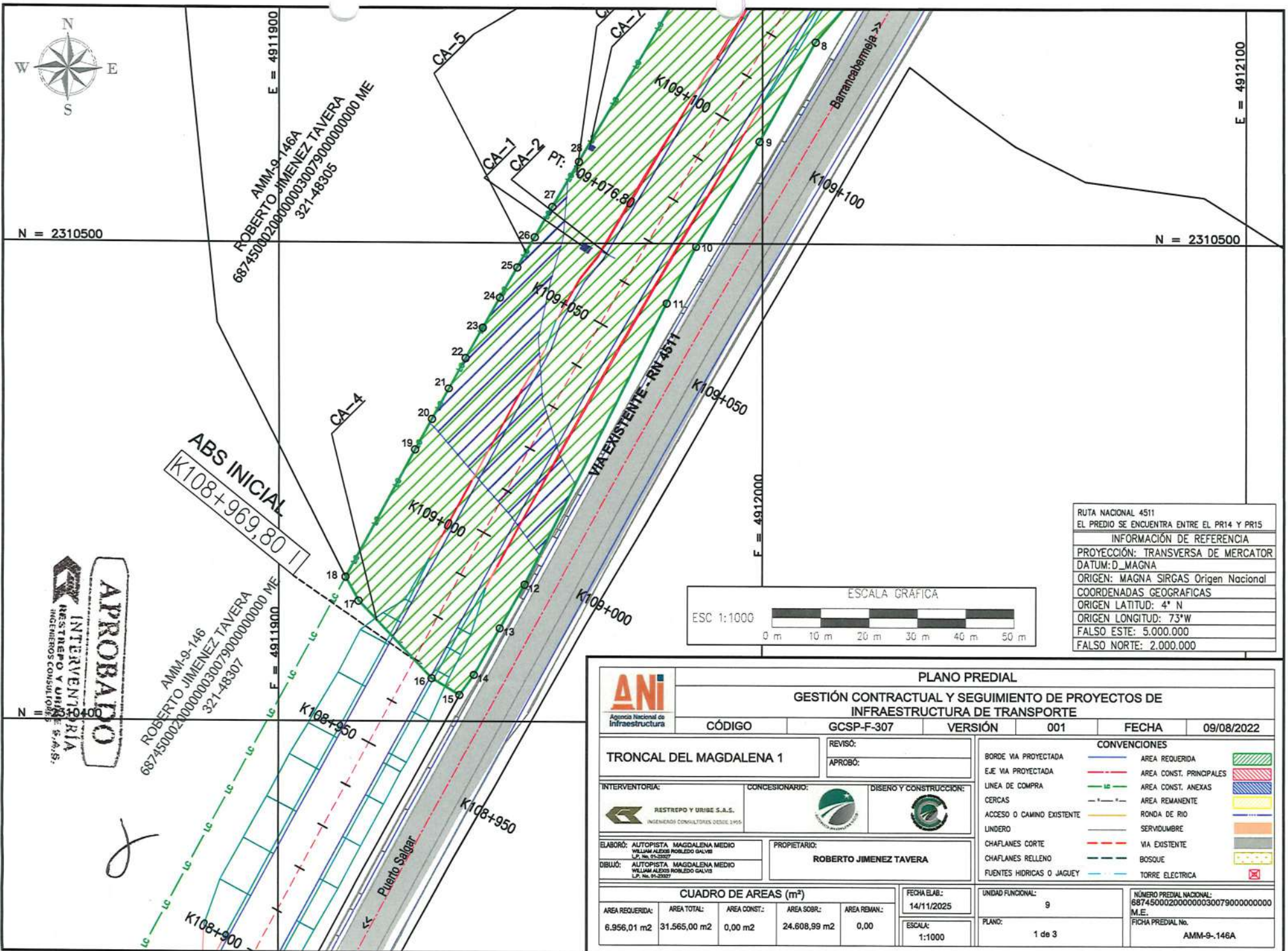
Copia: Archivo

Página 3 de 3

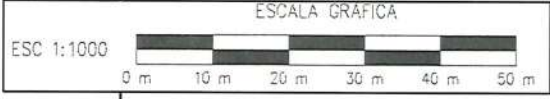
Autopista Magdalena Medio S.A.S.
Nit.901.602.085-8
Calle 93b # 19-21 piso 5
Bogotá



GP-F-005-V2-03/06/2025



| | |
|---|--|
| RUTA NACIONAL 4511 | |
| EL PREDIO SE ENCUENTRA ENTRE EL PR14 Y PR15 | |
| INFORMACIÓN DE REFERENCIA | |
| PROYECCIÓN: TRANSVERSA DE MERCATOR | |
| DATUM: D_MAGNA | |
| ORIGEN: MAGNA SIRGAS Origen Nacional | |
| COORDENADAS GEOGRAFICAS | |
| ORIGEN LATITUD: 4° N | |
| ORIGEN LONGITUD: 73°W | |
| FALSO ESTE: 5.000.000 | |
| FALSO NORTE: 2.000.000 | |



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

| | | | | | | | |
|--|--------------|-------------------------------|--------------|--------------|--------------|-------------------|--------------------------------|
| PLANO PREDIAL | | | | | | | |
| GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE | | | | | | | |
| CÓDIGO | GCSF-F-307 | VERSIÓN | 001 | | | | |
| FECHA | 09/08/2022 | | | | | | |
| TRONCAL DEL MAGDALENA 1 | | REVISÓ: | | | | | |
| INTERVENTORIA: | | APROBÓ: | | | | | |
| CONCESIONARIO: | | DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN: | | | | | |
| ELABORÓ: | | PROPIETARIO: | | | | | |
| DIBUJÓ: | | ROBERTO JIMENEZ TAVERA | | | | | |
| CUADRO DE AREAS (m²) | | | | | | | |
| AREA REQUERIDA: | AREA TOTAL: | AREA CONST.: | AREA SOBR.: | AREA REMAN.: | FECHA ELAB.: | UNIDAD FUNCIONAL: | NÚMERO PREDIAL NACIONAL: |
| 6.956,01 m2 | 31.565,00 m2 | 0,00 m2 | 24.608,99 m2 | 0,00 | 14/11/2025 | 9 | 687450002000000030079000000000 |
| | | | | | ESCALA: | PLANO: | FICHA PREDIAL No.: |
| | | | | | 1:1000 | 1 de 3 | AMM-9-146A |

AMM-9-146A
 ROBERTO JIMENEZ TAVERA
 687450002000000030079000000000 ME
 321-48305

AMM-9-146
 ROBERTO JIMENEZ TAVERA
 687450002000000030079000000000 ME
 321-48307

ABS INICIAL
 K108+969,80

J



E = 4912000

N = 2310600

AMM-9-146A
ROBERTO JIMENEZ TAVERA
687450002000000030079000000000 ME
321-48305

E = 4912100

N = 2310600

ABS FINAL

K109+191,92 ID

VIA EXISTENTE - RN 4511

| | |
|---|--|
| RUTA NACIONAL 4511 | |
| EL PREDIO SE ENCUENTRA ENTRE EL PR14 Y PR15 | |
| INFORMACIÓN DE REFERENCIA | |
| PROYECCIÓN: TRANSVERSA DE MERCATOR | |
| DATUM: D_MAGNA | |
| ORIGEN: MAGNA SIRGAS Origen Nacional | |
| COORDENADAS GEOGRAFICAS | |
| ORIGEN LATITUD: 4° N | |
| ORIGEN LONGITUD: 73° W | |
| FALSO ESTE: 5.000.000 | |
| FALSO NORTE: 2.000.000 | |

ESC 1:1000

ESCALA GRAFICA



CA-1
CA-2
PT: 109+076,80
CA-3
CA-6
CA-7

K109+100
K109+150
K109+200
K109+250
K109+300

Puerto Salgar
K109+100

| | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|---|--|---|--|--|--|--|--|------------------------|--|---|--|
| | | | | <p align="center">PLANO PREDIAL</p> <p align="center">GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE</p> | | | | | | | | | |
| CÓDIGO | | GCSP-F-307 | | VERSIÓN | | 001 | | FECHA | | 09/08/2022 | | | |
| <p>TRONCAL DEL MAGDALENA 1</p> | | | | REVISÓ: APROBÓ: | | CONVENCIONES | | | | | | | |
| INTERVENTORIA: RESTREPO Y URIBE S.A.S. INGENIEROS CONSULTORES DESDE 1995 | | CONCESIONARIO: | | DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN: | | BORDE VIA PROYECTADA EJE VIA PROYECTADA LINEA DE COMPRA CERCAS ACCESO O CAMINO EXISTENTE LINDERO CHAFLANES CORTE CHAFLANES RELLENO FUENTES HIDRICAS O JAGUEY | | AREA REQUERIDA AREA CONST. PRINCIPALES AREA CONST. ANEXAS AREA REMANENTE RONDA DE RIO SERVIDUMBRE VIA EXISTENTE BOSQUE TORRE ELECTRICA | | | | | |
| ELABORÓ: AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO WILLIAM ALEXIS ROBLEDO GALVIS I.P. No. 01-20257 | | | | PROPIETARIO: ROBERTO JIMENEZ TAVERA | | | | | | | | | |
| DIBUJÓ: AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO WILLIAM ALEXIS ROBLEDO GALVIS I.P. No. 01-20257 | | | | CUADRO DE AREAS (m²) | | | | FECHA ELAB.: 14/11/2025 | | UNIDAD FUNCIONAL: 9 | | NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 687450002000000030079000000000 M.E. FICHA PREDIAL No. AMM-9-146A | |
| AREA REQUERIDA: 6.956,01 m ² | | AREA TOTAL: 31.565,00 m ² | | AREA CONST.: 0,00 m ² | | AREA SOBR.: 24.608,99 m ² | | AREA REMAN.: 0,00 m ² | | ESCALA: 1:1000 | | PLANO: 2 de 3 | |



| CUADRO DE COORDENADAS | | | |
|-----------------------|------------|------------|-----------|
| ID | NORTE | ESTE | DIST (m.) |
| 1 | 2310622.59 | 4912024.19 | 27.59 |
| 2 | 2310601.27 | 4912041.70 | 7.16 |
| 3 | 2310596.70 | 4912047.21 | 10.30 |
| 4 | 2310590.08 | 4912039.32 | 12.10 |
| 5 | 2310579.08 | 4912034.27 | 15.97 |
| 6 | 2310564.48 | 4912027.80 | 12.84 |
| 7 | 2310553.70 | 4912020.83 | 15.32 |
| 8 | 2310542.00 | 4912010.94 | 23.85 |
| 9 | 2310521.15 | 4911999.37 | 25.51 |
| 10 | 2310499.28 | 4911986.23 | 13.31 |
| 11 | 2310487.44 | 4911980.15 | 65.71 |
| 12 | 2310428.61 | 4911950.87 | 10.44 |
| 13 | 2310419.53 | 4911945.72 | 11.10 |
| 14 | 2310409.78 | 4911940.40 | 5.22 |
| 15 | 2310405.49 | 4911937.43 | 6.73 |
| 16 | 2310409.02 | 4911931.70 | 22.13 |
| 17 | 2310425.13 | 4911916.53 | 5.63 |
| 18 | 2310430.09 | 4911913.85 | 30.24 |
| 19 | 2310456.72 | 4911928.18 | 7.26 |
| 20 | 2310463.10 | 4911931.63 | 7.27 |
| 21 | 2310469.48 | 4911935.11 | 7.27 |
| 22 | 2310475.85 | 4911938.62 | 7.27 |
| 23 | 2310482.20 | 4911942.15 | 7.27 |
| 24 | 2310488.54 | 4911945.71 | 7.27 |
| 25 | 2310494.86 | 4911949.29 | 7.27 |
| 26 | 2310501.17 | 4911952.90 | 7.27 |
| 27 | 2310507.47 | 4911956.54 | 10.89 |
| 28 | 2310516.88 | 4911962.03 | 122.64 |
| 1 | 2310622.59 | 4912024.19 | |
| AREA REQUERIDA (m2): | | | 6956.01 |

| PLANO PREDIAL | | | | | | |
|--|-------------------------------------|------------------------|--------------|--------------|-------------------|--------------------------------|
| GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE | | | | | | |
| CÓDIGO | GCSP-F-307 | VERSIÓN | 001 | FECHA | 09/08/2022 | |
| TRONCAL DEL MAGDALENA 1 | | REVISÓ: | | | | |
| | | APROBÓ: | | | | |
| INTERVENTORIA: | CONCESIONARIO: | DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN: | | | | |
| RESTREPO Y URIBE S.A.S. INGENIEROS CONSULTORES DESDE 1975 | | | | | | |
| ELABORÓ: AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO WILLIAM ALEJOS ROBLEDO GALVIS I.P. No. 01-25287 | PROPIETARIO: ROBERTO JIMENEZ TAVERA | | | | | |
| DIBUJÓ: AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO WILLIAM ALEJOS ROBLEDO GALVIS I.P. No. 01-25287 | | | | | | |
| CUADRO DE AREAS (m²) | | | | FECHA ELAB: | UNIDAD FUNCIONAL: | NÚMERO PREDIAL NACIONAL: |
| AREA REQUERIDA: | AREA TOTAL: | AREA CONST.: | AREA SOBR.: | AREA REMAN.: | 14/11/2025 | 687450002000000030079000000000 |
| 6.956,01 m2 | 31.565,00 m2 | 0,00 m2 | 24.608,99 m2 | 0,00 m2 | ESCALA: | FICHA PREDIAL No. |
| | | | | | N/A | AMM-9.-146A |
| | | | | | PLANO: | |
| | | | | | 3 de 3 | |

J



Avalúo Comercial Con Comité Técnico

Rural

Lote y Anexos

Ficha Predial AMM-9-146A

**NOVIEMBRE
DE 2025**

**Troncal de Magdalena 1
PR107/RN 4511 - CAMPO 23
UF9**

Dirección: Lote Uno

Vereda o Corregimiento: El Diviso la Colorada

Municipio: Simacota

Departamento: Santander



CAPÍTULOS

| | | |
|-----|---|----|
| 1 | INFORMACIÓN GENERAL | 4 |
| 2 | DOCUMENTOS SUMINISTRADOS | 6 |
| 3 | INFORMACIÓN JURÍDICA..... | 7 |
| 3.1 | Propietario: | 7 |
| 3.2 | Título de adquisición: | 7 |
| 3.3 | Folio de Matrícula inmobiliaria: | 7 |
| 3.4 | Observaciones jurídicas: | 7 |
| 4 | DESCRIPCIÓN DEL SECTOR | 8 |
| 4.1 | Mapa Localización: | 8 |
| 4.2 | Delimitación del sector: | 9 |
| 4.3 | Actividad predominante: | 9 |
| 4.4 | Topografía:..... | 9 |
| 4.5 | Características Climáticas:..... | 10 |
| 4.6 | Condiciones Agrológicas: | 11 |
| 4.7 | Servicios públicos:..... | 15 |
| 4.8 | Servicios comunales: | 15 |
| 4.9 | Vías de acceso y transporte: | 15 |
| 5 | REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA | 16 |
| 6 | DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO | 22 |
| 6.1 | Ubicación: | 22 |
| 6.2 | Área del terreno:..... | 23 |
| 6.3 | Linderos: | 23 |
| 6.4 | Forma del Lote | 23 |
| 6.5 | Vías de acceso al predio: | 23 |
| 6.6 | Servicios Públicos:..... | 23 |
| 6.7 | Unidades Fisiográficas: | 24 |
| 6.8 | Áreas construidas: | 24 |
| 6.9 | Características constructivas: | 24 |



| | | |
|------|---|----|
| 6.10 | Construcciones anexas: | 24 |
| 6.11 | Cultivos, especies:..... | 25 |
| 7 | MÉTODOS VALUATORIOS | 26 |
| 8 | INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS) | 28 |
| 8.1 | Relación de investigación obtenida: | 28 |
| 8.2 | Depuración Mercado: | 29 |
| 9 | INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS) | 29 |
| 9.1 | Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)..... | 29 |
| 10 | CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRERO | 30 |
| 10.1 | Procesamientos estadísticos (método de comparación). | 30 |
| 10.2 | Análisis de los datos obtenidos descriptivamente. | 31 |
| 10.3 | Ejercicios Residuales. | 33 |
| 10.4 | Servidumbres | 33 |
| 10.5 | Zonas de Protección (Rondas de Río, Rondas de Nacedero) | 33 |
| 10.6 | Otros ejercicios o aplicaciones..... | 33 |
| 11 | CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS..... | 34 |
| 11.1 | Costos de reposición: | 34 |
| 11.2 | Depreciación (Fitto y Corvini): | 36 |
| 12 | CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES | 37 |
| 12.1 | Soporte de los valores de cultivos y/o especies..... | 37 |
| 12.2 | Valores de cultivos y/o especies | 37 |
| 13 | CONSIDERACIONES GENERALES | 38 |
| 14 | RESULTADO DEL AVALÚO | 39 |
| 15 | REGISTRO FOTOGRÁFICO | 40 |
| 16 | ANEXOS..... | 42 |
| 17 | LIQUIDACIÓN DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE | 43 |
| 18 | RESULTADO DE INDEMNIZACIONES..... | 45 |

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



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 corporativos celebrado entre Autopista Magdalena Medio S.A.S 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:** Simacota.
- 1.7. Vereda O Corregimiento:** El Diviso la Colorada.
- 1.8. Dirección del inmueble:** Lote Uno.
- 1.9. Abscisado del área requerida:**
- | | |
|-------------------|--------------|
| Abscisa Inicial: | K 108+969,80 |
| Abscisa Final: | K 109+191,92 |
| Margen | Izq - Der |
| Longitud Efectiva | 222,12 |
- 1.10. Uso actual del inmueble:** Comercial.
- 1.11. Uso por norma:** Áreas de desarrollo agropecuario con restricciones ambientales.



1.12. Información Catastral

| | |
|---|--------------------------------|
| Departamento: | 68 – SANTANDER |
| Municipio: | 745 – SIMACOTA |
| Cedula Catastral: | 687450002000000030079000000000 |
| Dirección: | GOLCONDA VDA LA COLORADA |
| Área Terreno: | 63 Ha 450.00 m ² |
| Área Construida: | 82,0 m ² |
| Avalúo Catastral (Vigencia 2023) | \$689.922.000 |

Fuente: Certificado Catastral.

- 1.1. Fecha de solicitud de avalúo:** 25 de noviembre de 2025
- 1.2. Fecha de la visita al predio:** 27 de noviembre de 2025.
- 1.3. Fecha del informe de avalúo:** 28 de noviembre de 2025.



2 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

A. Certificado catastral:

- Certificado catastral Individual para el predio con cédula catastral 6874500020000003007900000000 emitido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

B. Norma de usos del suelo:

- Conceptos de Uso de suelo del 02 de octubre de 2025 firmado por Orlando Villamizar Rodríguez, Secretario de Planeación e Infraestructura de Simacota, Santander.

C. Ficha Predial:

- AMM-9-146A del 24 de octubre de 2025.

D. Planos topográficos:

- Plano predial AMM-9-146A del 14 de noviembre de 2025.

E. Estudio de Títulos:

- Estudio de títulos para el predio con código AMM-9-146A con fecha de elaboración del 27 de octubre de 2025.

F. Escritura Pública

- Escritura pública 1357 del 06 de agosto de 2015 otorgada en la Notaria Primera de Barrancabermeja.

G. Certificado de Tradición y Libertad:

- Certificado de Tradición con número de matrícula 321-48305 impreso el 14 de noviembre de 2025.

H. Otros:

- Informe de apiques.
- Informe de confrontación.



3 INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1 Propietario:

- Roberto Jimenez Tavera con C.C. 8.256.492 – 100% de propiedad

3.2 Título de adquisición:

- Escritura pública 1357 del 06 de agosto de 2015 otorgada en la Notaria Primera de Barrancabermeja.

3.3 Folio de Matrícula inmobiliaria:

- 321-48305 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Socorro.

3.4 Observaciones jurídicas:

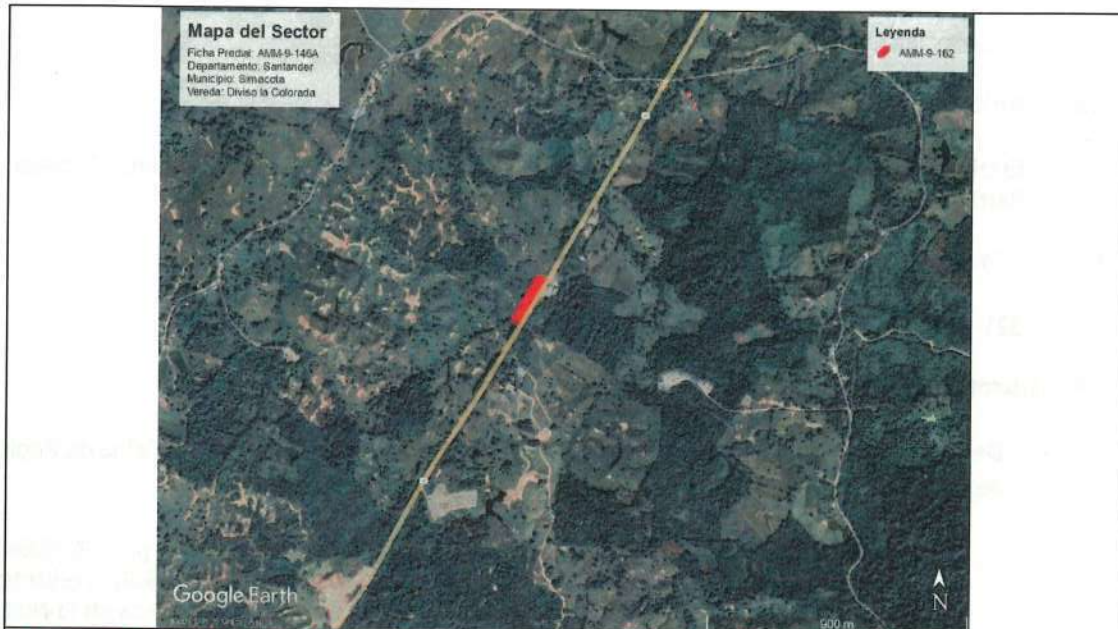
- De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. **303-48305** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Socorro, recae el siguiente gravamen:
 - o **HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA**, constituida por **ROBERTO JIMENEZ TAVERA**, a favor de **BIOMAX BIOCMBUSTIBLES S.A.**, mediante la Escritura Pública No. 863 de fecha 11 de septiembre de 2019, otorgada en la Notaría Cuarta de Bucaramanga, registrada en la anotación No. 004 del folio de matrícula inmobiliaria No. **321-48305** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Socorro.

Fuente: Estudio de títulos para el predio AMM-9-146A.



4 DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

4.1 Mapa Localización:



| | | | |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------|--|
| Nomenclatura del Predio | | Nombre De La Vereda | |
| | Lote Uno | El Diviso la Colorada | |
| Municipio | | Departamento | |
| | Simacota | Santander | |

El municipio de Simacota se encuentra ubicado hacia el centro - occidente del departamento de Santander abarcando terrenos sobre la Cordillera Oriental (Serranía de Yariguíes) y sobre el Valle del Magdalena Medio. El territorio de Simacota se encuentra entre los 6° 26´ y 6° 58´ de latitud norte y entre los 73° 20´ y 73° 57´ de latitud Este, y 1.000 metros de altura sobre el nivel del mar, temperatura promedio de 23° C, respecto al meridiano de Greenwich; es decir, se halla en una zona intertropical

Fuente <https://www.simacota-santander.gov.co/municipio/nuestro-municipio> e inspección ocular.



4.2 Delimitación del sector:

El Municipio de Simacota está demarcado por barreras naturales, algunas de las cuales sirven como límites municipales. Oriente (E): Municipio del Socorro, por medio del Río Suárez. Occidente (W): Municipio de Barrancabermeja, por medio del Río Opón y el Municipio Puerto Parra. Norte (N): Municipios de Hato y El Palmar, por medio de la quebrada Cinco Mil, con el Carmen, por medio del Río La Colorada Sur (S): Municipios de Chima, Palmas y Santa Helena del Opón.

Fuente: <https://www.simacota-santander.gov.co/municipio/nuestro-municipio> e Inspección ocular.

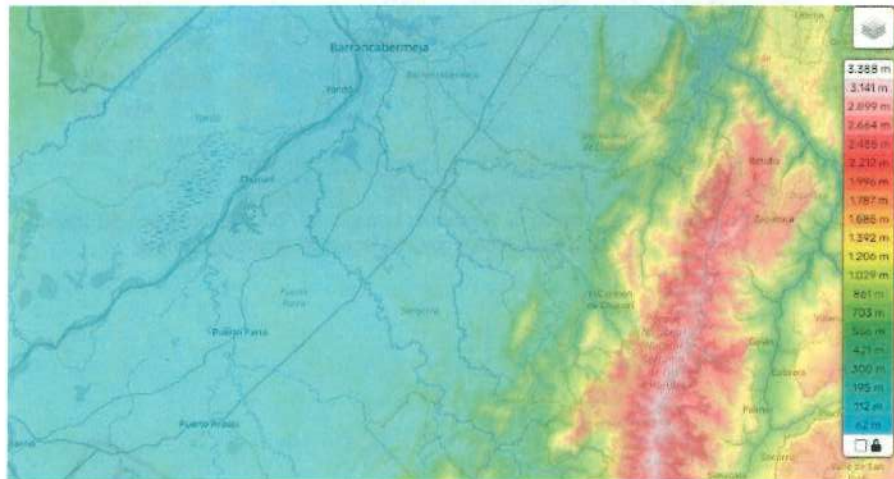
4.3 Actividad predominante:

Su economía tiene vocación agropecuaria debido a la calidad de los suelos y la topografía del terreno, cultivándose principalmente café y yuca, seguido de la caña de azúcar, plátano, maíz, frutales, tomate, cítricos y millo. También explota la ganadería bovina y finalmente una pequeña proporción de producción piscícola en el territorio.

Fuente: <https://www.simacota-santander.gov.co/municipio/nuestro-municipio>.

4.4 Topografía:

El municipio de Simacota está situado a una altura mínima de 90 msnm y una máxima de 3.400 msnm. Con una topografía de 0 a 25%, lo cual pertenece a Plano fuertemente Quebrado.

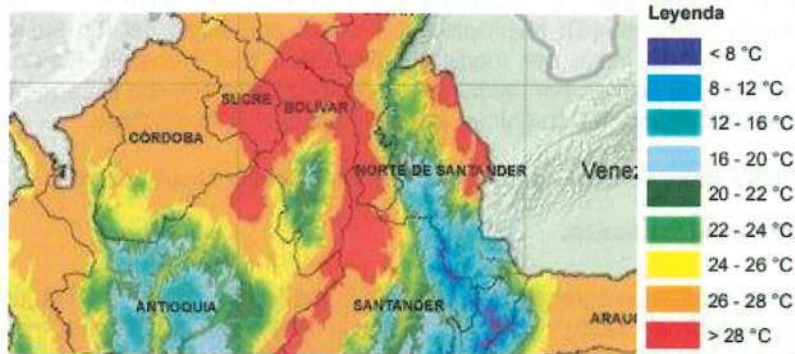


Fuente: <https://es-co.topographic-map.com/map-pfw9m/San-Pablo?center=6.7669%2C-73.87207>



4.5 Características Climáticas:

El municipio de Simacota posee temperatura media de 23°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 húmedo, tiene precipitación media, la cual varía entre 1500 y 2000 mm.

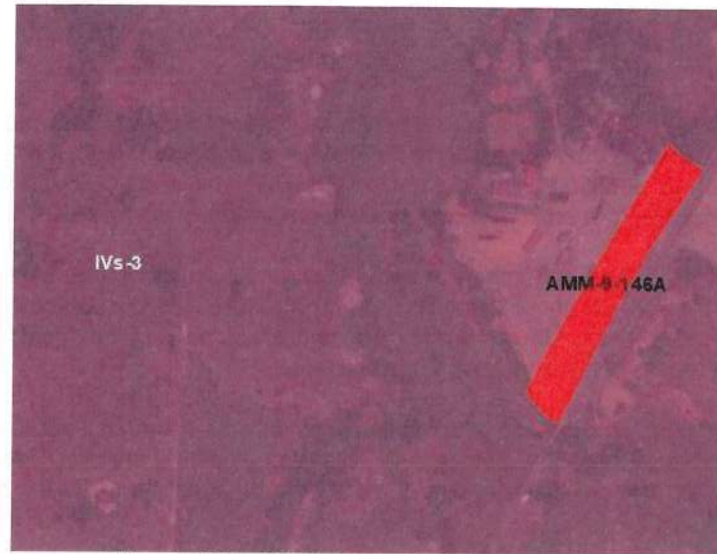


Fuente: Mapa de Precipitación de Santander tomado del Atlas Climatológico del Ideam - <http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html>

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



4.6 Condiciones Agrológicas:



Fuente: Datos Abiertos IGAC – SHP Capacidad de Uso.

Tierras de la clase 4

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

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

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

- Subclase IVs-3: Hacen parte de esta agrupación de tierras las unidades de suelos MVEcp - MVEd - MVEd2 - MVFap - MVFbp - MVGbp - MVGcp - MVGc2 - MVHd - MVHd2 - LVAd - LVAd2



- LVBb2 - LVBc2 - LVBd - LVBd2 - LVCa - LVCa2 - LVCb2 - LVFa - LVFap - LVFbp - PVAa - PVAb - PVAb2 - PVAc - PVAc2 - PVBa - PVBb2 - PVBc - PVBc2 - PVBd2- PVCa - PVFa - PVFap; localizadas en lomas-colinas , vallecitos, glacis, mesas y abanicos; su clima es cálido húmedo y muy húmedo y los relieves son planos a fuertemente ondulados con pendientes hasta del 25%.

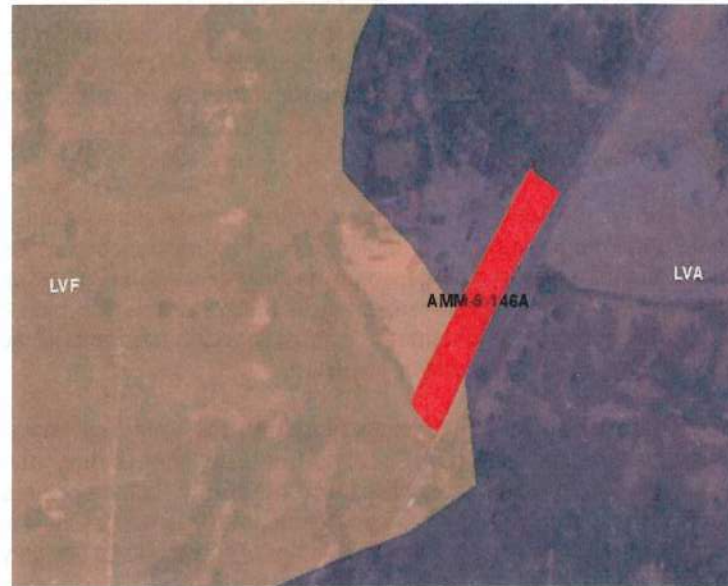
Son suelos profundos y moderadamente profundos, texturas moderadamente finas, finas y moderadamente gruesas, reacción extremada a moderadamente ácida y alta saturación de aluminio; la fertilidad varía de muy baja hasta moderada con presencia sectorizada de fragmentos de roca en superficie y erosión moderada.

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.





Fuente: Datos Abiertos IGAC – SHP Uso de Suelo.

Asociación Oxic Dystrypepts – Typic Troorthents – Typic Eutropepts. Símbolo LVB

Geográficamente se distribuyen en 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 distribuye en lomas y colinas 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 valles (no mapeables) de relieve ligeramente plano, con drenaje pobre y en ocasiones con agua en superficie.

Esta unidad está conformada por los suelos Oxic Dystrypepts (35%), Typic Troorthents (30%), Typic Eutropepts (25%) e inclusiones de Typic Endoaquepts (10%).

El componente de suelos Oxic Dystrypepts (PS-619), se distribuye en los sectores medios y altos de la unidad; su perfil es de nomenclatura A-B-C, 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 rojo y pardo con texturas arcillosas. Con bien drenados; profundos, con muy baja fertilidad; reacción ácida, con fuerte humedad ácida; con inclusiones críticas en calcio, magnesio, potasio y fósforo y altos niveles en aluminio.

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



El componente Typic Trophents (PS-617), se distribuye en los sectores medios y bajos de la unidad; su perfil es de nomenclatura A-C-E, el horizonte superior es pardo oscuro con textura franco arenosa amarillenta y roja, que yace sobre horizontes C pardo amarillento y rojo, con textura franca 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 fósforo, alta saturación en aluminio y muy baja fertilidad.

El componente Typic Eutrepts (PS-272), se distribuye en los sectores altos de la unidad; su perfil es 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 motas pardo a pardo oscuro y colores mezclados gris y pardo rojo, con textura franco arenosa; el horizonte R con constituyentes lutitas meteorizadas. Son bien drenados; profundos, limitados por roca consolidada o extremadamente ácidos; reacción fuertemente ácida y neutra; con un complejo de calcio y magnesio; con una mayor fertilidad.

La inclusión Typic Endoaquepts (PS-618), se distribuye en los vallecitos entre lomas, el perfil que caracteriza a estos suelos de nomenclatura A-Cg, el horizonte superior es gris muy oscuro a gris oscuro, con textura franco arenosa, que subyacente sobre horizontes Cg, y Cg2, 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 ácidos; con presencia 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 más importantes para el uso de estas tierras.

El uso más 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.



Valor Potencial



Fuente: Datos Abiertos Agrología 2025

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 del municipio de Simacota.

Fuente: Inspección ocular.

4.9 Vías de acceso y transporte:

| | |
|-------------------|---|
| Troncal Magdalena | 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

| | | |
|---|--|--|
|  República de Colombia, Departamento Santander, Municipio Simacota NIT. 890.803.907-0 | ALCALDÍA MUNICIPAL DE SIMACOTA Certificación |  |
| Código: P-PGD-009 | Fecha de Aprobación: 15/01/2024 | Versión: 02 |
| | | PÁGINA 1 de 4 |

EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACION E INFRAESTRUCTURA DE SIMACOTA - SANTANDER.

CERTIFICA

Que, según solicitud allegada por la **AUTOPISTA MAGDALENA MEDIA S.A.S.**, la cual solicita a este despacho certificación de **USO DE SUELO** sobre el predio rural identificado con número de matrícula inmobiliaria **321-46305** y cédula catastral No. **687450902000000030079000000000** M.E., denominado **GOLCONDA**, ubicado en la vereda **EL DIVISO LA COLORADA** del Municipio de Simacota Santander según Esquema de Ordenamiento Territorial – EOT vigente.

Que el terreno localizado en la vereda **"EL DIVISO LA COLORADA"** del municipio de Simacota, está clasificado en el EOT Municipal, según **TITULO II. COMPONENTE GENERAL DEL EOT; Capítulo 2. DECISIONES TERRITORIALES. Artículo 14. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO; Artículo 18. SUELO RURAL. Artículo 18. SUELO DE PROTECCION. Artículo 19. AREAS DE AMENAZA DE RIESGO. TITULO IV. EL COMPONENTE RURAL. Capítulo 20. LOS USOS RURALES. Artículo 64. ZONIFICACION DEL SUELO RURAL. TRATAMIENTOS Y CATEGORIAS DE USO ADECUADO DEL TERRITORIO; SUELOS DE PROTECCION Y DE IMPORTANCIA AMBIENTAL. SUELOS DE DESARROLLO RURAL. Artículo 65. ASIGNACION DE USOS DEL SUELO, con USO ACTUAL DEL SUELO como:**

ÁREAS DE DESARROLLO AGROPECUARIO CON RESTRICCIONES AMBIENTALES

Estos suelos corresponden a zonas en el municipio donde existe una alta a media demanda social, pero los suelos y procesos productivos presentan restricciones para el desarrollo de actividades agrícolas y pecuarias que requieren mecanización y uso intensivo de las tierras (generadoras de procesos degradantes del medio natural). Comprenden una extensión de 33.674,93 hectáreas.

A. Reglamentación de uso

| | |
|---------------------------|--|
| USO PRINCIPAL | <ul style="list-style-type: none"> ▪ AGROFORESTAL |
| USOS COMPATIBLES | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cultivos permanentes con manejo ▪ Forestal productor ▪ Investigación en manejo y conservación de suelos. |
| USOS CONDICIONADOS | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Agricultura tradicional y biológica ▪ Agroindustria ▪ Vías ▪ Minería. |
| USOS PROHIBIDOS | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Agricultura intensiva, ▪ Urbanos ▪ Industriales. |



APROBADO

INTERVENTORIA
 RESTREPO Y URIBE S.A.S.
 INGENIEROS CONSULTORES
 Carrera 6 No. 3-33 | Telefax 097-7261507 | [Caridias@simacota-santander.gov.co](mailto:caridias@simacota-santander.gov.co) | [Página Web www.simacota-santander.gov.co](http://www.simacota-santander.gov.co)

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

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



| | | | | |
|--|---|---------------------------------|--|---------------|
|  República de Colombia, Departamento de Santander, Municipio Simacota NIT. 890.208.807-0 | ALCALDÍA MUNICIPAL DE SIMACOTA Certificación | |  | |
| | Código: F-PGD-009 | Fecha de Aprobación: 15/01/2024 | Versión: 03 | PÁGINA 2 de 4 |

B. Directrices

| | |
|-----------------------|---|
| DIRECTRICES DE MANEJO | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Promocionar en forma concertada con los actores del desarrollo local el uso de tecnologías y sistemas de producción alternativos asociados a la sostenibilidad ambiental de las corrientes hídricas. En los que los cultivos agrícolas y el pastoreo se encuentren relacionados directamente con una densificación de la cobertura arbórea y arbustiva, empleando sistemas multiestratos: sistemas silvoagrícolas y sistemas silvopastoriles. ➤ En coordinación con la CAS, la Umata's del municipio de Simacota deberá impulsar en los cultivos promisorios y otros frutales de carácter semipermanentes, sistemas de producción asociados a la sostenibilidad ambiental del municipio como el establecimiento de coberturas arboladas en estos cultivos. ➤ Fomento e implementación en los cultivos y forrajes permanentes, de prácticas culturales de conservación de suelos como los terracedos y la agricultura biológica. ➤ Fomento e implementación de la silvicultura como actividad altamente productiva. |
|-----------------------|---|

REGLAMENTACIÓN DE USO.

DETERMINANTES AMBIENTALES, de la Corporación Autónoma de Santander (CAS) consignadas en la Resolución No. 1756 de noviembre de 1999, que constituyen normas y directrices de superior jerarquía en el territorio de su jurisdicción para la elaboración de planes de ordenamiento territorial municipal y cuencas hidrográficas, en cuanto a la reglamentación de uso, la reserva, alindamiento, administración y manejo de las reservas forestales, los parques naturales de carácter regional y local, las áreas de especial importancia ecosistémica.


Se toma la clasificación de uso de los suelos (*uso principal, usos compatibles, usos condicionados, usos prohibidos*) establecida en la Resolución 614 de la CAS de Julio 06 de 1999: Las Determinantes Ambientales, y se adoptan sus definiciones para realizar el posterior análisis correspondiente para cada categoría de uso adecuado definida en la Zonificación Ambiental del territorio del Municipio.

Uso principal
Es el uso deseable cuya explotación y/o aprovechamiento corresponde con la función específica de la zona y ofrece las mejores ventajas o la mayor eficiencia desde los puntos de vista: Ecológico-Económico-Social, en un área y un momento dado.

Usos compatibles
Son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, la productividad y la protección del suelo y demás recursos naturales conexos. Se puede establecer o practicar sin autorización o permiso previo.

Usos condicionados
Son aquellos que por presentar algún grado de incompatibilidad con el uso principal y ciertos riesgos ambientales previsible y controlables para la protección de los suelos y sus recursos naturales conexos, están supeditados a permisos o autorización previa y condicionamientos específicos de manejo por parte de la CAS y por las autoridades ambientales locales.

Usos prohibidos



Carrera 6 No. 3-33 | Teléfono: 097-7261507 | Código Postal: 550000
 Correo Electrónico: alcaldia@simacota-santander.gov.co | Página Web: www.simacota.gov.co



| | | | |
|---|--|---------------------------------|--|
|  República de Colombia, Departamento Santander, Municipio Simacota NIT. 890.008.807-0 | ALCALDÍA MUNICIPAL DE SIMACOTA Certificación | |  |
| | Código: F-PGD-009 | Fecha de Aprobación: 15/01/2024 | |

Son aquellos incompatibles con el uso principal de una zona, con los propósitos de preservación ambiental o de planificación y, por consiguiente, entrañan graves riesgos de tipo ecológico y/o para la salud y la seguridad de la población y, por tanto, no deben ser practicados ni autorizados por la CAS y las autoridades ambientales locales.

Resolución 0858 de 2018, título 1,2,3 y 4. Por la cual se expiden las Determinantes Ambientales y se deroga la Resolución DGL N°1432 de 2010.

SUSCEPTIBILIDAD A FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA Y EROSIÓN.

Se crea a partir de la superposición de los mapas geológico-estructural, geomorfológico-morfo dinámico y de pendientes; se tienen en cuenta aspectos como litología, clasificación de las pendientes y diferentes tipos de movimientos en masa, además de la información suministrada por la comunidad y el mapa de uso actual del suelo. Los elementos evaluados que prevalecieron para el análisis de la susceptibilidad en orden de importancia fueron: inclinación de la pendiente, litología (sectores de arcillolitas en mayor grado que las calizas y areniscas), fenómenos de remoción en masa presentes (activos e inactivos) y uso del suelo, identificando tres tipos de susceptibilidad.

El predio anteriormente descrito presenta una susceptibilidad a fenómenos de remoción en masa y erosión una intensidad **MODERADO**.

SUSCEPTIBILIDAD A ACTIVIDAD SÍSMICA

El municipio de Simacota, debido a su proximidad inmediata a la Fallas del Suárez, del Carmen, La Salina, Arrugas, Infantas, Nido de Bucaramanga y al municipio de Santa Helena del Opón, que ha registrado actividad sísmica anterior y reciente, se considera con una Susceptibilidad a Actividad Sísmica Moderada.

SUSCEPTIBILIDAD A INUNDACIONES O DESBORDAMIENTOS.

El Municipio de Simacota se divide en dos zonas geográficas naturales, que permite un mejor análisis de esta amenaza. La primera zona llamada Simacota Alto, donde se presentan las mayores alturas topográficas y en donde nacen la mayoría de los cauces, no se ha reportado problemas de este tipo, ya que la forma encañonada de los valles no permite el desarrollo de inundaciones o desbordamientos, pero el manejo inadecuado que se le da a las laderas de ríos y quebradas del sector, como deforestación acelerada y total, cultivos limpios a favor de la pendiente, pastoreo de ganado en zonas con alta pendiente, puede llevar al desarrollo de fenómenos de remoción en masa que afectarían el curso normal de los cauces, generando avalanchas como las presentadas por la Quebrada Santa Rosa.

La segunda zona llamada Simacota Bajo, donde las alturas van desde 100 a 500 m.s.n.m., se pueden presentar estos tipos de amenazas, ya que en esta gran zona los ríos están en etapa de vejez, las pendientes son muy suaves a planas y permite la migración de los cauces.



En consecuencia, la susceptibilidad a inundaciones y desbordamientos para el predio en mención, se considera **MODERADO A BAJA**.

APROBADO

INTERVENTORIA
 RESTREPO Y URIBE S.A.S.
 INGENIEROS CONSULTORES
 Carrera 6 No. 3-33 | Telefax 097-7261507 | Código Postal 550000
 Correo Electrónico alcaldia@simacota-santander.gov.co | Página Web www.simacota-santander.gov.co


8





| | | | | |
|--|---|---------------------------------|--|---------------|
|  República de Colombia, Departamento de Santander Alcaldía Municipal de Simacota SIS 890.800.807-0 | ALCALDÍA MUNICIPAL DE SIMACOTA Certificación | |  | |
| | Código: F-PGD-009 | Fecha de Aprobación: 15/01/2024 | Versión: 02 | PÁGINA 4 de 4 |

La presente certificación se expide en Simacota, Santander a los dos (02) días del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2.025).

Cordialmente,


ORLANDO VILLAMIZAR RODRIGUEZ
 Secretario de Planeación e Infraestructura
 Simacota, Santander

| | | |
|---|---|--|
| Proyecto Jaider Antonio Aguilar Villamizar | Cargo: Subsecretario de Planeación e Infraestructura | Firma:  |
|---|---|--|



Carrera 6 No. 3-33 | Telefax 097-7261507 | [Correo Electrónico: alcaldia@simacota-santander.gov.co](mailto:alcaldia@simacota-santander.gov.co) | [Página Web: www.simacota-santander.gov.co](http://www.simacota-santander.gov.co)



Ahora bien, 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. Conforme al Acuerdo 013 del 11 de diciembre de 2.003 "Por el cual se adopta el esquema de ordenamiento territorial del municipio de Simacota Santander"; se pudo comprobar que el predio se encuentra en área de suelos de desarrollo rural.



| COLOR | LEYENDA | AREA (Has) |
|----------------|--|------------|
| SUELOS RURALES | | |
| | AREAS DE PROTECCION | 53.836.90 |
| | AREAS DE PROTECCION Y DE INTERES AMBIENTAL | |
| | AREA DE PROTECCION POR AMENAZA ALTA | |
| | SUELOS DE DESARROLLO RURAL | 36.195.32 |
| | SUELO URBANO | 35.69 |

Artículo 17° SUELO RURAL.

Corresponde a las áreas que serán destinadas al desarrollo de actividades agrícolas, pecuarias, forestales y de explotación de los recursos naturales. Forman parte de este sujeto todas aquellas zonas diferentes al suelo urbano y de expansión urbana.

Artículo 64° ZONIFICACIÓN DEL SUELO RURAL

El sistema agrupa los suelos de acuerdo a las potencialidades y limitaciones agro físicas similares con aptitud equivalente y que tienen similar respuesta a los mismos usos.

Las principales condiciones físicas son: clima, relieve, profundidad efectiva, drenaje natural, textura y presencia de piedras. Entre las condiciones químicas sobresalen la reacción (PH) y la fertilidad natural. La posición geomorfológica se encuentra estrechamente relacionada con la susceptibilidad a la erosión, el drenaje y la retención de humedad.

Áreas de desarrollo agropecuario con restricciones ambientales

Estos suelos corresponden a zonas en el municipio donde existe una alta a media demanda social, pero los suelos y procesos productivos presentan restricciones para el desarrollo de actividades agrícolas y



pecuarias que requieren mecanización y uso intensivo de las tierras (generadoras de procesos degradantes del medio natural).

Los sistemas permitidos tienen estrecha relación con la pendiente del terreno (rangos entre 25% y 70%), grado de protección del suelo y cobertura vegetal durante la mayor parte del año, recomendándose el establecimiento de sistemas de producción agrícolas y pecuarios en combinación con sistemas arbolados, como: la Agroforestería.

La Agroforestería: los sistemas silvoagrícolas y silvopastoriles como un uso agropecuario ambientalmente sostenible, se convierte en una alternativa para lograr una producción mejorada y sostenida; se constituye en soporte de la economía campesina y promueve la reconversión de áreas agrícolas y ganaderas que presentan problemas de sostenibilidad productiva.

En el territorio se ubicaron 20.775,90 hectáreas para el desarrollo de sistemas silvopastoriles, tierras que se ubican en su totalidad en el Bajo Simacota. Y para el desarrollo de sistemas agroforestales se ubicaron 4.085,03 hectáreas que se ubican exclusivamente en el Alto Simacota. Estas tierras se localizan en zonas de ladera con pendiente entre el 25% y 70%, y con alta y mediana demanda social y económica.

Artículo 65° ASIGNACIÓN DE USOS DEL SUELO

De acuerdo a las diferentes categorías definidas en Zonificación Ambiental del Municipio, se establece la siguiente reglamentación de uso, sus normas que restringen o prohíben un uso no adecuado, y directrices de manejo que buscan orientar un aprovechamiento sostenible de los recursos naturales renovables y culturales asociados.

Finalmente, es importante resaltar que, de acuerdo con el Certificado de Uso del Suelo el Uso principal del área requerida corresponde a agroforestal.



6 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1 Ubicación:

Mapa del Predio
 Ficha Predio: AMM-9-146A
 Departamento: Santander
 Municipio: Simacota
 Vereda: Diviso la Colorada

Leyenda
 AMM-9-162



| | |
|--------------------------------|----------------------------|
| Nomenclatura del Predio | Nombre De La Vereda |
| Lote Uno. | El Diviso la Colorada |
| Municipio | Departamento |
| Simacota | Santander |

| | |
|----------------------------|---------------------|
| Nombre De La Vereda | Departamento |
| El Diviso la Colorada | Santander |

El predio se encuentra ubicado aproximadamente en el KM 109 de la vía Troncal Magdalena entre Puerto Parra y Barrancabermeja. A pesar de pertenecer a la jurisdicción de Simacota, el predio se encuentra más cercano al casco urbano de Barrancabermeja.

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



6.2 Área del terreno:

Área total del terreno: 31.565,00 m²
 Área Requerida: 6.956,01 m²
 Área Remanente: 0,00 m²
 Total Área Requerida 6.956,01 m²
 Área Sobrante: 24.608,99 m²

Fuente: Plano predial AMM-9-146A.

6.3 Linderos:

| LINDEROS ÁREA REQUERIDA: | COLINDANTE (NOMBRE DEL PROPIETARIO) | LONGITUD (M) |
|--------------------------|---|--------------|
| LINDERO NORTE: | RICARDO PENAGOS JARAMILLO (P1-P3) | 34,75 |
| LINDERO SUR: | ROBERTO JIMENEZ TAVERA (P15-P18) | 34,49 |
| LINDERO ORIENTE: | RUTA NACIONAL 45-11 (P3-P15) | 221,67 |
| LINDERO OCCIDENTE: | ROBERTO JIMENEZ TAVERA (ÁREA SOBRANTE) (P18-P1) | 221,91 |

Fuente: Ficha Predial AMM-9-146A

6.4 Forma del Lote

- Irregular

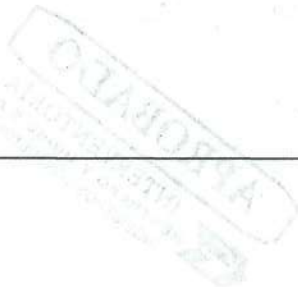
6.5 Vías de acceso al predio:

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

6.6 Servicios Públicos:

El predio no cuenta con servicios públicos.

Fuente: Inspección ocular.



6.7 Unidades Fisiográficas:

| | |
|----------------------------|-------------------------|
| UNIDAD FISIAGRÁFICA | 1 |
| TOPOGRAFÍA | 0-7 % PLANA |
| USO ACTUAL | COMERCIAL |
| NORMA | SUELOS DESARROLLO RURAL |
| ÁREA PARA COMPRA | REQUERIDA |
| ÁREA Ha | 0,695601 |
| VALOR POTENCIAL | 38 |
| ÁREA TOTAL | 0,695601 Ha |

Fuente: Ficha Predial AMM-9-146A

6.8 Áreas construidas:

- El área requerida no cuenta con construcciones.

6.9 Características constructivas:

- No aplica.

6.10 Construcciones anexas:

| ITEM | DESCRIPCIÓN | CANTIDAD | UNIDAD |
|------|--|----------|--------|
| CA-1 | Base de apoyo para panel solar: Consta de un dado de concreto de dimensiones 0.25m x 0.25m, altura aproximada 0.30 m, un tubo circular con un diámetro de 0.20 m y una altura de 1.00 m. | 1,00 | Und |
| CA-2 | Valla publicitaria tubos en hierro de sección circular con 0.20 m de diámetro, con una altura de 1.60 m. tablero en lámina de 3,20 m de ancho x 0,80 m de alto. | 1,00 | Und |
| CA-3 | Cerca de madera compuesta por cuatro hilos de alambre de púas y postes rectangulares con dimensiones de 0.10 m x 0.10 m. Estos postes tienen una altura promedio de 1.60 m y están separados entre sí cada 2.20 m. | 34,75 | m |



| | | | |
|------|---|---------|----------------|
| CA-4 | Cerca en madera compuesta por tres hilos de alambre galvanizado con dimensiones de 0.10 m x 0.10 m, tienen una altura promedio de 1.50 m y están separados entre sí cada 2.20 m. | 34,51 | m |
| CA-5 | Relleno con material de rebase compactado con un área de 2.276,31 m ² y una altura mayor h=0.39m y altura menor =0.16m espesor promedio de 0.265m, y un volumen de 603,22 m ³ . | 2276,31 | m ² |
| CA-6 | Aviso direccional a dos caras en acrílico termoformado de 1,00 m de altura x 0,70 m de ancho y un borde en lámina galvanizada de 0,20 m. | 1,00 | Und |
| CA-7 | Zona dura para soporte de valla publicitaria en concreto de 1,00m x 1,00m con espesor aproximado de 0,30 m con 6 pernos de hierro. | 1,00 | m ² |

Fuente: Ficha Predial AMM-9-146A

6.11 Cultivos, especies:

| DESCRIPCIÓN | CANTIDAD | UND |
|---------------------|----------|-----|
| Papayo (producción) | 1 | Un |
| Mango (producción) | 1 | Un |

Fuente: Ficha Predial AMM-9-146A



7 MÉTODOS VALUATORIOS

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

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

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

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

En donde:

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

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

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

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

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



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

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.

Nota: Los anteriores artículos son tomados de la resolución 620 del 2008 del IGAC, Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.



8 INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1 Relación de investigación obtenida:

UF1:

| Oferta | Identificación del Predio | | | | | | | | | | Terrazo | | | Construcción | | | Anexos | | | Valor Total | | | Detalles de la Oferta | | |
|--------|---------------------------|--------------|-----------------|------------------------|----------------|------------|------------------|-------|------------------|-------------------|------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|---------------|---|--|---|---|--|--|
| | Fecha de Publicación | Departamento | Municipio | Calificación del Suelo | Uso del Suelo | Fincas | Teléfono | Valor | % de Prop. | Valor Negociación | Área (M ²) | Valor M ² | Área (M ²) | Valor M ² | Área (M ²) | Valor M ² | Área (M ²) | Valor M ² | Construcción | Áreas | Descripción del Sumable | Fotografía | Fuente Internet | | |
| 2 | 24-sep-25 | Santander | Simitoto | Rural | Uso Sostenible | 0944038145 | 664.000.000,00 | 10% | 615.000.000,00 | 18,00 | 37.272.222,22 | 100 | 790.000,00 | 8.000,00 | 750.000,00 | 8.000,00 | 750.000,00 | 750.000,00 | 41.600.000,00 | | Finca en Venta en Simacota Santander- Excelente Ubicación sobre la Ruta del Sol, a 75 km de Puerto Berrio. Se vende finca de 21 hectáreas medidas (18 hectáreas escrituradas), ubicada estratégicamente sobre la vía principal que conecta Puerto Berrio con Bucaramanga y Barrancabermeja. Ideal para proyectos agropecuarios, ganaderos o de piscicultura. Características destacadas: Precio por hectárea: \$38 millones negociables o \$40 millones a puerta cerrada. Ubicación: 75 km de Puerto Berrio, Ruta del Sol, vía principal. Agua: Cuenta con nacimiento de agua propio y pozo perforado. Piscicultura: 4 pozos activos con capacidad para aproximadamente 8.000 peces. Infraestructura: 2 casas construidas y corral para manejo de ganado. | | https://zeiss.miluz.com.co/offer/248911-2462-7556-327468171045-Barrancabermeja-19721045 | | |
| 3 | 24-sep-25 | Santander | Barrancabermeja | Rural | Uso Sostenible | 3114980294 | 3.200.000.000,00 | 10% | 2.800.000.000,00 | 100,00 | 26.113.000,00 | 140 | 900.000,00 | 300.000,00 | 128.800.000,00 | 300.000,00 | 128.800.000,00 | 140.000.000,00 | | Propiedad de 100 hectáreas, ubicada a un costado del pavimento, con topografía plana y ondulada suave. Cuenta con excelentes fuentes de agua: la vivienda en caño, dispone de jagueyes y legos, además de suministro para consumo humano. Las pastas establecidas son brachiopero, guinea, humicola y brachiaria dicromens. La finca está cercada con cercas eléctricas y dispone de una buena casa principal, corral, establo techado y bodega. | | https://www.fincasraiz.com.co/finca-en-venta-en-palmita-barrancabermeja/192311113 | | | |
| 5 | 24-sep-25 | Santander | Barrancabermeja | Rural | Uso Sostenible | 3114980295 | 3.150.000.000,00 | 10% | 2.800.000.000,00 | 100,00 | 26.984.000,00 | 120 | 850.000,00 | 400.000,00 | 96.600.000,00 | 400.000,00 | 96.600.000,00 | 152.000.000,00 | | Finca en Barrancabermeja, sector Intercambiador Yuma. Propiedad de 100 hectáreas, con casa y excelentes instalaciones. La finca está totalmente establecida en pastos y cuenta con abundantes fuentes de agua. El valor de venta es de \$3.500 millones. | | https://www.fincasraiz.com.co/finca-en-venta-en-palmita-barrancabermeja/194310325 | | | |

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



10 CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRERO

10.1 Procesamientos estadísticos (método de comparación).

| MUESTRAS | V/Ha Terreno |
|--------------------------|---------------|
| 2 | \$ 27.722.222 |
| 3 | \$ 26.112.000 |
| 5 | \$ 28.984.000 |
| PROMEDIO | \$ 27.606.074 |
| DESVIACIÓN ESTÁNDAR | 1439518,598 |
| COEFICIENTE DE VARIACIÓN | 5,21% |
| COEFICIENTE DE ASIMETRÍA | -0,360720616 |
| LÍMITE SUPERIOR | \$ 29.045.593 |
| LÍMITE INFERIOR | \$ 26.166.555 |
| VALOR ADOPTADO Ha | \$ 27.606.074 |

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

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



10.2 Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.

A continuación, se muestra el plano con la ubicación de las ofertas de mercado y el predio AMM-9-146A.

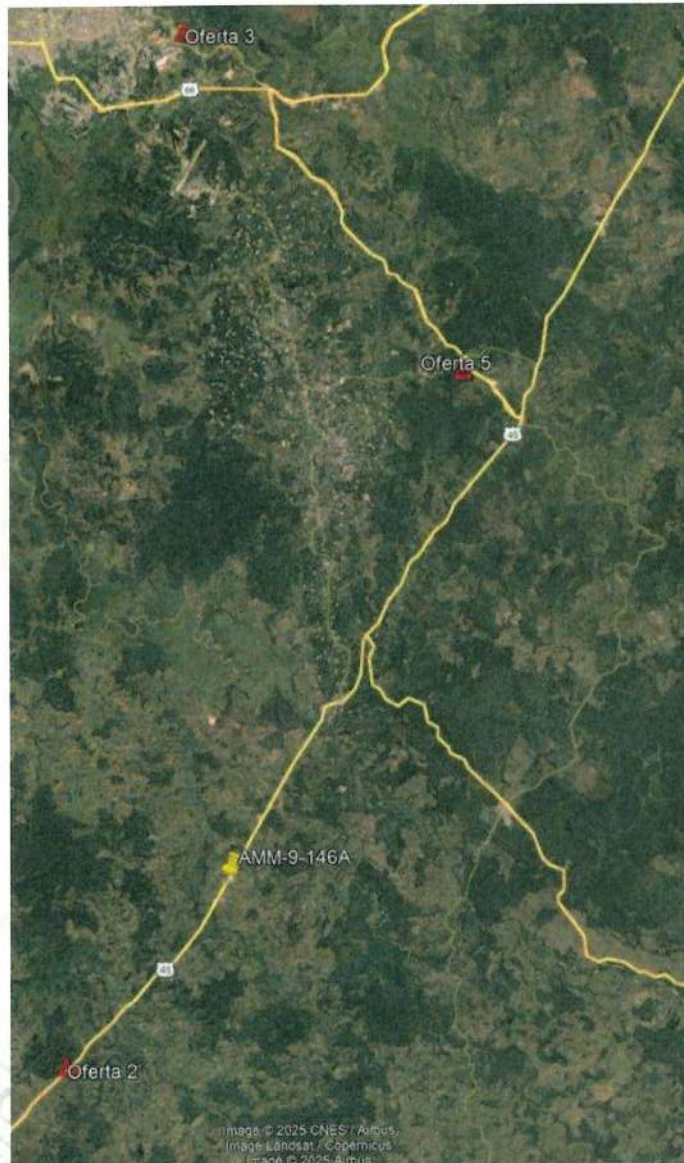


Imagen 1: Ofertas de mercado y AMM-9-146A

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



Oferta 2: Finca en Simacota, Santander, con un área de 21 hectáreas medidas, de las cuales 18 se encuentran escrituradas, ubicada estratégicamente sobre la Ruta del Sol a 75 km de Puerto Berrío en la vía principal que conecta con Bucaramanga y Barrancabermeja. El predio cuenta con nacimiento de agua propio y pozo perforado, además de cuatro pozas activas para piscicultura con capacidad aproximada para 8.000 peces. La infraestructura incluye dos casas construidas y un corral para manejo de ganado. El precio de oferta es de \$38 millones por hectárea negociables o \$40 millones a puerta cerrada.



Imagen 2. Superposición de localización de la oferta dos sobre planos oficiales normativos empleando herramientas SIG

Oferta 3: Propiedad de 100 hectáreas ubicada a un costado del pavimento, con topografía plana y ondulada suave. Dispone de excelentes fuentes de agua, entre ellas un caño que atraviesa la finca, jagüeyes, lagos y suministro para consumo humano. Cuenta con pastos establecidos de braquiapara, guinea, humidícola y brachiaria decumbens. La finca está cercada con cercas eléctricas y su infraestructura incluye una casa principal en buen estado, corral, establo techado y bodega.

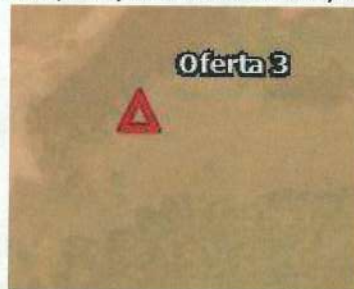


Imagen 3. Superposición de localización de la oferta tres sobre planos oficiales normativos empleando herramientas SIG

Oferta 5: Finca en Barrancabermeja, sector Intercambiador Yuma, con un área de 100 hectáreas totalmente establecidas en pastos. La propiedad cuenta con abundantes fuentes de agua y dispone de una casa junto con excelentes instalaciones. El valor de venta es de \$3.500 millones.





Imagen 4. Superposición de localización de la oferta cinco sobre planos oficiales normativos empleando herramientas SIG

10.3 Ejercicios Residuales.

- No Aplica

10.4 Servidumbres

- 11 No Aplica

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

- No Aplica

11.2 Otros ejercicios o aplicaciones.

- No Aplica



12 CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS

12.1 Costos de reposición:

CA1:

Nota: Se contempla como traslado.

CA2:

En el area de requerimiento se cuenta con dos items que son una vaya publicitaria y una señalizacion (aviso direccional) CA-2 Y CA-6 que aplican para traslado.

CA3:

| CA-3 Cerca en alambre de púas | | | | | | |
|--|-----|----------------|--------|----------------------|-----|--|
| Materiales | Und | Valor Unitario | Medida | Valor | Pag | |
| Excavación | | | | | | |
| Cuadrilla Albañilería - AA | Hc | \$ 31.473 | 0,15 | \$ 4.720,95 | 47 | |
| Cerca | | | | | | |
| Vara corredor Ø8 a 10 cm (3m) eucalipto | Und | \$ 6.827 | 10,00 | \$ 68.270,00 | 108 | |
| Cuadrilla Albañilería - AA | Hc | \$ 31.473 | 11,58 | \$ 364.457,34 | 47 | |
| Alambre de púas IOWA (350m) cal.14 | rl | \$ 203.349 | 0,50 | \$ 101.674,50 | 83 | |
| Puntilla con cabeza 2" | lb | \$ 4.118 | 0,46 | \$ 1.894,28 | 125 | |
| TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA | | | | \$ 541.017,07 | | |
| TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M | | | | \$ 15.568,84 | | |

Dato tomado de la revista Construdata N° 216

Nota: En la Construdata se establece 1 m³/hc para la excavación manual, tomado como referencia para el valor unitario de la relacionada: Mano de obra AA + 1% de la herramienta menor.

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



CA4:

| CA-4 Cerca en alambre galvanizado | | | | | |
|--|-----|----------------|--------|----------------------|-----|
| Materiales | Und | Valor Unitario | Medida | Valor | Pag |
| Excavación | | | | | |
| Cuadrilla Albañilería - AA | Hc | \$ 31.473 | 0,15 | \$ 4.720,95 | 47 |
| Cerca | | | | | |
| Vara corredor Ø8 a 10 cm (3m) eucalipto | Und | \$ 6.827 | 9,41 | \$ 64.242,07 | 108 |
| Cuadrilla Albañilería - AA | Hc | \$ 31.473 | 8,63 | \$ 271.611,99 | 47 |
| Alambre galvanizado No. 18 | kg | \$ 13.795 | 0,99 | \$ 13.657,05 | 67 |
| Puntilla con cabeza 2" | b | \$ 4.118 | 0,35 | \$ 1.441,30 | 125 |
| TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA | | | | \$ 355.673,36 | |
| TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M | | | | \$ 10.306,39 | |
| Dato tomado de la revista Construdata N° 216 | | | | | |

Nota: En la Construdata se establece 1 m³/hc para la excavación manual, tomado como referencia para el valor unitario de la relacionada: Mano de obra AA + 1% de la herramienta menor.

CA5:

| CA-5 Relleno | | | | | |
|--|-----|----------------|---------|-------------------------|-----|
| Materiales | Und | Valor Unitario | Medida | Valor | Pag |
| Descapote a máquina | m3 | \$ 10.110 | 227,63 | \$ 2.301.339,30 | 141 |
| Localización - trazado y replanteo | m2 | \$ 2.010 | 2276,31 | \$ 4.575.383,10 | 208 |
| Relleno en recebo común compactado | m3 | \$ 137.317 | 603,22 | \$ 82.832.360,74 | 141 |
| TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA | | | | \$ 89.709.083,14 | |
| TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2 | | | | \$ 39.409,87 | |
| Dato tomado de la revista Construdata N° 216 | | | | | |

CA6:

En el area de requerimiento se cuenta con dos items que son una vaya publicitaria y una señalizacion (aviso direccional) CA-2 Y CA-6 que aplican para traslado.

APROBADO
INTERVENTORÍA
REBTEPO Y URIBE S.A.S.
INGENIEROS CONSULTORES



CA7:

| CA-7 Zona dura | | | | | |
|---|-----|----------------|--------|----------------------|------|
| Materiales | Und | Valor Unitario | Medida | Valor | Pag |
| Descapote a máquina | m3 | \$ 10.110 | 0,10 | \$ 1.011,00 | 141 |
| Replanteo | m2 | \$ 12.339 | 1,00 | \$ 12.339,00 | 141 |
| Placa en concreto 3000 psi 30 cm malla electrosoldada | m2 | \$ 402.870 | 1,00 | \$ 402.870,00 | 162* |
| Perno+Tuerca Inoxidable 5/16X2 2 Unidades Fixser | Und | \$ 19.100 | 6,00 | \$ 114.600,00 | ** |
| Cuadrilla Albañilería - AA | Hc | \$ 31.473 | 1,00 | \$ 31.473,00 | 47 |
| TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA | | | | \$ 562.293,00 | |
| TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2 | | | | \$ 562.293,00 | |
| Dato tomado de la revista Construdata N° 216 | | | | | |
| 162*Placa en concreto 3000 psi 30 cm malla electrosoldada Tomado de Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada | | | | | |
| **Perno+Tuerca Inoxidable 5/16X2 2 Unidades Fixser https://acortar.link/tj8LGa | | | | | |

12.2 Depreciación (Fitto y Corvini):

| CÁLCULO 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 |
| CA-3 | 10 | 25 | 40% | 2,5 | 33,79% | \$ 15.568,84 | \$ 5.260,84 | \$ 10.308,00 | \$ 10.000 |
| CA-4 | 10 | 25 | 40% | 2,5 | 33,79% | \$ 10.306,39 | \$ 3.482,61 | \$ 6.823,78 | \$ 7.000 |
| CA-5 | 10 | 50 | 20% | 2,5 | 19,11% | \$ 39.409,87 | \$ 7.530,75 | \$ 31.879,12 | \$ 32.000 |
| CA-7 | 10 | 100 | 10% | 2,5 | 13,15% | \$ 562.293,00 | \$ 73.929,16 | \$ 488.363,84 | \$ 488.000 |



13 CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

13.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies

Cultivos

| Cultivo (Nombre Común) | Número de Coches al Año (a) | Densidad-Número de Plantas por Ha (Den) | Producción Promedio (Kg/ha/coche) (Pp) | Vida útil (Años) | Precio por Kg (\$/Kg Actual) | Precio Pagado al Productor (Pv) | Edad que Inicia la producción (Años) | Edad del Cultivo (n) | Costo de establecimiento del cultivo en un período de un año en una hectárea (Ce) | | |
|------------------------|-----------------------------|---|--|------------------|------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|----------------------|---|------------------------|--------------|
| | | | | | | | | | Costos Insumos Ha | Costos Mano de Obra Ha | Costo Total |
| Papayo (producción) | 2 | 700 | 600 | 15 | \$ 7.200 | \$ 5.760 | 2 | 7,5 | \$ 1.322.602 | \$ 1.080.947 | \$ 2.403.529 |
| Mango (producción) | 1 | 312 | 600 | 15 | \$ 26.000 | \$ 20.800 | 4 | 7,5 | \$ 2.336.000 | \$ 1.572.000 | \$ 3.908.000 |

| Costo de mantenimiento del cultivo en un período de un año en una hectárea (Cm) | | | Costo de producción de la cosecha por hectárea (Cc) | | | Costo de Establecimiento del Cultivo (\$/HA) | AÑOS DE PRODUCCIÓN CESANTE (T') | COSTO DE ESTABLECIMIENTO POR UNIDAD (Ct) | LUCRO CESANTE UNITARIO | VALOR TOTAL POR UNIDAD A REPONER |
|---|------------------------|--------------|---|------------------------|--------------|--|---------------------------------|--|------------------------|----------------------------------|
| Costos Insumos Ha | Costos Mano de Obra Ha | Costo Total | Costos Insumos Ha | Costos Mano de Obra Ha | Costo Total | | | | | |
| \$ 1.992.812 | \$ 704.753 | \$ 2.697.565 | \$ 417.000 | \$ 1.387.000 | \$ 1.804.000 | \$ 6.905.094 | 7,5 | \$ 28.482 | \$ 25.826,09 | \$ 54.308,52 |
| \$ 723.000 | \$ 832.000 | \$ 1.555.000 | \$ 417.000 | \$ 1.387.000 | \$ 1.804.000 | \$ 7.367.000 | 7,5 | \$ 44.921 | \$ 219.254,81 | \$ 264.176,28 |

13.2 Valores de cultivos y/o especies

| DESCRIPCIÓN | CANT | UND | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL |
|---------------------------------------|------|-----|----------------|----------------------|
| Papayo (producción) | 1 | Un | \$ 54.308,52 | \$ 54.308,52 |
| Mango (producción) | 1 | Un | \$ 264.176,28 | \$ 264.176,28 |
| VALOR TOTAL CULTIVO Y ESPECIES | | | | \$ 318.484,80 |

Nota: Los valores establecidos son con base al estudio de especies elaborado por la Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz.

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



14 CONSIDERACIONES GENERALES

- Según lo establecido en el Esquema De Ordenamiento Territorial del Municipio de Simacota de acuerdo con el plano de uso de suelo, se puede observar que el predio se encuentra en suelo rural (Ver capítulo 5).
- El Artículo 6° de la resolución 620 de 2.008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi en su numeral 3 "(...) 3. De conformidad con lo previsto en el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998, verificar la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito donde se encuentre localizado el inmueble. En el evento de contar con un concepto de uso del predio emitido por la entidad territorial correspondiente, el evaluador deberá verificar la concordancia de este con la reglamentación urbanística vigente. (...)".
- Los usos permitidos según la normatividad se encuentran descritos en el ítem 5 del presente informe
- Los valores empleados para el costo de reposición de construcciones y anexos fueron tomados de la revista especializada Construdata No. 216, con valores de referencia de Bogotá.
- Para la depreciación por Fitto y Corvini de las unidades constructivas encontradas se toma la edad aparente y estado de conservación acorde a lo evidenciado al momento de la realización de la inspección ocular.



15 RESULTADO DEL AVALÚO

DEPARTAMENTO: Santander.
MUNICIPIO: Simacota.
VEREDA: El Diviso la Colorada.
FICHA PREDIAL: AMM-9-146A
DIRECCIÓN: Lote Uno.
PROPIETARIO: Roberto Jimenez Tavera

| ÍTEM | DESCRIPCIÓN | UND | ÁREA AFECTADA | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL |
|---|-------------|----------------|---------------|------------------|-------------------------|
| TERRENO | | | | | |
| 1 | UF1 | Ha | 0,695601 | \$ 27.606.074,00 | \$ 19.202.812,68 |
| TOTAL TERRENO | | | | | \$ 19.202.812,68 |
| CONSTRUCCIONES | | | | | |
| NO PRESENTA CONSTRUCCIONES | | | | | |
| TOTAL CONSTRUCCIONES | | | | | \$ 0,00 |
| ANEXOS | | | | | |
| 1 | CA-3 | m | 34,75 | \$ 10.000,00 | \$ 347.500,00 |
| 2 | CA-4 | m | 34,51 | \$ 7.000,00 | \$ 241.570,00 |
| 3 | CA-5 | m ² | 2.276,31 | \$ 32.000,00 | \$ 72.841.920,00 |
| 4 | CA-7 | m ² | 1,00 | \$ 488.000,00 | \$ 488.000,00 |
| TOTAL ANEXOS | | | | | \$ 73.918.990,00 |
| CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES | | | | | |
| ELEMENTOS PERMANENTES | | | | | \$ 318.484,80 |
| TOTAL ELEMENTOS PERMANENTES | | | | | \$ 318.484,80 |
| TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA | | | | | \$ 93.440.287,48 |

Son: Noventa y Tres Millones Cuatrocientos Cuarenta Mil Doscientos Ochenta y Siete Pesos con Cuarenta y Ocho 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



16 REGISTRO FOTOGRÁFICO

| | |
|---|--|
|  |  |
| Vista predio | Vista predio |
|  |  |
| CA-1. Base de apoyo para panel solar | CA-2. Valla publicitaria (traslado) |
|  |  |
| CA-3. Cerca en alambre de púas | CA-4. Cerca en alambre galvanizado |



| | |
|--|--|
|  |  |
| CA-5. Relleno | CA-6. Aviso (traslado) |
|  |  |
| CA-7. Zona dura | Papayo |
|  | |
| Mango | |

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



17 ANEXOS

- RAA Gabriel Sarmiento
- RAA Hector Barahona
- RAA Luis F. Sanabria
- RAA Johanna Ramírez
- Ficha Predial
- Plano predial
- Certificado de Uso de Suelo
- Certificado Catastral
- Estudio de títulos
- Folio de matrícula inmobiliaria



18 LIQUIDACIÓN DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

DAÑO EMERGENTE

I. Notario y Registro

- De conformidad de la sección Daño Emergente del protocolo de Avalúos de la ANI, dicho no se incluirá en el encargo valuatorio.

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

| CA-1 Traslado base de apoyo para panel solar | | | | | |
|---|-----|----------------|--------|----------------------|-----|
| Materiales | Und | Valor Unitario | Medida | Valor | Pag |
| Excavación | | | | | |
| Cuadrilla Abañilería - AA | Hc | \$ 31.473 | 0,01 | \$ 314,73 | 47 |
| Traslado | | | | | |
| Concreto corriente grava común 3000 PSI | m3 | \$ 419.099 | 0,03 | \$ 12.572,97 | 156 |
| Anclaje Concreto Cuña 3/8X3 2Und Fixser | Par | \$ 7.400 | 2,00 | \$ 14.800,00 | ** |
| Cuadrilla Abañilería - AA | Hc | \$ 31.473 | 4,00 | \$ 125.892,00 | 47 |
| Herramienta menor | % | \$ 125.892 | 0,10 | \$ 12.589,20 | 46 |
| TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA | | | | \$ 166.168,90 | |
| TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x UND | | | | \$ 166.168,90 | |
| Dato tomado de la revista Construdata N° 216 | | | | | |
| **Anclaje Concreto Cuña 3/8X3 2Und Fixser https://acortar.link/iTo04A | | | | | |

| CA-2 Traslado valla publicitaria | | | | | |
|--|-----|----------------|--------|----------------------|-----|
| Materiales | Und | Valor Unitario | Medida | Valor | Pag |
| Excavación | | | | | |
| Cuadrilla Abañilería - AA | Hc | \$ 31.473 | 0,02 | \$ 629,46 | 47 |
| Estructura | | | | | |
| Concreto corriente grava común 3000 PSI | m3 | \$ 419.099 | 0,02 | \$ 8.381,98 | 156 |
| Tubo cerramiento negro 4" (6m) esp. 1.90mm | m | \$ 39.138 | 3,60 | \$ 140.896,80 | 126 |
| Cuadrilla Abañilería - AA | Hc | \$ 31.473 | 1,00 | \$ 31.473,00 | 47 |
| Traslado | | | | | |
| Cuadrilla Abañilería - AA | Hc | \$ 31.473 | 3,00 | \$ 94.419,00 | 47 |
| Herramienta menor | % | \$ 94.419 | 0,10 | \$ 9.441,90 | 46 |
| TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA | | | | \$ 285.242,14 | |
| TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x UND | | | | \$ 285.242,14 | |
| Dato tomado de la revista Construdata N° 216 | | | | | |

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



| CA-6 Traslado aviso | | | | | |
|--|-----|----------------|--------|----------------------|-----|
| Materiales | Und | Valor Unitario | Medida | Valor | Pag |
| Cuadrilla Abañilera - AA | Hc | \$ 31.473 | 3,00 | \$ 94.419,00 | 47 |
| Herramienta menor | % | \$ 94.419 | 0,10 | \$ 9.441,90 | 46 |
| TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA | | | | \$ 103.860,90 | |
| TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x UND | | | | \$ 103.860,90 | |
| Dato tomado de la revista Construdata N° 216 | | | | | |

III. Desconexión de servicios Públicos.

- No aplica dado que no se suministra documentación.

IV. Arrendamiento Y/O almacenamiento provisional.

- No aplica dado que no se suministra documentación.

V. Impuesto predial.

- No aplica dado que no es compra total del predio.

VI. Adecuación de área remanente.

- No aplica dado que no se suministra documentación.

VII. Perjuicios derivados de la terminación de los contratos

- No aplica dado que no se suministra documentación.

LUCRO CESANTE

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

- No aplica dado que no se suministra documentación.

ii. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas.

- No aplica dado que no se suministra documentación



19 RESULTADO DE INDEMNIZACIONES

DEPARTAMENTO: Santander.
MUNICIPIO: Simacota.
VEREDA: El Diviso la Colorada.
FICHA PREDIAL: AMM-9-146A
DIRECCIÓN: Lote Uno.
PROPIETARIO: Roberto Jimenez Tavera


Nota: Se evidencia comunicación ATMM-25-00957 con asunto: "Solicitud de Documentos para avaluar el daño emergente y lucro cesante de los inmuebles requeridos para la ejecución del Proyecto "concesión Vial Troncal del Magdalena Tramo Puerto Salgar- Barrancabermeja" con su respectivo recibido. Sin embargo, por parte de la entidad solicitante no se aportó la documentación citada en las resoluciones IGAC 898 del 2014 y 1044 del 2014 para realizar el cálculo de Lucro Cesante, ante posibles perjuicios por terminación anticipada de contratos y/o actividades económicas que sea desarrolladas en el área objeto de avalúo.

| 1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE | | |
|--|----------------------|---------------|
| ÍTEM | MONTO COMPENSADO | OBSERVACIONES |
| I. Notariado y Registro | \$ 0,00 | |
| II. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles | \$ 555.271,94 | |
| III Desconexión de servicios públicos | \$ 0,00 | |
| 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 | \$ 0,00 | |
| VALOR TOTAL | \$ 555.271,94 | |

Son: Quinientos Cincuenta y Cinco Mil Doscientos Setenta y Un Pesos con Noventa y Cuatro 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



**ACTA DE COMITÉ TÉCNICO
AVALUO COMERCIAL RURAL
AMM-9-146A**

En la ciudad de Bogotá D.C. a los veintiocho (28) días del mes de noviembre 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 **Autopista Magdalena Medio S.A.S**, del predio denominado **AMM-9-146A** en el Municipio de Simacota (Santander), elaborado y presentado por el evaluador Luis Fernando Sanabria Vanegas.

| ÍTEM | DESCRIPCIÓN | UND | ÁREA AFECTADA | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL |
|---|-------------|----------------|---------------|------------------|-------------------------|
| TERRENO | | | | | |
| 1 | UF1 | Ha | 0,695601 | \$ 27.606.074,00 | \$ 19.202.812,68 |
| TOTAL TERRENO | | | | | \$ 19.202.812,68 |
| CONSTRUCCIONES | | | | | |
| NO PRESENTA CONSTRUCCIONES | | | | | |
| TOTAL CONSTRUCCIONES | | | | | \$ 0,00 |
| ANEXOS | | | | | |
| 1 | CA-3 | m | 34,75 | \$ 10.000,00 | \$ 347.500,00 |
| 2 | CA-4 | m | 34,51 | \$ 7.000,00 | \$ 241.570,00 |
| 3 | CA-5 | m ² | 2.276,31 | \$ 32.000,00 | \$ 72.841.920,00 |
| 4 | CA-7 | m ² | 1,00 | \$ 488.000,00 | \$ 488.000,00 |
| TOTAL ANEXOS | | | | | \$ 73.918.990,00 |
| CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES | | | | | |
| ELEMENTOS PERMANENTES | | | | | \$ 318.484,80 |
| TOTAL ELEMENTOS PERMANENTES | | | | | \$ 318.484,80 |
| TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA | | | | | \$ 93.440.287,48 |
| TOTAL INDEMNIZACIONES | | | | | \$ 555.271,94 |
| TOTAL AVALÚO + INDEMNIZACIONES | | | | | \$ 93.995.559,42 |

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de **Noventa y Tres Millones Novecientos Noventa y Cinco Mil Quinientos Cincuenta y Nueve Pesos con Cuarenta y Dos Centavos M.L.**

Se firma en Bogotá D.C. a los veintiocho (28) días del mes de noviembre 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 Ramirez Beltrán
Comité Técnico
R.A.A. N° AVAL-1010188840





SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

GCSF-F-185

CÓDIGO

VERSIÓN 002

FECHA 6/02/2020

PROCESO GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

FORMATO FICHA PREDIAL

PROYECTO DE CONCESIÓN TRONCAL DEL MAGDALENA 1

CONTRATO No.: 002 DE 2022

PREDIO No. AMM-9-146A

ABSC. INICIAL K. 108+969.80

ABSC. FINAL K. 109+191.92

UNIDAD FUNCIONAL

SECTOR O TRAMO PR 107/RN 4511 - CAMPO 23

MARGEN LONGITUD EFECTIVA

Izq-Der 222,12

CEDULA 8-256-492

DIRECCION / EMAIL

DIRECCION DEL PREDIO

LOTE UNO

MATRICULA INMOBILIARIA 321-48305

CEDULA CATASTRAL 68745000200000000000000000000000 M.I.E.

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO ROBERTO JIMENEZ TAVERA

VEREDA: EL DIVISO LA COLORADA

MUNICIPIO: SIMACOTA

DPTO: SANTANDER

CLASIFICACION DEL SUELO RURAL

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO COMERCIAL

TOPOGRAFIA 0-7 % Pina

LONGITUD 34,75

LINDEROS NORTE RICARDO PENAGOS JARAMILLO (P3-P9)

SUR ROBERTO JIMENEZ TAVERA (P15-P18)

ORIENTE RUTA NACIONAL 45-11 (P3-P15)

OCCIDENTE ROBERTO JIMENEZ TAVERA (AREA SOBBLANTE) (P18-P1)

COUNTANTES

| DESCRIPCION | CANT | DENS | UN | UNIDAD |
|-------------------------------|------|------|----|--------|
| Papaya (producción) | 1 | | Un | |
| Mango (producción) | 1 | | Un | |
| TOTAL AREA CONSTRUIDA 0,00 m2 | | | | |

| ITEM | DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS | CANTIDAD | UNIDAD |
|------|--|----------|--------|
| CA-1 | Base de apoyo para panel solar: Consta de un dado de concreto de dimensiones 0.25m x 0.25m, altura aproximada 0.30 m, un tubo circular con un diámetro de 0.20 m y una altura de 1.00 m. | 1 | Un |
| CA-2 | Valla publicitaria tubos en hierro de sección circular con 0.20 m de diámetro, con una altura de 1.60 m, tablero en lamina de 3,20 m de ancho x 0.80m de alto | 1 | Un |
| CA-3 | Cerca de madera compuesta por cuatro hilos de alambre de púas y postes rectangulares con dimensiones de 0.10 m x 0.10 m. Estos postes tienen una altura promedio de 1.60 m y están separados entre sí cada 2.20 m. | 34,75 | m |
| CA-4 | Cerca en madera compuesta por tres hilos de alambre galvanizado con dimensiones de 0.10 m x 0.10 m, tienen una altura promedio de 1.50m y están separados entre sí cada 2.20 m. | 34,51 | m |
| CA-5 | Relleno con material de recibo compactado con un área de 2.276,31m2 y una altura mayor h=0.39m y altura menor =0.16m espesor promedio de 0.265m, y un volumen de 609,22 m3. | 2276,31 | m2 |
| CA-6 | Aviso direccional a dos caras en acrílico termoformado de 1,00 m de altura x 0,70 m de ancho y un borde en lamina galvanizada de 0,20 m. | 1 | Un |
| CA-7 | Zona dura para soporte de valla publicitaria en concreto de 1,00m x 1,00m con espesor aproximado de 0,30 m con 6 pernos de hierro | 1,00 | m2 |

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

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

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

Tiene el inmueble aprobado plan 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?

| | | |
|----------------------|-----------|----------------|
| ÁREA TOTAL PREDIO | 31.565,00 | m ² |
| ÁREA REQUERIDA | 6.956,01 | m ² |
| ÁREA REMANENTE | - | m ² |
| TOTAL ÁREA REQUERIDA | 6.956,01 | m ² |
| ÁREA SOBBLANTE | 24.608,99 | m ² |

FECHA DE ELABORACIÓN: 24-oct-25

Elaboró: AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO
William Alexis Robledo Galvis
L.P. 01-23337

Revisó y aprobó: *[Firma]*
Mp. 25-222-7600-606
Luis P. Hernández Hoyos

OBSERVACIONES:
En el área de requerimiento se cuenta con dos items que son una valla publicitaria y una señalización (aviso direccional) CA-2 Y CA-6 que aplican para traslado.
Ver informes anexo de confrontación y Informe de apiques.



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.: 9145-160280-65848-0
FECHA: 10 /septiembre/2025

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: ROBERTO JIMENEZ TAVERA identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 8256492 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

| INFORMACIÓN FÍSICA |
|---|
| DEPARTAMENTO:68-SANTANDER |
| MUNICIPIO:745-SIMACOTA |
| NÚMERO PREDIAL:00-02-00-00-0003-0079-0-00-00-0000 |
| NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:00-02-0003-0079-000 |
| DIRECCIÓN:GOLCONDA VDA LA COLORADA |
| MATRÍCULA:321-4761 |
| ÁREA TERRENO:63 Ha 450.00m ² |
| ÁREA CONSTRUIDA:82.0 m ² |

| INFORMACIÓN ECONÓMICA |
|-----------------------|
| AVALÚO:\$ 689,922,000 |

| INFORMACIÓN JURÍDICA | | | |
|-------------------------------|----------------------------|----------------------|---------------------|
| NÚMERO DE PROPIETARIO | NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS | TIPO DE DOCUMENTO | NÚMERO DE DOCUMENTO |
| 1 | ROBERTO JIMENEZ TAVERA | CÉDULA DE CIUDADANÍA | 8256492 |
| TOTAL DE PROPIETARIOS: | | | 1 |

El presente certificado se expide para EL INTERESADO.

M. Alejandra H.

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 y Occidente (AMCO), el Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), el Área Metropolitana de Barranquilla (Los Municipios de Galapa, Puerto Colombia y Malambo del Departamento del Atlántico), los Municipios de Alcalá, Ansermanuevo, Argelia, Bolívar, Candelaria, Cartago, Calima, Dagua, El Águila, El Cairo, El Dovio, Florida, Guacarí, La Cumbre, La Victoria, Obando, Palmira, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Toro, Trujillo, Tuluá, Versalles, Yumbo y Jamundí del Departamento del Valle del Cauca), del Departamento de Cundinamarca los Municipios Albán, Anapoima, Anolaima, Arbeláez, Bituima, Cachipay, Cáqueza, Cajica, Carmen De Carupa, Chaguani, Chipaque, Cucunuba, Cota, Cogua, El Colegio, El Peñón, El Rosal, Facatativá, Fómeque, 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, Nemocon, Nimaima, Nocaíma, Venecia, Páime, Pandí, Paratebueno, Pasca, Pulí, Quebradanegra, Quetame, Quipile, Apulo, San Antonio Del Tequendama, San Cayetano, San Juan de Rioseco, Sasaima, Sesquilé, Silvania, Soacha, Sopo, Subachoque, Supatá, Susa, Sutatausa, Tausa, Tena, Tenjo, Tibacuy, Tibirita, Tocaima, Ubalá, Ubaté, Ubaque, Une, Vergara, Vianí, Villagómez, Villapinzón, Villeta, Viotá, Yacopi, 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, Ibagué - Tolima, Cartagena de Indias - Bolívar, Armenia del Departamento de Quindío, municipios de Sahagún y Montería del Departamento Córdoba, los municipios de Valledupar, Río de Oro y Chiriguana 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/gelltramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam>, con el número del certificado catastral.

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



| | | | | |
|---|--|---------------------------------|---|---------------|
|  República de Colombia, Departamento Santander Municipio Simacota No. 890.208.807-0 | ALCALDÍA MUNICIPAL DE SIMACOTA Certificación | |  | |
| | Código: F-PGD-009 | Fecha de Aprobación: 15/01/2024 | Versión: 02 | PÁGINA 1 de 4 |

EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACION E INFRAESTRUCTURA DE SIMACOTA - SANTANDER.

CERTIFICA

Que, según solicitud allegada por la AUTOPISTA MAGDALENA MEDIA S.A.S., la cual solicita a este despacho certificación de **USO DE SUELO** sobre el predio rural identificado con número de matrícula inmobiliaria **321-48305** y cedula catastral No. **687450002000000030079000000000 M.E.**, denominado **GOLCONDA**, ubicado en la vereda **EL DIVISO LA COLORADA** del Municipio de Simacota Santander según Esquema de Ordenamiento Territorial – EOT vigente.

Que el terreno localizado en la vereda "EL DIVISO LA COLORADA" del municipio de Simacota, está clasificado en el EOT Municipal, según **TITULO II. COMPONENTE GENERAL DEL EOT; Capítulo 2. DECISIONES TERRITORIALES. Artículo 14. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO; Artículo 16. SUELO RURAL. Artículo 18. SUELO DE PROTECCION. Artículo 19. AREAS DE AMENAZA DE RIESGO. TITULO IV. EL COMPONENTE RURAL. Capítulo 20. LOS USOS RURALES. Artículo 64. ZONIFICACION DEL SUELO RURAL. TRATAMIENTOS Y CATEGORIAS DE USO ADECUADO DEL TERRITORIO; SUELOS DE PROTECCION Y DE IMPORTANCIA AMBIENTAL. SUELOS DE DESARROLLO RURAL. Artículo 65. ASIGNACION DE USOS DEL SUELO**, con **USO ACTUAL DEL SUELO** como:

ÁREAS DE DESARROLLO AGROPECUARIO CON RESTRICCIONES AMBIENTALES

Estos suelos corresponden a zonas en el municipio donde existe una alta a media demanda social, pero los suelos y procesos productivos presentan restricciones para el desarrollo de actividades agrícolas y pecuarias que requieren mecanización y uso intensivo de las tierras (generadoras de procesos degradantes del medio natural). Comprenden una extensión de 33.674,93 hectáreas.

A. Reglamentación de uso

| | |
|---------------------------|--|
| USO PRINCIPAL | <ul style="list-style-type: none"> • AGROFORESTAL |
| USOS COMPATIBLES | <ul style="list-style-type: none"> • Cultivos permanentes con manejo • Forestal productor • Investigación en manejo y conservación de suelos. |
| USOS CONDICIONADOS | <ul style="list-style-type: none"> • Agricultura tradicional y biológica • Agroindustria • Vías • Minería. |
| USOS PROHIBIDOS | <ul style="list-style-type: none"> • Agricultura intensiva. • Urbanos • Industriales. |

APROBADO

INTERVENTORIA
REGISTRO Y URIBE S.A.S.
 INGENIEROS CONSULTORES

| | | | |
|---|--|---------------------------------|---|
|  República de Colombia, Departamento Santander, Municipio Simacota N° 890.808.807-0 | ALCALDÍA MUNICIPAL DE SIMACOTA Certificación | |  |
| | Código: F-PGD-009 | Fecha de Aprobación: 15/01/2024 | |

B. Directrices

| | |
|------------------------------|--|
| DIRECTRICES DE MANEJO | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Promocionar en forma concertada con los actores del desarrollo local el uso de tecnologías y sistemas de producción alternativos asociados a la sostenibilidad ambiental de las corrientes hídricas. En los que los cultivos agrícolas y el pastoreo se encuentren relacionados directamente con una densificación de la cobertura arbórea y arbustiva, empleando sistemas multiestratos: sistemas silvoagrícolas y sistemas silvopastoriles. ➤ En coordinación con la CAS, la Umata's del municipio de Simacota deberá impulsar en los cultivos promisorios y otros frutales de carácter semipermanentes, sistemas de producción asociados a la sostenibilidad ambiental del municipio como el establecimiento de coberturas arboladas en estos cultivos. ➤ Fomento e implementación en los cultivos y forrajes permanentes, de prácticas culturales de conservación de suelos como los terraceos y la agricultura biológica. ➤ Fomento e implementación de la silvicultura como actividad altamente productiva. |
|------------------------------|--|

REGLAMENTACIÓN DE USO.

DETERMINANTES AMBIENTALES, de la Corporación Autónoma de Santander (CAS) consignadas en la Resolución No. 1756 de noviembre de 1999, que constituyen normas y directrices de superior jerarquía en el territorio de su jurisdicción para la elaboración de planes de ordenamiento territorial municipal y cuencas hidrográficas, en cuanto a la reglamentación de uso, la reserva, alindamiento, administración y manejo de las reservas forestales, los parques naturales de carácter regional y local, las áreas de especial importancia ecosistémica.

Se toma la clasificación de uso de los suelos (*uso principal, usos compatibles, usos condicionados, usos prohibidos*) establecida en la Resolución 614 de la CAS de Julio 06 de 1999: Las Determinantes Ambientales, y se adoptan sus definiciones para realizar el posterior análisis correspondiente para cada categoría de uso adecuado definida en la Zonificación Ambiental del territorio del Municipio.

Uso principal

Es el uso deseable cuya explotación y/o aprovechamiento corresponde con la función específica de la zona y ofrece las mejores ventajas o la mayor eficiencia desde los puntos de vista: Ecológico-Económico-Social, en un área y un momento dado.

Usos compatibles

Son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, la productividad y la protección del suelo y demás recursos naturales conexos. Se puede establecer o practicar sin autorización o permiso previo.

Usos condicionados

Son aquellos que por presentar algún grado de incompatibilidad con el uso principal y ciertos riesgos ambientales previsible y controlables para la protección de los suelos y sus recursos naturales conexos, están supeditados a permisos o autorización previa y condicionamientos específicos de manejo por parte de la CAS y por las autoridades ambientales locales.

Usos prohibidos

APROBADO

| | | | | |
|--|--|---------------------------------|---|---------------|
|  República de Colombia, Departamento Santander, Municipio Simacota No. 890.208.807-0 | ALCALDÍA MUNICIPAL DE SIMACOTA Certificación | |  | |
| | Código: F-PGD-009 | Fecha de Aprobación: 15/01/2024 | Versión: 02 | PÁGINA 3 de 4 |

Son aquellos incompatibles con el uso principal de una zona, con los propósitos de preservación ambiental o de planificación y, por consiguiente, entrañan graves riesgos de tipo ecológico y/o para la salud y la seguridad de la población y, por tanto, no deben ser practicados ni autorizados por la CAS y las autoridades ambientales locales.

Resolución 0858 de 2018, título 1,2,3 y 4. Por la cual se expiden las Determinantes Ambientales y se deroga la Resolución DGL N°1432 de 2010.

SUSCEPTIBILIDAD A FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA Y EROSIÓN.

Se crea a partir de la superposición de los mapas geológico-estructural, geomorfológico-morfo dinámico y de pendientes; se tienen en cuenta aspectos como litología, clasificación de las pendientes y diferentes tipos de movimientos en masa, además de la información suministrada por la comunidad y el mapa de uso actual del suelo. Los elementos evaluados que prevalecieron para el análisis de la susceptibilidad en orden de importancia fueron: inclinación de la pendiente, litología (sectores de arcillolitas en mayor grado que las calizas y areniscas), fenómenos de remoción en masa presentes (activos e inactivos) y uso del suelo, identificando tres tipos de susceptibilidad.

El predio anteriormente descrito presenta una susceptibilidad a fenómenos de remoción en masa y erosión una intensidad MODERADO.

SUSCEPTIBILIDAD A ACTIVIDAD SÍSMICA

El municipio de Simacota, debido a su proximidad inmediata a la Fallas del Suárez, del Carmen, La Salina, Arrugas, Infantas, Nido de Bucaramanga y al municipio de Santa Helena del Opón, que ha registrado actividad sísmica anterior y reciente, se considera con una Susceptibilidad a Actividad Sísmica Moderada.

SUSCEPTIBILIDAD A INUNDACIONES O DESBORDAMIENTOS.

El Municipio de Simacota se divide en dos zonas geográficas naturales, que permite un mejor análisis de esta amenaza. La primera zona llamada Simacota Alto, donde se presentan las mayores alturas topográficas y en donde nacen la mayoría de los cauces, no se ha reportado problemas de este tipo, ya que la forma encañonada de los valles no permite el desarrollo de inundaciones o desbordamientos, pero el manejo inadecuado que se le da a las laderas de ríos y quebradas del sector, como deforestación acelerada y total, cultivos limpios a favor de la pendiente, pastoreo de ganado en zonas con alta pendiente, puede llevar al desarrollo de fenómenos de remoción en masa que afectarían el curso normal de los cauces, generando avalanchas como las presentadas por la Quebrada Santa Rosa.

La segunda zona llamada Simacota Bajo, donde las alturas van desde 100 a 500 m.s.n.m., se pueden presentar estos tipos de amenazas, ya que en esta gran zona los ríos están en etapa de vejez, las pendientes son muy suaves a planas y permite la migración de los cauces.

En consecuencia, la susceptibilidad a inundaciones y desbordamientos para el predio en mención, se considera MODERADO A BAJA.

APROBADO

| | | | |
|---|--|---------------------------------|---|
|  República de Colombia, Departamento Santander Municipio Simacota N.º 890.808.807-0 | ALCALDÍA MUNICIPAL DE SIMACOTA Certificación | |  |
| | Código: F-PGD-009 | Fecha de Aprobación: 15/01/2024 | |

La presente certificación se expide en Simacota, Santander a los dos (02) días del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2.025).

Cordialmente,



ORLANDO VILLAMIZAR RODRIGUEZ
 Secretario de Planeación e Infraestructura
 Simacota, Santander

| | | |
|---|---|--|
| Proyecto Javier Andrés Argüello Villarreal | Cargo: Subsecretario de Planeación e Infraestructura | Firma:  |
|---|---|--|

APROBADO


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

6