

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

CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-1-0094

AUTOVIA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S



S02013131

Fecha y hora: 19/05/2021 15:00:35
Dirigido a: Alejandro Cordero
Enviado por: Jorge Alejandro Gonzalez Gomez
Asunto: Notificación por Aviso del Oficio de Oferta Formal

S02013131

Señores:

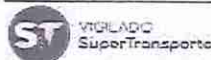
ALEJANDRO CORDERO DELGADO
GERARDO CORDERO DELGADO
LUZ AURORA CORDERO DELGADO
MARGARITA CORDERO DELGADO
MARIA DE LAS NIEVES CORDERO DELGADO
MARTHA ISABEL CORDERO DELGADO
SERAFIN CORDERO DELGADO
TRINO CORDERO DELGADO
MARIA ROMELIA DELGADO DE CORDERO

Predio: "LOTE LA DESPENSA" (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria) / "Lote de terreno" (Según Título Adquisitivo) / "EL FICAL VDA VERICUTE" (Según IGAC)
Vereda: "VERICUTE" (Según IGAC) / "LA DESPENSA" (Según Título Adquisitivo) / "FLORIDABLANCA" (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)
Floridablanca, Santander

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

Asunto: Notificación por Aviso del Oficio de Oferta Formal de Compra "Oficio por el cual se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio de mayor extensión, denominado "LOTE LA DESPENSA" (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria) / "Lote de terreno" (Según Título Adquisitivo) / "EL FICAL VDA VERICUTE" (Según IGAC), ubicado en la Vereda "VERICUTE" (Según IGAC) / "LA DESPENSA" (Según Título Adquisitivo) / "FLORIDABLANCA" (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), municipio de Floridablanca, Departamento de Santander, identificado con el Número Predial Nacional 682760002000000030110000000000y la Matrícula Inmobiliaria número 300-55137, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga."

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



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

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

CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. **PREDIO BUPA-1-0094**

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

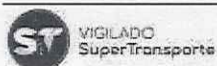
En virtud de lo anterior, y con el objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo), el Representante Legal de **AUTOVIA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S.**

HACE SABER

Que el día seis (6) de mayo de 2021, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA a través de la AUTOVIA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S., expidió la Oferta Formal de Compra No. **S02013023** *"Oficio por el cual se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio de mayor extensión, denominado "Oficio por el cual se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio de mayor extensión, denominado "LOTE LA DESPENSA" (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria) / "Lote de terreno" (Según Título Adquisitivo) / "EL FICAL VDA VERICUTE" (Según IGAC), ubicado en la Vereda "VERICUTE" (Según IGAC) / "LA DESPENSA" (Según Título Adquisitivo) / "FLORIDABLANCA" (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), municipio de Floridablanca, Departamento de Santander, identificado con el Número Predial Nacional 682760002000000030110000000000y la Matrícula Inmobiliaria número 300-55137, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.", correspondiente a la ficha predial No. BUPA-1-0094.*

Que mediante oficio de citación **S02013022** del seis (6) de mayo de 2021 la Concesión **AUTOVIA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S.** convocó a los señores **ALEJANDRO CORDERO DELGADO, CECILIA CORDERO DELGADO, GERARDO CORDERO DELGADO, LUZ AURORA CORDERO DELGADO, MARGARITA CORDERO DELGADO, MARIA DE LAS NIEVES CORDERO DELGADO, MARTHA ISABEL CORDERO DELGADO, SERAFIN CORDERO DELGADO, TRINO CORDERO DELGADO y MARIA ROMELIA DELGADO DE CORDERO** a comparecer a notificarse de la mencionada Oferta Formal de Compra oficio **S02013023** del seis (6) de mayo de 2021.

Que el aludido Oficio de Citación Personal de Notificación de Oferta Formal de Compra con número consecutivo **S02013022**, fue notificado personalmente junto con la Oferta Formal de Compra ibidem a la señora **CECILIA CORDERO DELGADO** el día 11 de mayo de 2021 en el predio.



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

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

CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-1-0094

Que a pesar de haberse llevado a cabo reunión en el predio con los señores **ALEJANDRO CORDERO DELGADO, GERARDO CORDERO DELGADO, LUZ AURORA CORDERO DELGADO, MARGARITA CORDERO DELGADO, MARIA DE LAS NIEVES CORDERO DELGADO, MARTHA ISABEL CORDERO DELGADO, SERAFIN CORDERO DELGADO, TRINO CORDERO DELGADO y MARIA ROMELIA DELGADO DE CORDERO** se negaron a recibir la Citación Personal de Notificación de Oferta Formal de Compra y a firmar la Notificación personal aludiendo inconformismo con el proyecto ya que afirman se verán afectados económicamente.

Que por las razones de hecho y de derecho arriba señaladas a la fecha, no fue posible entregar la Citación Personal de Notificación de Oferta Formal de Compra a los señores **ALEJANDRO CORDERO DELGADO, GERARDO CORDERO DELGADO, LUZ AURORA CORDERO DELGADO, MARGARITA CORDERO DELGADO, MARIA DE LAS NIEVES CORDERO DELGADO, MARTHA ISABEL CORDERO DELGADO, SERAFIN CORDERO DELGADO, TRINO CORDERO DELGADO y MARIA ROMELIA DELGADO DE CORDERO**.

Que para garantizar el debido proceso se publicó la Citación por Aviso **S02013092** del 13 de mayo de 2021 en las páginas web de la Agencia Nacional de Infraestructura y de Autovía Bucaramanga Pamplona S.A.S. **Aviso fijado el 18 de mayo de 2021 y desfijado el 24 de mayo de 2021.**

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

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

Es de indicar que en la comunicación de citación personal de fecha seis (6) de mayo de 2021, notificada y publicada por **AUTOVIA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S.**, se informó sobre las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal, sin que a la fecha se haya surtido dicho trámite.

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

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

De requerir información adicional La concesionaria **AUTOVIA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S.**, le solicita que previo a dirigirse a sus oficinas deberá comunicarse con dos (2) días de anticipación



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

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

CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-1-0094

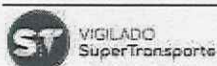
con el profesional predial a cargo, con el fin de agendar su cita, en el horario de lunes a viernes de 7:00 a.m. a 12:00 m o 2:00 pm a 5:00 pm y el sábado de 7:00 am a 12:30 m, nuestro Profesional Jurídico Predial, Abogado Juan David Camacho al número celular 318 6148693, o al correo electrónico autovia.jur.pred1@css-constructores.com;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

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

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

- **AUTOVIA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S** efectúa el Tratamiento de sus Datos Personales para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 02 del 7 de junio de 2016; específicamente, para adelantar la adquisición en favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, de los Predios requeridos para la construcción del Proyecto vial Bucaramanga – Pamplona.
- Según lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 1581 de 2012, no se requiere autorización previa, expresa e informada para el uso de sus Datos Personales, toda vez que se trata de información requerida por una entidad pública o administrativa en ejercicio de sus funciones legales.
- Se podrá ejercer los derechos de conocer, actualizar, rectificar y suprimir la información personal, cuando sea procedente, observando la Política de Tratamiento de Datos Personales disponible en www.autoviabucaramangapamplona.com, a través de los números de contacto: (1) 667 1030 y (301) 568 2586 o mediante escrito dirigido a habeasdata@autoviabucaramangapamplona.com o radicado en la Autopista Norte Km 21 Interior Olímpica, municipio de Chía – Cundinamarca.
- **AUTOVIA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S** garantiza la confidencialidad, libertad, seguridad, veracidad, transparencia, acceso y circulación restringida a los datos y se reserva el derecho de modificar su Política de Tratamiento de Datos Personales en cualquier momento. Cualquier cambio será informado y publicado oportunamente.

Se adjunta copia íntegra de la Oferta Formal de Compra contenida en el oficio **S02013023** del seis (6) de mayo de 2021 y de sus documentos anexos.



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

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

CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-1-0094

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

SE FIJA EL 25 de mayo de 2021 A LAS 7:30 a.m.

SE DESFIJA EL 31 de mayo de 2021 A LAS 5:30 p.m.


JORGE ALEJANDRO GONZÁLEZ GÓMEZ

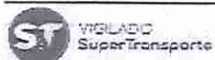
Representante Legal de AUTOVÍA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S
Firma delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**

Proyectó: JDC – Profesional Jurídico.

Revisó: KJJ - Coordinadora Jurídica.

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

Copia: ARCHIVO



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

e-mail: notificaciones@autoviabucaramangapamplona.com

CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-1-0094

Chía, Cundinamarca, 6 de mayo de 2021

AUTOVIA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S
Fecha y hora: Jueves 6 Mayo 2021 10:17:43
Dirigido a: TRINO CORDERO DELGADO
Enviado por: Jorge Alejandro Gonzalez Gomez
Procesado por: Camila Andrea Parra Gaona
Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición de una zona de terreno a...

Señores:

ALEJANDRO CORDERO DELGADO 5.55%
CECILIA CORDERO DELGADO 5.55%
GERARDO CORDERO DELGADO 5.55%
LUZ AURORA CORDERO DELGADO 5.55%
MARGARITA CORDERO DELGADO 5.55%
MARIA DE LAS NIEVES CORDERO DELGADO 5.55%
MARTHA ISABEL CORDERO DELGADO 5.55%
SERAFIN CORDERO DELGADO 5.55%
TRINO CORDERO DELGADO 5.55%
MARIA ROMELIA DELGADO DE CORDERO 50%



Predio: "LOTE LA DESPENSA" (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) / "Lote de terreno" (Según Título Adquisitivo) / "EL FICAL VDA VERICUTE" (Según IGAC)

Vereda: "VERICUTE" (Según IGAC) / "LA DESPENSA" (Según Título Adquisitivo) / "FLORIDABLANCA" (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Floridablanca, Santander

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

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio de mayor extensión, denominado "LOTE LA DESPENSA" (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) / "Lote de terreno" (Según Título Adquisitivo) / "EL FICAL VDA VERICUTE" (Según IGAC), ubicado en la Vereda "VERICUTE" (Según IGAC) / "LA DESPENSA" (Según Título Adquisitivo) / "FLORIDABLANCA" (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), municipio de Floridablanca, Departamento de Santander, identificado con el Número Predial Nacional 682760002000000030110000000000y la Matrícula Inmobiliaria número 300-55137, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

Respetados Señor:

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

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

CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-1-0094

de 2016; Proyecto que fue declarado de utilidad pública e interés social mediante la resolución 1933 del 13 de noviembre del 2015 de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, como parte de la modernización de la Red Vial Nacional y en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, el literal e) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 19 de la Ley 1682 de 2013.

Para la ejecución del Proyecto, por motivo de utilidad pública, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere comprar la zona de terreno del asunto, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **BUPA-1-0094**, de la **Unidad Funcional 1. CONECTANTE C1-C2**, de la cual se anexa copia, de cual se requiere un área de **CINCO MIL SETECIENTOS NOVENTA PUNTO SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (5.790,76 m²)** de terreno; incluidos:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
UNIDAD FISIOGRAFICA 1	ha	0,357015	\$ 80.000.000	\$ 28.561.200
UNIDAD FISIOGRAFICA 2	ha	0,222061	\$ 80.000.000	\$ 17.764.880
TOTAL TERRENO				\$ 46.326.080
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1: Construcción	m ²	117,00	\$ 40.500	\$ 4.738.500
M2: Cerramiento	m ²	12,08	\$ 19.500	\$ 235.560
M3: Enramada	m ²	20,91	\$ 28.500	\$ 595.935
TOTAL ANEXOS				\$ 5.569.995
CULTIVOS Y ESPECIES				
Cultivo de Plátano	m ²	687,63	\$ 4.000	\$ 2.750.520
Cultivo de Café	m ²	1.930,06	\$ 2.400	\$ 4.632.144
Bosque secundario helechos	m ²	625	\$ 900	\$ 562.500
Pasto Elefante	m ²	705	\$ 630	\$ 444.150
Pasto Imperial	m ²	116,6	\$ 630	\$ 73.458
Cedro Ø=0,40m.	Un	12	\$ 190.000	\$ 2.280.000
Aguacate Ø=0,30m.	Un	8	\$ 150.000	\$ 1.200.000
Limón tahiti Ø=0,30m.	Un	1	\$ 80.000	\$ 80.000
Arrayan Ø=0,30m.	Un	1	\$ 55.000	\$ 55.000
Acacias Ø=0,20m.	Un	1	\$ 50.000	\$ 50.000

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

CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-1-0094

Palma Nacuma	Un	1	\$ 36.500	\$ 36.500
TOTAL ESPECIES				\$ 12.164.272
TOTAL AVALUO				\$ 64.060.347

No se evidencio la presencia de construcciones dentro del área requerida.

Predio debidamente delimitado y alinderado dentro de las abscisas **INICIAL K12 + 831,97 ID y FINAL K12 + 927,74 ID**, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma **SON: SESENTA Y CUATRO MILLONES SESENTA MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS M/CTE (\$64.060.347)** correspondiente al avalúo comercial del área de terreno requerida, construcciones anexas y a los cultivos existentes en ella.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y el capítulo 3 del título 2 del Decreto 1170 del 28 de mayo de 2015, (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998), se anexa el avalúo elaborado por LONJA NACIONAL DE PROFESIONALES AVALUADORES EN PROYECTOS VIALES, INFRAESTRUCTURA Y FINCA RAÍZ LONPRAVIAL, según **Informe de Avalúo Comercial Predio BUPA-1-0094**, de fecha **16 de julio de 2020**, en su parte pertinente, el cual fue elaborado teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente y la destinación económica del inmueble objeto de la presente oferta, siguiendo las directrices dadas en las normas en mención, así como los procedimientos establecidos en las Resoluciones 620 de 2008, 0898 de 2014 y 1044 de 2014, todas proferidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

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

Según el Estudio de títulos de fecha **6 de abril de 2020**, los propietarios de la zona de terreno que se requiere en sus respectivos porcentajes son los Señores: **ALEJANDRO CORDERO DELGADO 5.55% C.C. 91.275.871, CECILIA CORDERO DELGADO 5.55% C.C. 63.296.333, GERARDO CORDERO DELGADO 5.55% C.C. 91.243.682, LUZ AURORA CORDERO DELGADO 5.55% C.C. 37.725.784, MARGARITA CORDERO DELGADO 5.55% C.C. 63.298.198, MARIA DE LAS NIEVES CORDERO DELGADO 5.55% C.C. 63.517.576, MARTHA ISABEL CORDERO DELGADO 5.55% C.C. 63.498.851, SERAFIN CORDERO DELGADO 5.55% C.C. 91.247.211, TRINO CORDERO DELGADO 5.55% C.C. 91.291.617 y MARIA ROMELIA DELGADO DE CORDERO 50% C.C. 27.948.473.**

Dada la importancia del proyecto que se adelanta, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** ha facultado a **AUTOVIA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S** para que actúe en su nombre y

CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-1-0094

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

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

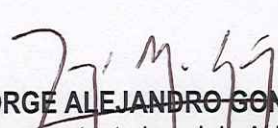
Aceptada la oferta, deberá suscribirse escritura pública de compraventa o promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes e inscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente. Por otra parte, se entenderá que renuncia a la negociación cuando: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

CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-1-0094

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

Agradezco la atención que le brinden a la presente.

Cordialmente,


JORGE ALEJANDRO GONZÁLEZ GÓMEZ

Representante Legal de AUTOVÍA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

Proyectó: JDC – Profesional Jurídico.

Revisó: KJJ - Coordinadora Jurídica.

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

Copia: ARCHIVO

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO**PROYECTO DE CONCESIÓN VIAL BUCARAMANGA – PAMPLONA****TRAMO: CONECTANTE C1-C2****PREDIO: BUPA-1-0094****INFORME TECNICO DE AVALUO
PROTOCOLO PARA AVALUOS RURALES
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA****TABLA DE CONTENIDO**

1. INFORMACIÓN GENERAL.....	2
2. DOCUMENTOS	3
3. INFORMACIÓN JURÍDICA	4
4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.....	5
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA:.....	7
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO.....	9
7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN.....	11
8. MÉTODOS VALUATORIOS.....	12
9. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS).....	13
10. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS).	13
11. CALCULO DEL VALOR DEL TERRENO	14
12. CALCULO DEL VALOR DE ANEXOS	15
13. CALCULO DEL CULTIVOS Y ESPECIES:.....	15
14. CONSIDERACIONES GENERALES	16
15. RESULTADO DEL AVALÚO	18
16. REGISTRO FOTOGRÁFICO.....	20
17. ANEXOS.....	23

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

Autovía Bucaramanga Pamplona S.A.S. mediante oficio S02010363 de fecha 24/06/2020.

1.2. TIPO DE INMUEBLE:

Lote.

1.3. TIPO DE AVALÚO:

Comercial Corporativo Rural.

1.4. MARCO NORMATIVO:

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

1.5. DEPARTAMENTO:

SANTANDER.

1.6. MUNICIPIO:

FLORIDABLANCA.

1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO:

VERICUTE.

1.8. DIRECCION:

EL FICAL VDA VERICUTE

1.9. PREDIO:

BUPA-1-0094.

1.10. ABSCISADO DEL AREA REQUERIDA:

Abscisa inicial K12 + 831,97 ID

Abscisa final K12 + 927,74 ID

1.11. USO ACTUAL DEL INMUEBLE:

Protección y agrícola.

1.12. USO POR NORMA:

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

1.13. INFORMACIÓN CATASTRAL:

No. PREDIO	VIGENCIA CATASTRAL	ZONA FÍSICA	ZONA GEOECONÓMICA	ÁREA DE TERRENO (M ²)	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (M ²)	AVALÚO CATASTRAL
682760002000000030110000000000	2019	37	16	14000	94	Información no suministrada

Fuente: Registro 1 y 2.

1.14. FECHA VISITA AL PREDIO:

10 de julio de 2020

1.15. FECHA DEL INFORME DE AVALUO:

16 de julio de 2020

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

- Certificado de tradición y libertad de fecha 26/02/2020.
- Registro 1 y 2 IGAC.
- Copia Certificado de uso del suelo expedido por la Oficina Asesora de Planeación de Floridablanca con fecha 17 de septiembre de 2019.
- Estudio de Títulos de fecha 6 de abril de 2020.
- Ficha predial BUPA-1-0094 de fecha 20 de febrero de 2020.
- Plano predial de fecha 20 de febrero de 2020.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA**3.1 PROPIETARIO:**

TRINO CORDERO DELGADO
MARTHA ISABEL CORDERO DELGADO
SERAFIN CORDERO DELGADO
ALEJANDRO CORDERO DELGADO
CECILIA CORDERO DELGADO
MARGARITA CORDERO DELGADO
MARIA DE LAS NIEVES CORDERO DELGADO
LUZ AURORA CORDERO DELGADO
GERARDO CORDERO DELGADO
MARÍA ROMELIA DELGADO DE CORDERO

Fuente: Estudio de títulos BUPA-1-0094 y ficha predial BUPA-1-0094

3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

Escritura Pública No. 1460, otorgada el 16 de diciembre de 2016, ante la Notaría Primera de Bucaramanga, registrado en el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 300-55137, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga. Modo de adquisición: Adjudicación en sucesión.

Fuente: Estudio de títulos BUPA-1-0094

3.3 FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA:

300-55137. Círculo Registral: 300 de Bucaramanga.
Fuente: Estudio de títulos BUPA-1-0094

3.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS:

De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria del terreno objeto de estudio, se pudo evidenciar que sobre el mismo no se encuentran inscritos gravámenes, medidas cautelares, o cualesquiera limitaciones al dominio que pudiesen afectar negativamente la adquisición del terreno por parte de la ANI, en caso de que se llegue a un acuerdo de enajenación voluntaria.

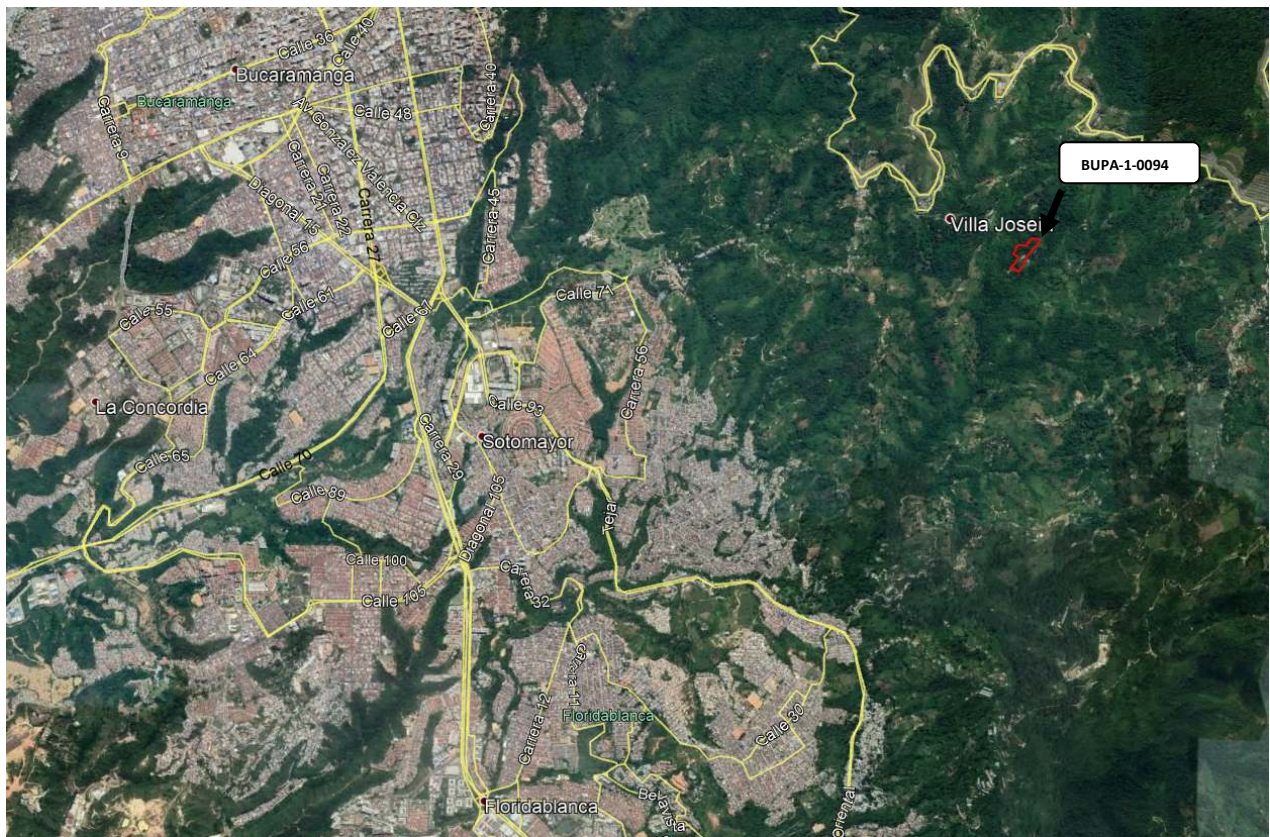
Fuente: Estudio de títulos BUPA-1-0094.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

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

- **NORTE:** Con la vereda San José y Retiro Chiquito del municipio de Bucaramanga
- **SUR:** Con las veredas Malavar y Helechales.
- **ORIENTE:** Con la vereda Helechales y Agua Blanca.
- **OCCIDENTE:** Con la zona urbana del municipio de Floridablanca

Ubicación Predio BUPA-1-0094



Fuente: Imagen Google earth. Consulta: 16 de julio de 2020

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:

Agrícola.

4.3. TOPOGRAFÍA:

Ondulada con un rango de 8-25%.

4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

- **TEMPERATURA:** 23, 6° C
- **PRECIPITACIÓN:** 1.055 mm / año
- **ALTURA SOBRE EL NIVEL DEL MAR:** 925 m.s.n.m.

4.5. CONDICIONES AGROLOGICAS:

SUELOS: Grupo Indiferenciado Typic Troorthents y Oxic Dystropepts de símbolo MQB de unidad fase **MQBf2**. Se trata de suelos de montaña en climas medio, húmedo y muy húmedo, localizados en relieves de Filas y vigas.

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

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

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

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

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

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

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

4.6. SERVICIOS PUBLICOS:

El sector cuenta con redes de energía eléctrica y acueducto.

4.7. SERVICIOS COMUNALES:

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

4.8. VIAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:

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

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

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA:

Según la certificación de uso del suelo con No. de Radicado 5309 expedida por el Jefe Oficina Asesora de Planeación (E) de Floridablanca, Ing. Edgar Jesús Rojas Ramírez con fecha 17 de septiembre de 2019 y de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación del municipio de Floridablanca, aprobado mediante Acuerdo N°035 de 2018, el predio objeto de avalúo se encuentra clasificado de la siguiente forma:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Rural

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

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

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

CATEGORÍA: Preservación

USO PRINCIPAL

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

USO COMPATIBLE

ACTIVIDADES: Investigación controlada de los recursos naturales

USO CONDICIONADO

ACTIVIDADES: Infraestructura para usos compatibles, recreación pasiva.

USO PROHIBIDO

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

CATEGORÍA: Sostenible

USO PRINCIPAL

ACTIVIDADES: Desarrollo Agroforestal, mediante planificación y asistencia técnica.

USO COMPATIBLE

ACTIVIDADES: Actividades controladas agrícolas, ganaderas y forestales.

USO CONDICIONADO

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

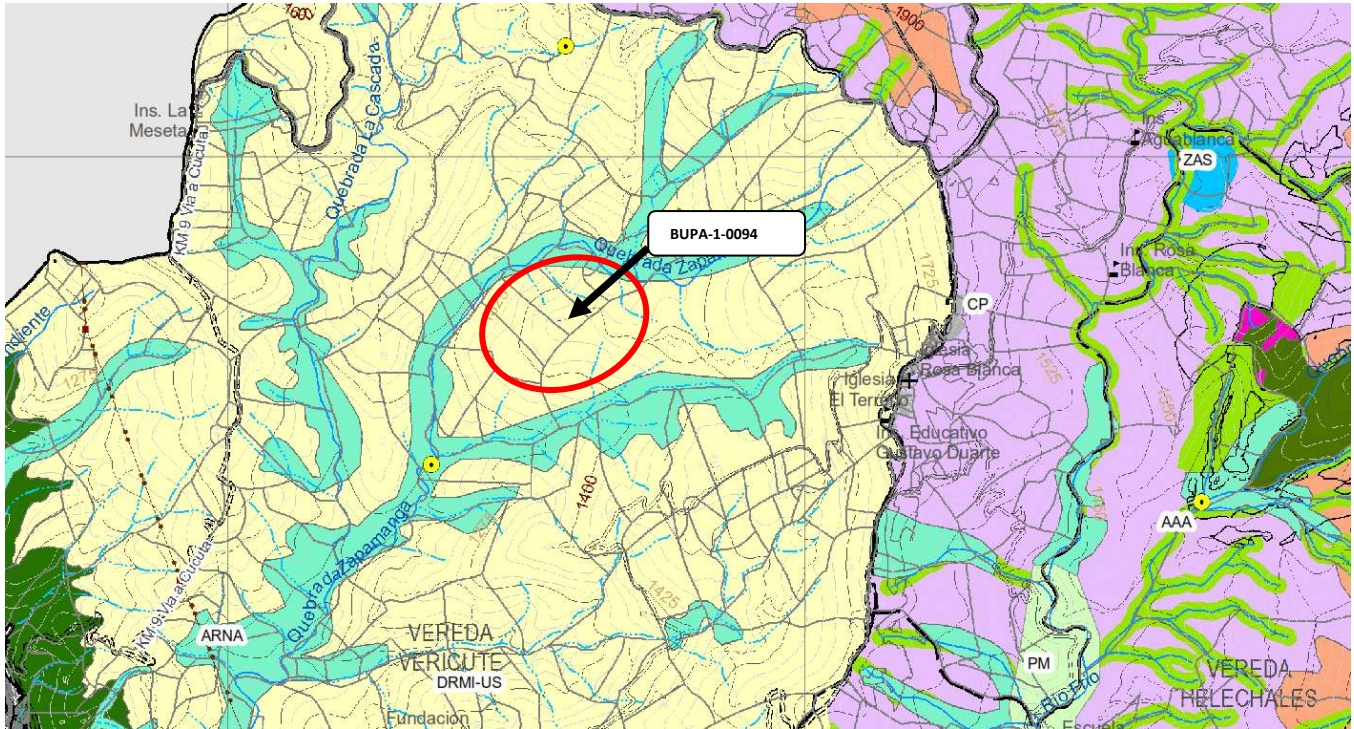
CATEGORÍA: Uso público. Localizado al occidente en el corredor hídrico de la quebrada la Cuellar

USO PRINCIPAL

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

USO COMPATIBLE

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



Fuente: POT Floridablanca

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1 UBICACIÓN:

El lote de terreno objeto de estudio, se encuentra localizado en la vereda Vericute del municipio de Floridablanca al costado oriental del perímetro urbano. Al predio se accede por vía secundaria que del casco urbano de Floridablanca conecta a vía Bucaramanga-Cúcuta (Ruta 66), tomando esta vía carretable, subiendo por 18,9 km hasta llegar al predio.

6.2 ÁREAS DEL TERRENO: Fuente Ficha Predial BUPA-1-0094

- **ÁREA TOTAL DEL PREDIO:**
2 ha
- **ÁREA REQUERIDA:**
0,579076 ha
- **ÁREA REMANENTE:**
0 ha

- **ÁREA SOBRANTE:**
1,420924 ha
- **ÁREA TOTAL REQUERIDA:**
0,579076 ha

6.3 LINDEROS: Fuente: Ficha Predial BUPA-1-0094

ÁREA REQUERIDA: 1

NORTE	SUR	ORIENTE	OCCIDENTE
98,44 m	93,09 m	63,99 m	69,10 m
TRINO CORDERO DELGADO Y OTROS (AREA SOBRANTE) (P1 - P15)	TRINO CORDERO DELGADO Y OTROS (AREA SOBRANTE) (P16 - P32)	RAQUEL TARAZONA ALVARES DE PERUCHO (P15 - P16)	ORLANDO LANDAZABAL GELVEZ (P32 - P1)

ÁREA RONDA DE RÍO

NORTE	SUR	ORIENTE	OCCIDENTE
48,94 m	34,52 m	73,97 m	69,10 m
TRINO CORDERO DELGADO Y OTROS (P1 – P7)	TRINO CORDERO DELGADO Y OTROS (P26 - P32)	TRINO CORDERO DELGADO Y OTROS (P7 – P26)	ORLANDO LANDAZABAL GELVEZ (P32 - P1)

6.4 VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:

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

6.5 SERVICIOS PUBLICOS:

Energía eléctrica.
Acueducto Veredal.

6.6 UNIDADES FISIOGRAFICAS:

UNIDAD FISIOGRAFICA	NORMA DE USO	USO ACTUAL	CLASE AGROLOGICA	AREA ha
UF-1	Suelo rural – Categoría de Protección (Área Protegida DRMI-US)	Agrícola	VII	0,357015
UF-2	Suelo de protección Ronda de la Quebrada Zapamanga	Protección	VII	0,222061

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN.

7.1 CONSTRUCCIONES

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

Fuente: Ficha Predial BUPA-1-0094

7.2 ANEXOS CONSTRUCTIVOS

La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones anexas.

	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD (AÑOS)	ESTADO DE CONSERVACION
M1: Construcción	Construcción para el secado de café con estructura en madera y guadua, piso en concreto con espesor de 0,10m, cubierta con estructura de guadua y plástico, cerramiento en plástico, teja de zinc y retal de madera. Conservación regular. Vetustez aproximada de 25 años.	117,00	m²	25	Regular
M2: Cerramiento	Cerramiento en postes de madera con dos secciones horizontales de madera rolliza y guadua ubicadas alternadamente entre cada 1,80 y 2 metros a lo largo de longitud total, altura de 1,20m.	12,08	m²	5	Regular

M3: Enramada	Enramada con estructura en madera, piso en tierra, cubierta con estructura en guadua y teja de zinc, cerramiento en secciones de madera rolliza ubicadas alternadamente en 3 filas cada dos metros y cuatro (4) hilos de alambre de púas. Conservación Regular. Vetustez aproximada de 25 años.	20,91	m ²	25	Regular
-----------------	---	-------	----------------	----	---------

Fuente: Ficha Predial BUPA-1-0094

7.3 CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCIÓN	UN	DENS	CANTIDAD
Cultivo de Plátano	m ²	0.25/m2	687,63
Cultivo de Café	m ²	0.95/m2	1.930,06
Bosque secundario helechos	m ²		625,00
Pasto Elefante	m ²		705,00
Pasto Imperial	m ²		116,60
Cedro Ø=0,40m.	Un		12
Aguacate Ø=0,30m.	Un		8
Limón tahiti Ø=0,30m.	Un		1
Arrayan Ø=0,30m.	Un		1
Acacias Ø=0,20m.	Un		1
Palma Nacuma	Un		1

Fuente: Ficha predial BUPA-1-0094

8. MÉTODOS VALUATORIOS.

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

Método de comparación o de mercado.

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

Método de costo de reposición

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

9. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

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

9.1 RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:
Método de comparación o de mercado:

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELEFONO FUENTE
				ÁREA EN HAS	V/HAS	ÁREA EN M²	V/M²				
1	FINCA	FLORIDABLANCA	\$ 450.000.000	2,0000	\$ 77.500.000,00	300,0	\$ 650.000	\$ 195.000.000	Vía Bucaramanga- Pamplona a 22 km, cuenta con cuatro casas, caseta (10 casetas de 20 m² c/u), cabañas (total 200 m²).	William Henrique	3166439312
						200,0	\$ 400.000	\$ 80.000.000			
2	LOTE	FLORIDABLANCA	\$ 110.000.000	1,1600	\$ 84.482.758,62	0,0	\$ 0	\$ 0	Vereda Aguablanca via a Cucuta a treinta minutos de Bucaramanga doble calzada, agua y luz, platano.	Jorge Martinez, 3203485197	codigo finca raiz: 2684572
3	LOTE	FLORIDABLANCA	\$ 800.000.000	7,0000	\$ 82.000.000,00	180,0	\$ 450.000	\$ 81.000.000	via a Pamplona km 16, hacia vereda rosablanca, potencial turistico, agricola, dos galpones de 250 m² cada uno, dos casas cnstruccion tradicional.		codigo finca raiz: 2166122
						500,0	\$ 250.000	\$ 125.000.000			

Nota: Las anteriores ofertas fueron actualizadas el 10 de julio de 2020.

10. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS).

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

11. CALCULO DEL VALOR DEL TERRENO

11.1 PROCESAMIENTO ESTADISTICO (Método de Comparación):

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	%. NEGOCIACION	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
						ÁREA EN HAS	V/HAS	ÁREA EN M²	V/M²	
1	FINCA	FLORIDABLANCA	\$ 450.000.000	4%	\$ 430.000.000	2,0000	\$ 77.500.000,00	300,0	\$ 650.000	\$ 195.000.000
								200,0	\$ 400.000	\$ 80.000.000
2	LOTE	FLORIDABLANCA	\$ 110.000.000	11%	\$ 98.000.000	1,1600	\$ 84.482.758,62	0,0	\$ 0	\$ 0
3	LOTE	FLORIDABLANCA	\$ 800.000.000	3%	\$ 780.000.000	7,0000	\$ 82.000.000,00	180,0	\$ 450.000	\$ 81.000.000
								500,0	\$ 250.000	\$ 125.000.000
PROMEDIO							\$ 81.327.586			
DESVIACION							2.890.079			
COEFICIENTE DE VARIACION							0,036			
LIMITE INFERIOR							\$ 78.437.507			
LIMITE SUPERIOR							\$ 84.217.665			
PROMEDIO AJUSTADO							\$ 81.328.000			
PROPUESTO							\$ 80.000.000			

11.2 ANALISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS:

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

Determinación del valor de terreno:

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

Los valores pedidos por hectárea de terreno están entre \$ 77.500.000,00 a \$84.482.758,62 la diferencia de valor pedido por ha es baja y puede darse principalmente por su localización, estas ofertas están ubicadas en zonas comparables con relación al predio objeto de estudio. Para la definición del valor de terreno más probable para el predio a avaluar, se toma como referencia el valor cercano al promedio (\$ 80.000.000), teniendo en cuenta que se trata de un predio con uso del suelo en protección.

12. CALCULO DEL VALOR DE ANEXOS

12.1 COSTOS DE REPOSICIÓN:

Para la determinación del costo los anexos se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 195 de fecha junio-agosto de 2020.

12.2 DEPRECIACIÓN:

La determinación del costo de los anexos se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado por metro cuadrado, como se presenta en el siguiente cuadro:

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1: Construcción	25	30	83,33%	3,5	83,96%	\$ 252.900,00	\$212.328	\$40.571,90	\$ 40.500
M2: Cerramiento	5	15	33,33%	3,5	48,00%	\$ 37.200,00	\$17.857	\$19.343,13	\$ 19.500
M3: Enramada	25	30	83,33%	3,5	83,96%	\$ 178.400,00	\$149.780	\$28.620,12	\$ 28.500

13. CALCULO DEL CULTIVOS Y ESPECIES:

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

DESCRIPCIÓN	UN	DENS	CANTIDAD	VALOR UNITARIO
Cultivo de Plátano	m ²	0.25/m2	687,63	\$ 4.000
Cultivo de Café	m ²	0.95/m2	1.930,06	\$ 2.400
Bosque secundario helechos	m ²		625,00	\$ 900
Pasto Elefante	m ²		705,00	\$ 630
Pasto Imperial	m ²		116,60	\$ 630
Cedro Ø=0,40m.	Un		12	\$ 190.000
Aguacate Ø=0,30m.	Un		8	\$ 150.000
Limón tahiti Ø=0,30m.	Un		1	\$ 80.000

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

Arrayan Ø=0,30m.	Un		1	\$ 55.000
Acacias Ø=0,20m.	Un		1	\$ 50.000
Palma Nacuma	Un		1	\$ 36.500

FUENTES: (Ver tabla de cultivos y especies)

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

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

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

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

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

El Semillero.com

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

Estudio De Costos De Maderables 2013 Disponible En:

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

Anuario Estadístico Agropecuario de Santander, Año 2015

14. CONSIDERACIONES GENERALES

- El inmueble objeto del presente estudio se ubica en Suelo rural – Suelos de Protección (Distrito Regional Manejo Integrado (DRMI-US)) del municipio de Floridablanca - Santander, zona ubicada al costado oriental del municipio donde se observa actividad agrícola.
- El predio objeto de avalúo físicamente se encuentra definido como una sola unidad de conformación irregular, ubicado en el costado oriente del corredor Nacional Bucaramanga a Cúcuta, vía pavimentada en proceso de ampliación a doble calzada.
- El predio se encuentra en una zona de acceso de complicación media por no tener frente a principales vías del departamento sino veredales.
- El uso actual es agrícola y protección.
- Forma y tamaño de los predios pequeños en el sector.
- El predio se encuentra a 19,03 Km de Floridablanca aproximadamente.
- El valor comercial asignado se entiende como valor presente del inmueble al momento de efectuar la visita técnica.

- En el momento del avalúo se encontraron ofertas de predios similares, por lo que no fue necesario recurrir a encuestas con personas representativas de la región y además con valuadores conocedores de la misma.
- Durante la visita al predio no se tuvo conocimiento de situaciones recientes que produjeran alteración del orden público en el sector.
- El presente informe fue realizado con base a la información contenida en los insumos prediales aportados por el Consorcio Autovía BUCARAMANGA -PAMPLONA al momento del encargo valuatorio, por lo cual el solicitante es el responsable de la veracidad en descripción, cantidad, tamaño y forma de la información allí contenida.
- En la zona las variables más representativas en la valorización de los predios rurales son la disponibilidad de vías de acceso y la cercanía con fuentes de agua.
- La definición de las unidades fisiográficas se realiza teniendo en cuenta la información consignada en la ficha predial.
- De acuerdo a lo establecido por la ley 1882 de 2018 artículo 9, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- Aclaremos que el valuator no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.
- Dentro del área requerida se encuentran 2.220,61 m² en la ronda de la Quebrada Zapamanga.
- El daño emergente relacionado con Notariado y Registro será asumido en su totalidad por el Concesionario.
- Se esclarece que los sectores agrícolas se ven favorecidos por el acceso a aguas a sus predios, una finca con aguas (quebradas, ríos y sus rondas), tiende a valer incluso más a una sin aguas, por esa razón y teniendo en cuenta la norma de uso no se discriminará los valores de ronda en sectores agrícolas o agropecuarios; en sectores con otros usos o urbanos la connotación es diferente.

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

15. RESULTADO DEL AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
UNIDAD FISIOGRAFICA 1	ha	0,357015	\$ 80.000.000	\$ 28.561.200
UNIDAD FISIOGRAFICA 2	ha	0,222061	\$ 80.000.000	\$ 17.764.880
TOTAL TERRENO				\$ 46.326.080
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1: Construcción	m ²	117,00	\$ 40.500	\$ 4.738.500
M2: Cerramiento	m ²	12,08	\$ 19.500	\$ 235.560
M3: Enramada	m ²	20,91	\$ 28.500	\$ 595.935
TOTAL ANEXOS				\$ 5.569.995
CULTIVOS Y ESPECIES				
Cultivo de Plátano	m ²	687,63	\$ 4.000	\$ 2.750.520
Cultivo de Café	m ²	1.930,06	\$ 2.400	\$ 4.632.144
Bosque secundario helechos	m ²	625	\$ 900	\$ 562.500
Pasto Elefante	m ²	705	\$ 630	\$ 444.150
Pasto Imperial	m ²	116,6	\$ 630	\$ 73.458
Cedro Ø=0,40m.	Un	12	\$ 190.000	\$ 2.280.000
Aguacate Ø=0,30m.	Un	8	\$ 150.000	\$ 1.200.000
Limón tahiti Ø=0,30m.	Un	1	\$ 80.000	\$ 80.000
Arrayan Ø=0,30m.	Un	1	\$ 55.000	\$ 55.000
Acacias Ø=0,20m.	Un	1	\$ 50.000	\$ 50.000
Palma Nacuma	Un	1	\$ 36.500	\$ 36.500
TOTAL ESPECIES				\$ 12.164.272
TOTAL AVALUO				\$ 64.060.347

**TOTAL AVALÚO: SESENTA Y CUATRO MILLONES SESENTA MIL TRESCIENTOS
CUARENTA Y SIETE PESOS M/CTE**

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

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

ACTA DE COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS

No. BUPA-1-0094

Hoy, 16 DE JULIO DE 2020, en la oficina de la Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales, Infraestructura y Finca Raíz, se reunió el Comité Técnico de Avaluadores para realizar la actividad: Confirmación de valores definidos en los avalúos comerciales puntuales de los predios requeridos para el PROYECTO DE CONCESIÓN VIAL BUCARAMANGA – PAMPLONA, atendiendo la convocatoria efectuada por parte del Director Ejecutivo. El encuentro se citó bajo la siguiente agenda dispuesta:

AGENDA

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

DESARROLLO

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

2. Se verificó que la información contenida en el avalúo comercial coincide con la consignada en la Ficha predial BUPA-1-0094, suministrada por AUTOVÍA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S, además que el informe de avalúo correspondiente cumple con los requerimientos estipulados en la normatividad vigente, así como los parámetros de esta Lonja y el protocolo para la elaboración de avalúos de la Agencia Nacional de Infraestructura.

3. Se sustentan y se validan los valores por parte de cada profesional teniendo en cuenta la normatividad vigente para el cálculo de las áreas a intervenir previstas en la ficha predial BUPA-1-0094. El método empleado es el indicado para determinar el avalúo solicitado, de acuerdo con la naturaleza del predio, según lo certificado por la Secretaria de Planeación del municipio de FLORIDABLANCA y lo investigado en el Plan de Ordenamiento Territorial. El valor comercial fue hallado mediante el método de mercado para el terreno.

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

DIRECCIÓN DEL PREDIO	EL FICAL VDA VERICUTE
----------------------	-----------------------

CONFIRMACIÓN

"El valor total aprobado por este comité es de: \$ 64.060.347

VALOR EN LETRAS: SESENTA Y CUATRO MILLONES SESENTA MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS M/CTE



JULIO CESAR DÍAZ
DIRECTOR DEL PROYECTO
AVAL – 79698504



MARCO POLO SÁNCHEZ BUSTOS
AVALUADOR PROFESIONAL
AVAL – 79710046



HÉCTOR ÁNGEL POLANCO NARVÁEZ
Representante Legal (S)

16. REGISTRO FOTOGRÁFICO
ANEXO FOTOGRAFICO BUPA-1-0094


Vista camino llegada al predio



Vista general del predio



Vista interna



Vista interna



M1: Construcción



M1: Construcción

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



M1: Construcción - Detalle



M1: Construcción - Detalle



M2: Cerramiento y M3: Enramada



M3: Enramada - Detalle



Vista general especies vegetales – Cultivo plátano



Vista general especies vegetales – Cultivo plátano

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

	
Vista general especies vegetales – Cultivo café	Bosque secundario y pastos
	
Pastos	Pastos
	
Vista general especies forestales - Cedro	Vista general especies vegetales

	
Vista general especies vegetales - Acacias	Vista general especies vegetales - Arrayán
	
Vista general especies vegetales – Limón – Palma nacuma	Vista general especies vegetales

17. ANEXOS

17.1 DOCUMENTALES

- Certificado de tradición y libertad de fecha 26/02/2020.
- Registro 1 y 2 IGAC.
- Copia Certificado de uso del suelo expedido por la Oficina Asesora de Planeación de Floridablanca con fecha 17 de septiembre de 2019.
- Estudio de Títulos de fecha 6 de abril de 2020.
- Ficha predial BUPA-1-0094 de fecha 20 de febrero de 2020.
- Plano predial de fecha 20 de febrero de 2020.



CONTRATO DE CONCESIÓN No. 002 DE 2016

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

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEGOCIACION	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELEFONO FUENTE
						ÁREA EN HAS	V/HAS	ÁREA EN M²	V/M²				
1	FINCA	FLORIDABLANCA	\$ 450.000.000	4%	\$ 430.000.000	2,0000	\$ 77.500.000,00	300,0	\$ 650.000	\$ 195.000.000	Vía Bucaramanga- Pamplona a 22 km, cuenta con cuatro casas, caseta (10 casetas de 20 m² c/u), cabañas (total 200 m²).	Willian Henrique	3166439312
								200,0	\$ 400.000	\$ 80.000.000			
2	LOTE	FLORIDABLANCA	\$ 110.000.000	11%	\$ 98.000.000	1,1600	\$ 84.482.758,62	0,0	\$ 0	\$ 0	Vereda Aguablanca via a Cucuta a treinta minutos de Bucaramanga doble calzada, agua y luz, platano.	Jorge Martinez, 3203485197	codigo finca raiz: 2684572
3	LOTE	FLORIDABLANCA	\$ 800.000.000	3%	\$ 780.000.000	7,0000	\$ 82.000.000,00	180,0	\$ 450.000	\$ 81.000.000	via a Pamplona km 16, hacia vereda rosablanca, potencial turistico, agricola, dos galpones de 250 m² cada uno, dos casas cnstruccion tradicional.		codigo finca raiz: 2166122
								500,0	\$ 250.000	\$ 125.000.000			

PROMEDIO	\$ 81.327.586
DESVIACION	2.890.079
COEFICIENTE DE VARIACION	0,036
LIMITE INFERIOR	\$ 78.437.507
LIMITE SUPERIOR	\$ 84.217.665
PROMEDIO AJUSTADO	\$ 81.328.000
PROPUESTO	\$ 80.000.000



CONTRATO DE CONCESIÓN No. 002 DE 2016

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

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1: Construcción	25	30	83,33%	3,5	83,96%	\$ 252.900,00	\$212.328	\$40.571,90	\$ 40.500
M2: Cerramiento	5	15	33,33%	3,5	48,00%	\$ 37.200,00	\$17.857	\$19.343,13	\$ 19.500
M3: Enramada	25	30	83,33%	3,5	83,96%	\$ 178.400,00	\$149.780	\$28.620,12	\$ 28.500

ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS

M1: CONSTRUCCIÓN			
Item	Capítulo	Valor capítulo	% Capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 903.300,00	8,93%
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 2.169.352,60	21,45%
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 4.211.800,00	41,64%
9	CUBIERTAS	\$ 1.352.120,00	13,37%
17	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 83.992,00	0,83%
TOTAL COSTO DIRECTO		\$ 8.720.564,60	
VALOR COSTO INDIRECTO 16%		\$ 1.395.290,34	14%
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 10.115.854,94	100%

VALOR	m2	COSTO DIRECTO	\$ 218.014,12
VALOR	m2	COSTO DIRECTO + INDIRECTO	\$ 252.896,37

Fuente: Construdata 195

Item	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Valor Total	Valor capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA					\$ 903.300,00
1,01	Descapote a mano	40,00	m ²	\$ 8.390,00	\$ 335.600,00	
1,03	Cerramiento en Polisombra H= 2.00 m	20,00	m ²	\$ 6.951,00	\$ 139.020,00	
1,04	Localización, trazado y replanteo	40,00	m ²	\$ 10.717,00	\$ 428.680,00	
2	EXCAVACION Y CIMIENTACION					\$ 2.169.352,60
2,01	Excavación a mano de zanjas	16,00	m3	\$ 21.517,00	\$ 344.272,00	
2,02	Concreto ciclópeo	3,50	m3	\$ 403.746,00	\$ 1.413.111,00	
2,05	Relleno para estructuras en recebo (incluye compactacion y transporte)	4,80	m3	\$ 85.827,00	\$ 411.969,60	
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO					\$ 4.211.800,00
4,01	Placa Contrapiso e=0,10 Cto 3000 psi	40,00	m ²	\$ 105.295,00	\$ 4.211.800,00	
9	CUBIERTAS					\$ 1.352.120,00
9,03	Estructura de madera para teja fibrocemento (Se calcula con esterilla de guadua ancho 25-30cm 4m pag 107)	40,00	m2	\$ 30.913,00	\$ 1.236.520,00	
9,15	Agrolene uv 1mx10m ancho cal 7 invernadero	40,00	m2	\$ 2.890,00	\$ 115.600,00	
17	ASEO Y LIMPIEZA					\$ 83.992,00
17,01	Aseo general para entrega de obra	20,00	m ²	\$ 1.941,00	\$ 38.820,00	
17,02	Cargue y Retiro mecanico de material con acarreo 6km	4,00	m3	\$ 11.293,00	\$ 45.172,00	

TOTAL COSTO DIRECTO			\$ 8.720.564,60
TOTAL COSTO INDIRECTO			\$ 1.395.290,34
TOTAL COSTOS			\$ 10.115.854,94
VALOR	m2	COSTO DIRECTO	\$ 218.014,12
VALOR	m2	COSTO DIRECTO + COSTO INDIRECTO	\$ 252.896,37
VALOR	VALOR ADOPTADO		\$ 252.900,00

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

M2: CERRAMIENTO			
Item	Capítulo	Valor capítulo	% Capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 20.544,44	27,61%
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 1.075,85	1,45%
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 42.527,00	57,15%
TOTAL COSTO DIRECTO		\$ 64.147,29	
VALOR COSTO INDIRECTO 16%		\$ 10.263,57	14%
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 74.410,86	100%

VALOR	m2	COSTO DIRECTO	\$ 32.073,65
VALOR	m2	COSTO DIRECTO + INDIRECTO	\$ 37.205,43

Fuente: Construdata 195

Item	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Valor Total	Valor capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA					\$ 20.544,44
1,08	Malla eslabonada	2,00	m2	\$ 10.272,22	\$ 20.544,44	
2	EXCAVACION Y CIMENTACION					\$ 1.075,85
2,01	Excavación a mano de zanjas	0,05	m3	\$ 21.517,00	\$ 1.075,85	
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA					\$ 42.527,00
12,08	Limaton d=10 a 12 cm (3m)	2,00	un	\$ 16.680,00	\$ 33.360,00	
12,10	Guadua rolliza (3m)	1,00	un	\$ 9.167,00	\$ 9.167,00	

TOTAL COSTO DIRECTO			\$ 64.147,29
TOTAL COSTO INDIRECTO		16%	\$ 10.263,57
TOTAL COSTOS			\$ 74.410,86
VALOR	m2	COSTO DIRECTO	\$ 32.073,65
VALOR	m2	COSTO DIRECTO + COSTO INDIRECTO	\$ 37.205,43
VALOR	VALOR ADOPTADO		\$ 37.200,00

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

M3: ENRAMADA			
Item	Capítulo	Valor capítulo	% Capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 1.077.767,00	30,20%
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 386.342,00	10,83%
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 267.390,00	7,49%
9	CUBIERTAS	\$ 1.244.400,00	34,87%
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 73.336,00	2,05%
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 27.386,57	0,77%
TOTAL COSTO DIRECTO		\$ 3.076.621,57	
VALOR COSTO INDIRECTO 16%		\$ 492.259,45	14%
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 3.568.881,02	100%

VALOR	m2	COSTO DIRECTO	\$ 153.831,08
VALOR	m2	COSTO DIRECTO + INDIRECTO	\$ 178.444,05

Fuente: Construdata 195

Item	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Valor Total	Valor capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA					\$ 1.077.767,00
1,01	Descapote a mano	21,00	m ²	\$ 8.390,00	\$ 176.190,00	
1,04	Localización, trazado y replanteo	21,00	m ²	\$ 10.717,00	\$ 225.057,00	
1,08	Cerramiento (Teja en lamina de zinc 3,05 o 10" cal 34 o 20 mm)	40,00	m ²	\$ 16.913,00	\$ 676.520,00	
2	EXCAVACION Y CIMENTACION					\$ 386.342,00
2,01	Excavación a mano de zanjas	2,00	m3	\$ 21.517,00	\$ 43.034,00	
2,05	Relleno para estructuras en recebo (incluye compactacion y transporte)	4,00	m3	\$ 85.827,00	\$ 343.308,00	
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO					\$ 267.390,00
4,13	Columnas en madera (limaton inmunizado d=10 a 12cm (5m))	10,00	m	\$ 26.739,00	\$ 267.390,00	
9	CUBIERTAS					\$ 1.244.400,00
9,01	Teja en lamina de zinc 3,05 o 10" cal 34 o 20 mm	25,00	m ²	\$ 16.913,00	\$ 422.825,00	
9,03	Estructura de madera para teja fibrocemento	25,00	m2	\$ 32.863,00	\$ 821.575,00	
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA					\$ 73.336,00
12,11	Guadua rolliza (3m)	8,00	un	\$ 9.167,00	\$ 73.336,00	
13	CARPINTERIA METÁLICA					\$ 27.386,57
13,13	Alambre de puas 350m cal14	60,00	m	\$ 456,44	\$ 27.386,57	

TOTAL COSTO DIRECTO			\$ 3.076.621,57
TOTAL COSTO INDIRECTO			\$ 492.259,45
TOTAL COSTOS			\$ 3.568.881,02
VALOR	m2	COSTO DIRECTO	\$ 153.831,08
VALOR	m2	COSTO DIRECTO + COSTO INDIRECTO	\$ 178.444,05
VALOR	VALOR ADOPTADO		\$ 178.400,00

TABLA DE INDEMNIZACIÓN DE CULTIVOS Y ESPECIES

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

ESPECIE	Π/4	DAP(m) *DAP(m)	Altura total (m)	FF	VOLUMEN ÁRBOL EN PIE (m3)					
ARBOL DE BOSQUE	0,785	0,0144	5	0,65	0,04					
ESPECIE	ALTURA (m)	DAP (m)	# PLANTAS/Ha	VOLUMEN ÁRBOL EN PIE (m3)	VOLUMEN TOTAL	VALOR M3	VALOR PLANTA	VALOR M2	VALOR ADOPTADO M2	VALOR ADOPTADO HA
Bosque natural, secundario y galerías	5	0,12	2222	0,04	81,631836	\$ 110.000	\$ 4.041	\$ 898	\$ 900	\$ 9.000.000

ESPECIE	Π/4	DAP(m) *DAP(m)	Altura total (m)	FF	VOLUMEN ÁRBOL EN PIE (m3)					
ARBOL DE VEGETACION NATIVA	0,785	0,0100	5	0,65	0,03					
ESPECIE	ALTURA (m)	DAP (m)	# PLANTAS/Ha	VOLUMEN ÁRBOL EN PIE (m3)	VOLUMEN TOTAL	VALOR M3	VALOR PLANTA	VALOR M2	VALOR ADOPTADO M2	VALOR ADOPTADO HA
Vegetación Nativa	5	0,10	2460	0,03	62,76075	\$ 110.000	\$ 2.806	\$ 690	\$ 700	\$ 7.000.000

FUENTES:

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

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

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

Aserrió Hasmaderas: CI 28 17 - 02 Teléfono: 6303159.

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

El Semillero.com

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

Estudio De Costos De Maderables 2013 Disponible En:

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

Anuario Estadístico Agropecuario de Santander, Año 2015

CULTIVO	DAÑO EMERGENTE	Tiempo de Mayor Produccion	Costo Sostenimiento/ Ha (Cs)	RENDIMIENTO	PRECIO DE VENTA	Densidad Cultivo Plantas/Ha	VALOR DEL CULTIVO			
	Costo Instalación/Ha (CI)			Producción Promedio Kg/Ha/Año (P)	\$/Kg (Pv)					
							Lucro Cesante Ha	Indemnización Ha	Lucro Cesante Planta	Indemnización Planta
Banano - Monocultivo	\$ 9.070.000	1	\$ 7.150.000	47.400	\$ 1.200	1.600	\$ 49.730.000	\$ 58.800.000	\$ 31.100	\$ 36.800
Banano - Asociado	\$ 4.800.000	1	\$ 1.500.000	23.700	\$ 1.200	1.100	\$ 26.940.000	\$ 31.740.000	\$ 24.500	\$ 28.900
Cacao	\$ 7.900.000	4	\$ 6.300.000	1.600	\$ 4.900	1.100	\$ 25.060.000	\$ 32.960.000	\$ 22.800	\$ 30.000
Café	\$ 8.500.000	2	\$ 4.700.000	2.000	\$ 5.100	6.000	\$ 15.700.000	\$ 24.200.000	\$ 2.600	\$ 4.000
Caña Panelera	\$ 5.700.000	2	\$ 2.900.000	12.000	\$ 1.700	20.000	\$ 37.900.000	\$ 43.600.000	\$ 1.900	\$ 2.200
Mora	\$ 7.600.000	2	\$ 4.000.000	10.000	\$ 2.800	1.334	\$ 52.000.000	\$ 59.600.000	\$ 39.300	\$ 45.000
Pitahaya	\$ 36.000.000	2	\$ 6.400.000	9.300	\$ 6.300	2.670	\$ 110.780.000	\$ 146.780.000	\$ 41.500	\$ 55.000
Plátano Monocultivo	\$ 8.700.000	1	\$ 5.100.000	42.000	\$ 1.100	1.600	\$ 41.100.000	\$ 49.800.000	\$ 25.700	\$ 31.100
Plátano Asociado	\$ 4.800.000	1	\$ 1.500.000	22.000	\$ 1.100	1.100	\$ 22.700.000	\$ 27.500.000	\$ 20.600	\$ 25.000

Nota: Café por m2 (6000*4000)/10000 **\$ 2.400**
Nota: Plátano por m2 (1600*25000)/10000 **\$ 4.000**

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

Nota: Citricos Tecnificados corresponde a los cultivos de Limón tahiti

MEDIANA GRANDE
Aguacate \$ 120.000 \$ 150.000

Nota: Los precios de venta de los cultivos fueron investigados en las publicaciones de DANE y SIPSA y mercados locales.

Los valores por planta pueden variar dependiendo la zona y aspectos como: densidad de siembra, estado fitosanitario y distancia de siembra.

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

- **PASTOS**

TIPO	NOMBRE CIENTÍFICO	VALOR M2
PASTO NATURAL	Son pastos o sabanas que se dan por generación espontánea	\$ 220
PASTOS MEJORADOS	Brachiaria brizanta (Marandu), Brachiaria decumens (Pasto peludo, pasto alambre, pasto de orillas), Brachiaria humidicola (Braquiaria dulce), , Estrella (Estrella africana), Gordura (Yararagua peludo, Chopín, pasto melaza), Puntero (Uribe, Paragua), entre otros.	\$ 330
PASTO DE CORTE	Cuba 22 , Elefante (Gigante, Merqueron, Bufala, Brasileiro, Hierba de napier), Imperial (Hay morado y verde, Pie de paloma, Pasto carpeta), entre otros.	\$ 630

PASTO	DAÑO EMERGENTE	Tiempo Recuperación Meses (Resolución Lucro)	VALOR PASTAJE MENSUAL	Capacidad de Carga	Lucro	VALOR (DAÑO + LUCRO)		VALOR ADOPTADO	VALOR ADOPTADO
	Costo Instalación					Ha	m2	Ha	m2
Natural	\$ 2,000,000	6	\$ 35,000	1	\$ 210,000	\$ 2,210,000	\$ 221	\$ 2,200,000	\$ 220
Mejorado	\$ 2,680,000	6	\$ 35,000	3	\$ 630,000	\$ 3,310,000	\$ 331	\$ 3,300,000	\$ 330
De corte	\$ 4,820,000	6	\$ 35,000	7	\$ 1,470,000	\$ 6,290,000	\$ 629	\$ 6,300,000	\$ 630



INFORME TÉCNICO

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

PROYECTO DE CONCESIÓN VIAL BUCARAMANGA – PAMPLONA

TRAMO CONECTANTE C1-C2

PREDIO No.	:	BUPA-1-0094
Fecha	:	16 de julio de 2020
Solicitante	:	AUTOVÍA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S.
INFORMACIÓN BÁSICA		
Propietario	:	TRINO CORDERO DELGADO Y OTROS
Dirección	:	EL FICAL VDA VERICUTE
Abscisa inicial	:	K12 + 831,97 ID
Abscisa final	:	K12 + 927,74 ID
Matricula inmobiliaria	:	300-55137
Fecha visita	:	10 de julio de 2020
Elaborado por	:	LONJA NACIONAL DE PROFESIONALES AVALUADORES EN PROYECTOS VIALES, INFRAESTRUCTURA Y FINCA RAÍZ - LONPRAVIAL
	:	MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS
	Avaluator Profesional	AVAL 79710046 RAA

1. PROPÓSITO DE LA TASACIÓN

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

2. MARCO JURÍDICO

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

DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro	\$ 2.015.424
2.2 - Gastos de Desconexión de Servicios Públicos	No aplica
2.3 - Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	No aplica
2.4 - Gastos de Publicidad	No aplica
2.5 - Gastos de Bodegaje y/o Almacenamiento	No aplica
2.6 - Gastos por Impuesto Predial	No aplica
2.7 - Gastos por Trámites (SDP y/o Curadurías)	No aplica
2.8 - Gastos por Adecuación del inmueble de remplazo	No aplica
2.9 - Gastos por Adecuación de áreas remanentes	No aplica
2.10 - Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos	No aplica
AVALÚO DAÑO EMERGENTE	\$ 2.015.424
LUCRO CESANTE	
3.1 - Pérdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería)	No aplica
3.2 - Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	No aplica
AVALÚO LUCRO CESANTE	\$ 0
AVALÚO INDEMNIZACIÓN	
4.1 TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	\$ 2.015.424
Son:	DOS MILLONES QUINCE MIL CUATROCIENTOS VEINTICUATRO PESOS M/CTE
OBSERVACIONES: Dentro del cálculo del daño emergente y el lucro cesante solamente se incluye el ítem correspondiente a los Gastos de Notariado y Registro. Teniendo en cuenta que el propietario no aportó documentos que demuestren el cálculo de otros ítems de la indemnización.	
NOTA: De acuerdo a la Resolución 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se define en el artículo 3o. Modificar el párrafo 1o del artículo 5o, el cual quedará así: "Párrafo 1o. La entidad adquirente solicitará por escrito a los beneficiarios de la indemnización, la entrega de la documentación que pretendan hacer valer para el cálculo de la misma. La cual deberá ser entregada a más tardar dentro de los diez (10) días siguientes al recibo del requerimiento, y solo con base en esta se efectuará el cálculo de la indemnización".	

TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 2.015.424
SON: DOS MILLONES QUINCE MIL CUATROCIENTOS VEINTICUATRO PESOS M/CTE	

JULIO CESAR DÍAZ

REPRESENTANTE LEGAL LONPRAVIAL

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES AVAL 79698504

MARCO POLO SÁNCHEZ BUSTOS

AVALUADOR PROFESIONAL

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES AVAL 79710046



INFORME TÉCNICO

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

PROYECTO DE CONCESIÓN VIAL BUCARAMANGA – PAMPLONA

TRAMO CONECTANTE C1-C2

PREDIO No. : **BUPA-1-0094**

Fecha : 16 de julio de 2020

Solicitante : AUTOVÍA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S.

INFORMACIÓN BÁSICA

Propietario : TRINO CORDERO DELGADO Y OTROS

Dirección : EL FICAL VDA VERICUTE

Abscisa inicial : K12 + 831,97 ID

Abscisa final : K12 + 927,74 ID

Matricula inmobiliaria : 300-55137

Fecha visita : 10 de julio de 2020

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

Avaluador Profesional : MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS

AVAL : 79710046 RAA

1. PROPÓSITO DE LA TASACIÓN

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

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

VALOR DEL INMUEBLE	\$ 64.060.347,00			
CONCEPTO	TARIFA	VALOR PARCIAL	PROPORCION	TOTAL
Derechos notariales	0,30%	\$ 191.651	100%	\$ 191.651
Cargo fijo derechos notariales	\$ 21.000	\$ 21.000	100%	\$ 21.000
IVA derechos notariales	19,00%	\$ 40.404	100%	\$ 40.404
Retefuente	0,00%	-	100%	\$ -
Recaudos (tarifa sobre SMMVLV)	2,25%	\$ 19.800	100%	\$ 19.800
Otros: elaboración y fotocopias (50 hojas*3 copias)	\$ 3.800	\$ 570.000	100%	\$ 570.000
IVA otros gastos notariales	19,00%	\$ 108.300	100%	\$ 108.300
Impuesto de registro (Beneficencia)	1,00%	\$ 641.000	100%	\$ 641.000
Derechos registrales	0,622%	\$ 398.500	100%	\$ 398.500
Sistematización y conservación documental	2,000%	\$ 7.970	100%	\$ 7.970
Certificado de tradición y libertad	\$ 16.800	\$ 16.800	100%	\$ 16.800
TOTAL GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO POR VENTA A LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA.				\$ 2.015.424

3. OBSERVACIONES:

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

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

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

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

TOTAL DAÑO EMERGENTE	\$ 2.015.424
SON: DOS MILLONES QUINCE MIL CUATROCIENTOS VEINTICUATRO PESOS M/CTE	

JULIO CESAR DÍAZ

REPRESENTANTE LEGAL LONPRAVIAL

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES AVAL 79698504

MARCO POLO SÁNCHEZ BUSTOS
AVALUADOR PROFESIONAL

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES AVAL 79710046



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

Bogotá D.C. 12 de diciembre de 2020

Señores: CSS CONSTRUCTORES S.A.

Asunto: Alcance de aclaración informe de avalúo BUPA-1-0094 por observaciones de interventoría.

Respetados señores,

Atendiendo su solicitud, conforme a la respuesta por parte de la interventoría (BPLA-1341-20) con respecto al informe de avalúo del predio del asunto, la Lonja se permite responder la solicitud haciendo las siguientes disposiciones:

1. Sobre las observaciones asociadas al anexo constructivo M1, para el ítem 4: Estructuras, se hace la aclaración que por petición del Consorcio se debe realizar los APU acorde a la Ficha predial que a su vez ya está aprobada y revisada por la interventoría, por lo tanto, no se realizan cambios pues la ficha indica "*piso en concreto con espesor de 0.10m*" lo que se calculó con un contrapiso $e=0.10m$ concreto 3000 psi.
2. En cuanto a la verificación del APU para la mejora M3, no se realiza ninguna modificación teniendo en cuenta que en el *ítem 9: Cubiertas sub ítem 9.03. estructura de madera para teja de fibrocemento*, no se está calculando el material de la cubierta (esta se calculó en el sub ítem 9.01) **se está calculando es el soporte de la cubierta**, que para este caso es en madera. Para esta clase de cubiertas laminares se emplean los mismos materiales de soporte (madera o metálica), la misma distribución entre correas, el mismo rendimiento de la obra de mano, etc.

Cordialmente,

JULIO CESAR DÍAZ
REPRESENTANTE LEGAL LONPRAVIAL
AVAL – 79698504



PIN de Validación: a31509f8



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

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



PIN de Validación: a31509f8



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



PIN de Validación: a31509f8



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



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 12C 71B 40 TORRE 6 APTO 822

Teléfono: 3203418496

Correo Electrónico: juliocesardiaz@hotmail.com

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

Administrador Ambiental -- La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

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

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

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

a31509f8

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

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: a7380a26



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

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



PIN de Validación: a7380a26



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



PIN de Validación: a7380a26



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

Académico

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

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

Teléfono: 3134213500

Correo Electrónico: marcopolosan@hotmail.com

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

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

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

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

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

a7380a26

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



PIN de Validación: a7380a26

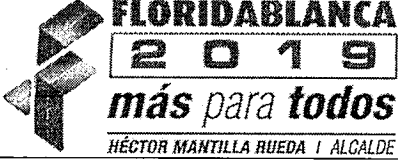


<https://www.raa.org.co>



Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

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

Floridablanca, 17 de septiembre de 2019.

Radicado: 5309

Señor:
JUAN CARLOS GONZALEZ ROJAS
Director SPV
AUTOVIA BUCARAMANGA – PAMPLONA S.A.S
Autopista Norte Km. 21 Interior Olímpica
Email: comunicaciones@autoviabucaramangapamplona.com
Chía, Cundinamarca.

Referencia: Su oficio No. S02007135 recibido con Rad. Gral. 14898-2019 y Rad. OAP No. 4014 del 28/06/2019.
Asunto: Consulta normativa - Usos del Suelo para Ciento Siete (107) predios – Contrato Concesión APP No. 002-2016.

Continuando con la respuesta a la comunicación de la referencia, por la cual solicita información sobre el uso del suelo según el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del Municipio de Floridablanca, para un grupo de predios objeto de la gestión predial del proyecto Autovía Bucaramanga – Pamplona, y teniendo en cuenta la magnitud y complejidad del asunto, por medio del presente escrito me permito brindar respuesta específica para los predios listados del ítem No. 81 al ítem No. 107, presentando la siguiente tabla que contiene la información sobre la Clasificación del Suelo y las Categorías o Clases de Uso del Suelo de dichos predios, según la delimitación geográfica de los mismos en el GEOPORTAL Catastral del IGAC (2019) y según las disposiciones establecidas por el Acuerdo Municipal No. 035 de 2018 (octubre 05), por medio del cual se aprobó el POT de segunda generación del Municipio de Floridablanca (2018-2030):

ID	NÚMERO CATASTRAL	DESCRIPCIÓN	CLASIFICACIÓN DE SUELO	CATEGORÍAS O CLASES DE USO(S) DEL SUELO POT (2G)	OBSERVACIONES
81	00-02-0003-0487-000	La Faldita Vereda Vericute	RURAL	Presenta Categoría de PROTECCIÓN (Área Protegida DRMI-US).	Contenido dentro de la zona de uso sostenible del DRMI.
82	00-02-0003-0093-000	San Luis Vereda Vericute	RURAL	Presenta Categoría de PROTECCIÓN (Área Protegida DRMI-US).	Contenido dentro de la zona de uso sostenible del DRMI.
83	00-02-0003-0736-000	San Luis Vereda Vericute	RURAL	Categoría de PROTECCIÓN con las siguientes clases: Área Protegida DRMI-US. Rondas de protección (ARNA).	Contenido dentro de la zona de uso sostenible del DRMI.
84	00-02-0003-0117-000	La Despensa Vereda Vericute	RURAL	Categoría de PROTECCIÓN con las siguientes clases: Área Protegida DRMI-US. Rondas de protección (ARNA).	Contenido dentro de la zona de uso sostenible del DRMI.
85	00-02-0003-0112-000	El Diamante Vereda Vericute	RURAL	Categoría de PROTECCIÓN con las siguientes clases: Área Protegida DRMI-US. Rondas de protección (ARNA).	Contenido dentro de la zona de uso sostenible del DRMI.
86	00-02-0003-0110-000	El Fical Vereda Vericute	RURAL	Presenta Categoría de PROTECCIÓN (Área Protegida DRMI-US).	Contenido dentro de la zona de uso sostenible del DRMI.
87	00-02-0003-0078-000	San Luis Vereda Vericute	RURAL	Presenta Categoría de PROTECCIÓN (Área Protegida DRMI-US).	Contenido dentro de la zona de uso sostenible del DRMI.
88	00-02-0003-0772-000	Casa Blanca Vereda Vericute	RURAL	Categoría de PROTECCIÓN con las siguientes clases: Área Protegida DRMI-US. Rondas de protección (ARNA).	Contenido dentro de la zona de uso sostenible del DRMI.
89	00-02-0003-0004-000	La Vega Vereda Vericute	RURAL	Categoría de PROTECCIÓN con las siguientes clases: Área Protegida DRMI-US. Rondas de protección (ARNA).	Contenido dentro de la zona de uso sostenible del DRMI.

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





Alcaldía Municipal de Floridablanca

CÓDIGO:
PL - F - 102 - 14

VERSIÓN

00

CARTA

OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN

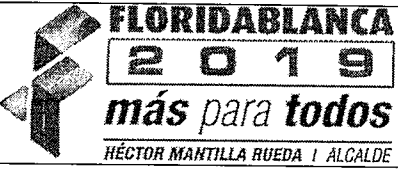
PROCESO: GESTIÓN PLANEACIÓN E INFORMACIÓN

90	00-02-0003-0406-000	La Estrellita Vereda Vericute	RURAL	Categoría de PROTECCIÓN con las siguientes clases: Área Protegida DRMI-US. Rondas de protección (ARNA).	Contenido dentro de la zona de uso sostenible del DRMI.
91	00-02-0003-0002-000	El Recreo Vereda Vericute	RURAL	Categoría de PROTECCIÓN con las siguientes clases: Área Protegida DRMI-US. Rondas de protección (ARNA).	Contenido dentro de la zona de uso sostenible del DRMI.
92	00-02-0004-0154-000	El Cristal Vereda Aguablanca	RURAL	- En su menor extensión presenta Categoría de PROTECCIÓN (rondas de protección ARNA). - En su mayor extensión presenta Categoría de Desarrollo o Producción Sistemas Silvoagrícolas (SSA).	La ronda de protección corresponde a un afluente del Río Frío.
93	00-02-0004-0136-000	Lote Vereda Aguablanca	RURAL	- En su menor extensión presenta Categoría de PROTECCIÓN (rondas de protección ARNA). - En su mayor extensión presenta Categoría de Desarrollo o Producción Sistemas Silvoagrícolas (SSA).	La ronda de protección corresponde a un afluente del Río Frío.
94	00-02-0004-0227-000	Lote Vereda Aguablanca	RURAL	- En su menor extensión presenta Categoría de PROTECCIÓN (rondas de protección ARNA). - En su mayor extensión presenta Categoría de Desarrollo o Producción Sistemas Silvoagrícolas (SSA).	La ronda de protección corresponde a un afluente del Río Frío.
95	00-02-0004-0334-000	Lote Vereda Aguablanca	RURAL	Categoría de Desarrollo o Producción Sistemas Silvoagrícolas (SSA).	Ninguna.
97	00-02-0004-0050-000	La Laguna Vereda Aguablanca	RURAL	- En su menor extensión presenta Categoría de PROTECCIÓN (rondas de protección ARNA). - En su mayor extensión presenta Categoría de Desarrollo o Producción Sistemas Silvoagrícolas (SSA).	Las rondas de protección corresponden al Río Frío y uno de sus afluentes.
98	00-02-0004-0347-000	Franja 2 Vereda Aguablanca	-----	-----	-----
99	00-02-0004-0347-000	Franja 2 Vereda Aguablanca	-----	-----	-----
102	00-02-0004-0040-000	El Diviso Vereda Aguablanca	RURAL	- En su menor extensión presenta Categoría de PROTECCIÓN (rondas de protección ARNA). - En su mayor extensión presenta Categoría de Desarrollo o Producción Sistemas Silvoagrícolas (SSA) y Sistemas Agroslvopastoriles (SASP).	La ronda de protección corresponde a un afluente del Río Frío.
103	00-02-0004-0246-000	La Fortuna Vereda Aguablanca	RURAL	- En su menor extensión presenta Categoría de PROTECCIÓN (rondas de protección ARNA). - En su mayor extensión presenta Categoría de Desarrollo o Producción Sistemas Silvoagrícolas (SSA) y Sistemas Agroslvopastoriles (SASP).	Las rondas de protección corresponden a dos afluentes del Río Frío.
105	00-02-0004-0152-000	El Espejo Vereda Aguablanca	RURAL	- En su menor extensión presenta Categoría de PROTECCIÓN (rondas de protección ARNA). - En su mayor extensión presenta Categoría de Desarrollo o Producción Sistemas Silvoagrícolas (SSA).	La ronda de protección corresponde a un afluente del Río Frío.
106	00-02-0004-0042-000	La Esperanza Vereda Aguablanca	RURAL	- En su menor extensión presenta Categoría de PROTECCIÓN (rondas de protección ARNA). - En su mayor extensión presenta Categoría de Desarrollo o Producción Sistemas Silvoagrícolas (SSA).	Las rondas de protección corresponden al Río Frío y uno de sus afluentes.

5309

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





FLORIDABLANCA

2019

más para todos

HÉCTOR MANTILLA RUEDA | ALCALDE



Alcaldía Municipal de Floridablanca

CÓDIGO:

PL - F - 102 - 14

VERSIÓN

00

CARTA

OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN

PROCESO: GESTIÓN PLANEACIÓN E INFORMACIÓN

107	00-02-0004-0010-000	El Límite Vereda Aguablanca	RURAL	- En su mayor extensión presenta Categoría de PROTECCIÓN (Relictos de Bosques ABH-FP). - En su menor extensión presenta Categoría de Desarrollo o Producción Sistemas Agrosilvopastoriles (SASP).	Ninguna.
-----	---------------------	-----------------------------	-------	--	----------

Nota: El predio 00-02-0004-0347-000 no pudo ser localizado en los mapas catastrales suministrados por el IGAC, razón por la cual se recomienda que el interesado solicite a dicha autoridad catastral, copia de la carta catastral actualizada.

Los usos principales, compatibles y condicionados correspondientes a las categorías y clases de usos y áreas de actividad referidas en la tabla anterior, están establecidos en los siguientes artículos del Acuerdo Municipal No. 035 de 2018, que usted puede consultar en la página web oficial (<http://www.floridablanca.gov.co/transparencia/paginas/planeacion.aspx>), y buscar el ítem POT Vigente):

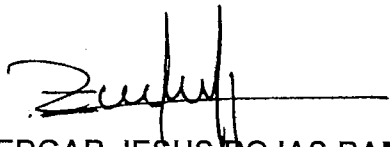
- Áreas de recarga de acuíferos, nacimientos de agua y rondas hídricas (ARNA): Artículo 349 del Acuerdo Municipal No. 035 de 2018.
- Relictos de Bosques Naturales y áreas de aptitud forestal protectora (ABH-FP): Artículo 352 del Acuerdo Municipal No. 035 de 2018.
- Distrito Regional de Manejo Integrado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

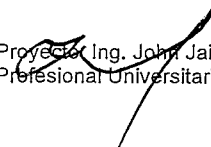
De esta forma se ha completado la respuesta correspondiente a su solicitud No. S02007135, dentro del término o plazo al que se refiere el parágrafo del Artículo 14 de la Ley 1755 de 2015, para el caso de peticiones por las cuales se eleva consulta a las autoridades en relación con las materias a su cargo.

Observaciones:

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

Atentamente.


Ing. EDGAR JESUS ROJAS RAMIREZ
Jefe Oficina Asesora de Planeación (E)


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

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

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

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



www.floridablanca.gov.co
@alcaldiaflablanca
www.facebook.com/Alcaldia-Municipal-de-Floridablanca

Página 3 de 3

		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185	
		PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		VERSIÓN	001
		FORMATO	FICHA PREDIAL		FECHA	18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN	BUCARAMANGA -PAMPLONA	UNIDAD FUNCIONAL	1
CONTRATO No.:	002 de 07 de Junio de 2016	SECTOR O TRAMO	Conectante C1 - C2
PREDIO No.	BUPA-1-0094		
ABSC. INICIAL	K12+831,97 ID		
ABSC. FINAL	K12+927,74 ID		
		MARGEN	Izq-Der
		LONGITUD EFECTIVA	95,77

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	CÉDULA	91.291.617	MATRICULA INMOBILIARIA
TRINO CORDERO DELGADO Y OTROS	DIRECCIÓN / EMAIL.	EL FICAL VDA VERICUTE	300-55137
	DIRECCIÓN DEL PREDIO	EL FICAL VDA VERICUTE	NÚMERO PREDIAL NACIONAL
			682760002000000030110000000000

VEREDA/BARRIO:	Vericute	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Rural	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	Floridablanca			NORTE	98,44 m	TRINO CORDERO DELGADO Y OTROS (AREA SOBRANTE) (P1 - P15)
DPTO:	Santander	ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO	Protección, Agrícola	SUR	93,09 m	TRINO CORDERO DELGADO Y OTROS (AREA SOBRANTE) (P16 - P32)
PREDIO REQUERIDO PARA:	Construcción Via Nueva	TOPOGRAFÍA	8-25% Ondulada	ORIENTE	63,99 m	RAQUEL TARAZONA ALVARES DE PERUCHO (P15 - P16)
				OCIDENTE	69,10 m	ORLANDO LANDAZABAL GELVEZ (P32 - P1)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Cultivo de Plátano	687,63	0,25/m²	m²
Cultivo de Café	1.930,06	0,95/m²	m²
Bosque secundario helechos	625,00		m²
Pasto Elefante	705,00		m²
Pasto Imperial	116,60		m²
Cedro Ø=0,40m.	12		Un
Aguacate Ø=0,30m.	8		Un
Limón tahiti Ø=0,30m.	1		Un
Arrayan Ø=0,30m.	1		Un
Acacias Ø=0,20m.	1		Un
Palma Nacuma	1		Un

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
	NO EXISTEN CONSTRUCCIONES EN EL ÁREA REQUERIDA.		
TOTAL AREA CONSTRUIDA		0	m²

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
M1	Construcción para el secado de café con estructura en madera y guadua, piso en concreto con espesor de 0,10m, cubierta con estructura de guadua y plástico, cerramiento en plástico, teja de zinc y retal de madera. Conservación Regular. Vetustez aproximada de 25 años.	117,00	m²
M2	Cerramiento en postes de madera con dos secciones horizontales de madera rolliza y guadua ubicadas alternadamente entre cada 1,80 y 2 metros a lo largo de longitud total, altura de 1,20m.	12,08	m²
M3	Enramada con estructura de madera, piso en tierra, cubierta con estructura en guadua y teja de zinc, cerramiento en secciones de madera rolliza ubicadas alternadamente en 3 filas cada dos metros y cuatro (4) hilos de alambre de púas. Conservación Regular. Vetustez aproximada de 25 años.	20,91	m²

¿Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?	SI/NO
¿Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	No
¿Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	No
¿Aplica Informe de análisis de Área Remanente?	No

FECHA DE ELABORACIÓN:	20/02/2020	AREA TOTAL TERRENO	2Ha 0.000,m²	OBSERVACIONES: Dentro del área total requerida, se encuentran 2.220,61 m² en la ronda de la Quebrada Zapamanga.
Elaboró:	CPO INGENIERÍA S.A.S	AREA REQUERIDA	Ha 5.790,76m²	
	Alejandro Tinjacá M. T.P. 252222-60173 CND	AREA REMANENTE	Ha ,m²	
Revisó y Aprobó:		AREA SOBRANTE	1Ha 4.209,24m²	
INGEANDINA CONSULTORES DE INGENIERÍA S.A.S		AREA TOTAL REQUERIDA	Ha 5.790,76m²	



MINISTERIO DE TRANSPORTE
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

ANEXO A FICHA PREDIAL - PROPIETARIOS

CONCESIÓN BUCARAMANGA - PAMPLONA

Contrato No. 002 de 07 de Junio de 2016

PREDIO No.

BUPA-1-0094

PROPIETARIO	IDENTIFICACIÓN	DIRECCIÓN	e-mail
TRINO CORDERO DELGADO	91.291.617		
MARTHA ISABEL CORDERO DELGADO	63.498.851		
SERAFIN CORDERO DELGADO	91.247.211		
ALEJANDRO CORDERO DELGADO	91.275.871		
CECILIA CORDERO DELGADO	63.296.333		
MARGARITA CORDERO DELGADO	63.298.198		
MARIA DE LAS NIEVES CORDERO DELGADO	63.517.576		
LUZ AURORA CORDERO DELGADO	37.725.784		
GERARDO CORDERO DELGADO	91.243.682		
MARIA ROMELIA DELGADO DE CORDERO	27.948.473		

CONCESIÓN BUCARAMANGA - PAMPLONA

Contrato No. 002 de 07 de Junio de 2016

ANEXO A FICHA PREDIAL - LINDEROS

PREDIO No.

BUPA-1-0094

ÁREA REQUERIDA: 1

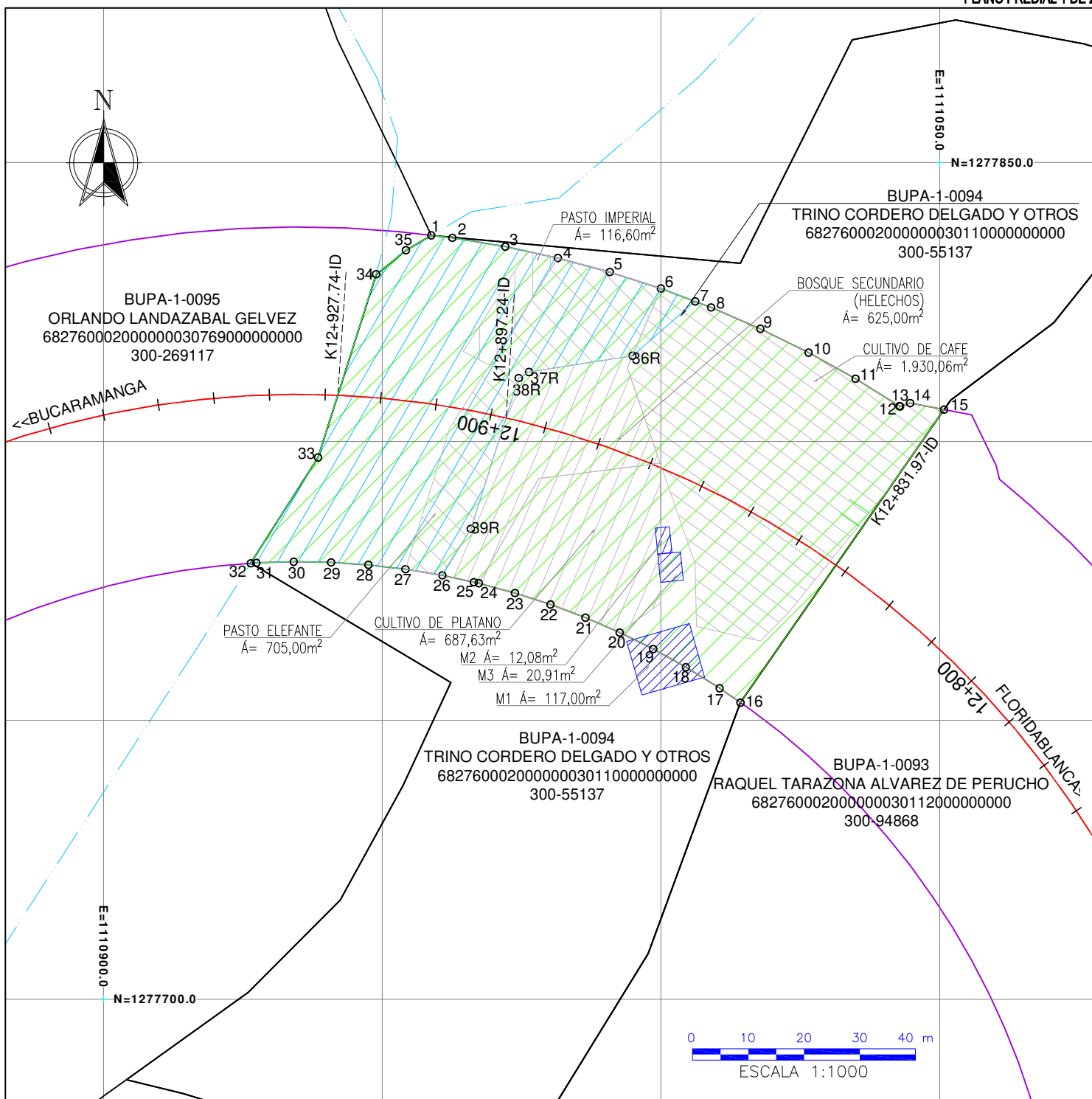
ÁREA	Ha 5.790,76m ²
ABSCISAS	
INICIAL	K12+831,97ID
FINAL	K12+927,74ID
LONGITUD EFECTIVA	95,77 m

LINDERO	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	98,44 m	TRINO CORDERO DELGADO Y OTROS (AREA SOBRANTE) (P1 - P15)
SUR	93,09 m	TRINO CORDERO DELGADO Y OTROS (AREA SOBRANTE) (P16 - P32)
ORIENTE	63,99 m	RAQUEL TARAZONA ALVARES DE PERUCHO (P15 - P16)
OCCIDENTE	69,10 m	ORLANDO LANDAZABAL GELVEZ (P32 - P1)

ÁREA RONDA DE RÍO

ÁREA	Ha 2220,61m ²
ABSCISAS	
INICIAL	K12+897,24ID
FINAL	K12+927,74ID
LONGITUD EFECTIVA	30,50 m

LINDERO	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	48,94 m	TRINO CORDERO DELGADO Y OTROS (P1 - P7)
SUR	34,52 m	TRINO CORDERO DELGADO Y OTROS (P26 - P32)
ORIENTE	73,97 m	TRINO CORDERO DELGADO Y OTROS (P7 - P26)
OCCIDENTE	69,10 m	ORLANDO LANDAZABAL GELVEZ (P32 - P1)



CONCESIÓN BUCARAMANGA - PAMPLONA
CONTRATO No. 002 DE 2016

REVISIÓN No.
0



Agencia Nacional de
Infraestructura



DISEÑO Y CÁLCULO:

CPO INGENIERÍA S.A.S

PROPIETARIO:

TRINO CORDERO DELGADO Y OTROS

CONVENCIONES

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

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:
0Ha 5.790,76m²	2Ha 0000,00m²	0,00m²	0Ha 0,00 m²	1Ha 4.209,24m²

FECHA ELAB.:
20-02-2020

ESCALA:
1:1000

UNIDAD FUNCIONAL:

1

SECTOR:

CONECTANTE C1 - C2

NÚMERO PREDIAL NACIONAL

682760002000000030110000000000

FICHA GRÁFICA No.

BUPA-1-0094

COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
PTO	NORTE	ESTE	DIST (m)
1	1277836,96	1110958,8	3,80
2	1277836,52	1110962,57	9,64
3	1277834,93	1110972,08	9,64
4	1277832,89	1110981,50	9,64
5	1277830,38	1110990,81	9,64
6	1277827,43	1110999,98	6,58
7	1277825,11	1111006,14	3,06
8	1277824,03	1111009,00	9,64
9	1277820,19	1111017,84	9,64
10	1277815,92	1111026,48	9,64
11	1277811,24	1111034,91	9,27
12	1277806,34	1111042,78	0,15
13	1277806,26	1111042,9	1,90
14	1277806,88	1111044,7	6,20
15	1277805,71	1111050,78	63,99
16	1277753,16	1111014,27	4,55
17	1277755,75	1111010,52	7,12
18	1277759,51	1111004,47	6,70
19	1277762,77	1110998,61	6,70
20	1277765,74	1110992,6	6,70
21	1277768,4	1110986,45	6,70
22	1277770,77	1110980,18	6,70
23	1277772,82	1110973,8	6,70
24	1277774,57	1110967,33	0,92
25	1277774,76	1110966,43	5,78
26	1277775,99	1110960,78	6,70
27	1277777,09	1110954,17	6,70
28	1277777,86	1110947,52	6,70
29	1277778,31	1110940,83	6,70
30	1277778,43	1110934,13	6,70
31	1277778,23	1110927,43	1,02
32	1277778,15	1110926,41	22,49
33	1277797,13	1110938,48	34,49
34	1277830	1110948,91	6,85
35	1277834,29	1110954,25	5,27
1	1277836,96	1110958,8	
ÁREA REQUERIDA:			0Ha 5.790,76m ²

COORDENADAS ÁREA RONDA DE RIO			
PTO	NORTE	ESTE	DIST (m)
1	1277836,96	1110958,80	3,80
2	1277836,52	1110962,57	9,64
3	1277834,93	1110972,08	9,64
4	1277832,89	1110981,50	9,64
5	1277830,38	1110990,81	9,64
6	1277827,43	1110999,98	6,58
7	1277825,11	1111006,14	14,87
36R	1277815,37	1110994,90	18,80
37R	1277812,46	1110976,33	2,15
38R	1277811,37	1110974,47	28,37
39R	1277784,33	1110965,89	9,78
26	1277775,99	1110960,78	6,70
27	1277777,09	1110954,17	6,70
28	1277777,86	1110947,52	6,70
29	1277778,31	1110940,83	6,70
30	1277778,43	1110934,13	6,70
31	1277778,23	1110927,43	1,02
32	1277778,15	1110926,41	22,49
33	1277797,13	1110938,48	34,49
34	1277830	1110948,91	6,85
35	1277834,29	1110954,25	5,27
1	1277836,96	1110958,80	
ÁREA RONDA DE RIO:			0Ha 2.220,61m ²

CONCESIÓN BUCARAMANGA - PAMPLONA
CONTRATO No. 002 DE 2016

REVISIÓN No.

0



DISEÑO Y CALCULO:

CPO INGENIERÍA S.A.S

PROPIETARIO:

TRINO CORDERO DELGADO Y OTROS

CONVENCIONES

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

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:
0Ha 5.790,76m ²	2Ha 0000,00m ²	0,00m ²	0Ha 0,00 m ²	1Ha 4.209,24m ²

FECHA ELAB.:

20-02-2020

ESCALA:

—

UNIDAD FUNCIONAL:

1

SECTOR:

CONECTANTE C1 - C2

NÚMERO PREDIAL NACIONAL

682760002000000030110000000000

FICHA GRÁFICA No.

BUPA-1-0094