AUTOVIA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S
Fecha y hora: Viernes 9 Julio 2021 14:38:26
Dirigido a: JOSE URBANO GUARGUATI RANGEL
Enviado por: Jorge Alejandro Gonzalez Gomez
Procesado por: Camila Andrea Parra Gaona
Asunto: Notificación por Aviso del Oficio de Oferta Formal de Compra "Oficio...

CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. ***PREDIO BUPA-1-0103***

S02013530

Señores:
JOSE URBANO GUARGUATI RANGEL
(HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS)
Predio: "LOTE LA VEGA" (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)
/ "LA VEGA" (Según Título Adquisitivo)
/ "LA VEGA VDA VERICUTE" (Según IGAC)
Vereda: "FLORIDABLANCA" (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)
/ "VERICUTE" (Según IGAC)
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 VEGA" (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria) / "LA VEGA" (Según Título Adquisitivo) / "LA VEGA VDA VERICUTE" (Según IGAC), ubicado en la Vereda "FLORIDABLANCA" (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria) / "VERICUTE" (Según IGAC), municipio de Floridablanca, Departamento de Santander, identificado con el Número Predial Nacional 68276000200000003000400000000 y la Matrícula Inmobiliaria número 300-277842, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga."*

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

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

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 veinticinco (25) de junio de 2021, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA a través de la AUTOVIA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S., expidió la Oferta Formal de Compra No. **S02013410** *"Oficio por el cual se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio de mayor extensión, denominado "LOTE LA VEGA" (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria) / "LA VEGA" (Según Título Adquisitivo) / "LA VEGA VDA VERICUTE" (Según IGAC), ubicado en la Vereda "FLORIDABLANCA" (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria) / "VERICUTE" (Según IGAC), municipio de Floridablanca, Departamento de Santander, identificado con el Número Predial Nacional 68276000200000003000400000000 y la Matrícula Inmobiliaria número 300-277842, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga."*, correspondiente a la ficha predial No. **BUPA-1-0103.**

Que mediante oficio de citación **S02013409** del veinticinco (25) de junio de 2021 la Concesión **AUTOVIA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S.** convocó a **HERNANDO GUARGUATI CRUZ, GONZALO GUARGUATI CRUZ, YRMA GUARGUATI CRUZ, NELLY GUARGUATI CRUZ y JOSE URBANO GUARGUATI RANGEL (HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS)** a comparecer a notificarse de la mencionada Oferta Formal de Compra oficio **S02013410** del veinticinco (25) de junio de 2021**.**

Que no fue posible establecer comunicación con los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS** de **JOSE URBANO GUARGUATI RANGEL**.

Que para garantizar el debido proceso se publicó la Citación por Aviso **S02013465** del 30 de junio de 2021 en las páginas web de la Agencia Nacional de Infraestructura y de Autovía Bucaramanga Pamplona S.A.S. **Aviso fijado el 7 de julio de 2021 y desfijado el 13 de julio 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 Articulo 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 (25) de junio de 2021, notificada y publicada por **AUTOVIA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S.**, se informó sobre las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal, sin que a la fecha se haya surtido dicho trámite.

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

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

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

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

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

- **AUTOVIA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S** efectúa el Tratamiento de sus Datos Personales para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 02 del 7 de junio de 2016; específicamente, para adelantar la adquisición en favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, de los Predios requeridos para la construcción del Proyecto vial Bucaramanga – Pamplona.

- Según lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 1581 de 2012, no se requiere autorización previa, expresa e informada para el uso de sus Datos Personales, toda vez que se trata de

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 **S02013410** del veinticinco (25) de junio de 2021 y de sus documentos anexos.

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

CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-1-0103

Chía, Cundinamarca, 25 de junio de 2021

AUTOVIA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S
Fecha y hora: 25/06/2021 11:01:14
Dirigido a: HERNANDO GUARGUATI CRUZ
Enviado por: Jorge Alejandro Gonzalez Gomez
Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición de un

Señores:
HERNANDO GUARGUATI CRUZ 20%.
GONZALO GUARGUATI CRUZ 20%.
YRMA GUARGUATI CRUZ 20%.
NELLY GUARGUATI CRUZ 20%
JOSE URBANO GUARGUATI RANGEL 20% (HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS)

Predio: "LOTE LA VEGA" (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria) / "LA VEGA" (Según Título Adquisitivo) / "LA VEGA VDA VERICUTE" (Según IGAC)
Vereda: "FLORIDABLANCA" (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria) / "VERICUTE" (Según IGAC)

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 VEGA" (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria) / "LA VEGA" (Según Título Adquisitivo) / "LA VEGA VDA VERICUTE" (Según IGAC) ubicado en la Vereda "FLORIDABLANCA" (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria) / "VERICUTE" (Según IGAC), municipio de Floridablanca, Departamento de Santander, identificado con el Número Predial Nacional 682760002000000030004000000000 y la Matrícula Inmobiliaria número 300-277842, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

Respetados Señores:

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

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

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

CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-1-0103

Ficha Predial No. **BUPA-1-0103**, de la **Unidad Funcional 1. CONECTANTE C1-C2**, de la cual se anexa copia, de cual se requiere un área de **UNA HECTÁREA NOVECIENTOS CUATRO PUNTO SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (1 Ha 0.904,69 m²)** de terreno; incluidas las siguientes mejoras, cultivos y/o especies:

ANEXO	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD
M1: Secador	Secador solar parabólico sobre placa de concreto de 9,50m x 4,00m promedio x 0,15m de espesor, con estructura y perales en guadua con cubierta en plástico transparente de 1,60m de altura en su parte mas alta. Conservación: Bueno. Vetustez 3 años aproximadamente.	m²	38,00
M2: Gallinero	Gallinero con estructura en madera y guadua de 2,50m x 3,50m promedio, cerramiento en malla eslabonada, cubierta con plástico y tabla de madera, piso en listones de guadua y tabla de madera. Conservación: Regular. Vetustez 3 años aproximadamente.	m²	8,75

DESCRIPCIÓN	UN	DENS	CANTIDAD
Cultivo de Café Castillo	m²	2/m²	7.374,20
Cultivo Cebolla Cabezona Roja	m²		1495,76
Cultivo de Maiz	m²		1.321,63
Aguacate (Ø de 0,10 a 0,20m)	Un		3
Plátano (Ø de 0,10 a 0,20m)	Un		503
Mandarino (Ø de 0,10 a 0,20m)	Un		6
Mata de Tomate Verde	Un		16
Cedro (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un		6
Urumo (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un		4
Aro (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un		9

Predio debidamente delimitado y alinderado dentro de las abscisas **INICIAL K14+258,15 ID** y **FINAL K14+430,29 ID**, de la mencionada Unidad Funcional.

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
UNIDAD FISIOGRÁFICA 1	ha	1.090459	$ 80.000.000	$ 87.237.520
TOTAL TERRENO				$ 87.237.520
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1: Secador	m²	38,00	$ 127.000	$ 4.826.000
M2: Gallinero	m²	8,75	$ 68.000	$ 595.000
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				$ 5.421.000
CULTIVOS Y ESPECIES				
Cultivo de Café Castillo	m²	7.374,20	$ 2.400	$ 17.698.080

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

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

CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-1-0103

Cultivo Cebolla Cabezona Roja	m²	1495.78	$	1.600	$	2.393.216
Cultivo de Maiz	m²	1.321,63	$	600	$	792.978
Aguacate (Ø de 0,10 a 0,20m)	Un	3	$	120.000	$	360.000
Platano (Ø de 0,10 a 0,20m)	Un	503	$	25.000	$	12.575.000
Mandarino (Ø de 0,10 a 0,20m)	Un	6	$	60.000	$	360.000
Mata de Tomate Verde	Un	18	$	3.500	$	56.000
Cedro (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un	6	$	140.000	$	840.000
Urumo (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un	4	$	55.000	$	220.000
Arb (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un	9	$	55.000	$	495.000
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES					$	35.790.274
TOTAL AVALUO					$	128.448.794

El valor de la Oferta de Compra es la suma **SON: CIENTO VEINTIOCHO MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS M.CTE ($ 128.448.794)** correspondiente al avalúo comercial del área de terreno requerida, mejoras 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 Raí LONPRAVIAL, según **Informe de Avalúo Comercial Predio BUPA-1-0103, de fecha 7 de octubre 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 Alcance al Estudio De Títulos de fecha **16 de julio de 2020**, *Los titulares del derecho real de dominio*, de la zona de terreno que se requiere son: **HERNANDO GUARGUATI CRUZ 20%, GONZALO GUARGUATI CRUZ 20%, YRMA GUARGUATI CRUZ 20%, NELLY GUARGUATI CRUZ 20% y JOSE URBANO GUARGUATI RANGEL 20% (HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS).**

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

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

*CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. **PREDIO BUPA-1-0103***

Es de anotar que sobre el inmueble objeto de adquisición parcial existen los siguientes gravámenes y/o limitaciones al dominio, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria 300-277842, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga:

- Medida Cautelar-Embargo ejecutivo con acción personal de Mariela García García contra Irma Guarguati Cruz; Mediante Oficio 2130 del 23 de abril de 2004 del Juzgado 14 Civil Municipal de Bucaramanga, debidamente registrada en la anotación No. 003.
- Medida Cautelar-Embargo ejecutivo con acción mixta de Nimer Holguín Suarez contra Gonzalo Guarguati Cruz y Nelly Guarguati Cruz; Mediante Oficio 2405 del 12 de julio de 2005 del Juzgado 9 Civil Municipal de Bucaramanga, debidamente registrada en la anotación No. 004.

Dada la importancia del proyecto que se adelanta, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** ha facultado a **AUTOVIA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S** para que actúe en su nombre y representación en todo el proceso de la Gestión Predial de los inmuebles afectados por el mismo, para llevar a cabo el procedimiento de enajenación voluntaria conforme a los preceptos legales, en la 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 sufrirán 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 **318 614 8693**, 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

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

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

CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-1-0103

informa que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la Oferta de Compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública. En caso de no llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria durante el término establecido, la entidad iniciará el proceso de expropiación por vía judicial, conforme a los procedimientos y directrices establecidos en las Leyes 9 de 1989, 388 de 1997, 1682 de 2013 y 1564 de 2012, Código General del Proceso, en aquellas que las adicionen, modifiquen o sustituyan y en las demás que sean aplicables. Igualmente, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, el pago del predio será cancelado de forma previa teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial o administrativa. El valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar para el Proyecto.

Si durante el proceso de adquisición del Área Requerida o posterior a éste, se determina que no es posible consolidar el derecho real de dominio a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, por existir circunstancias que lo impidan, como, por ejemplo, la transferencia 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 – Coordinador Jurídico.
Anexo: COPIA DE FICHA PREDIAL, PLANO PREDIAL, AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO Y CERTIFICADO DE USO DEL SUELO
Copia: ARCHIVO

CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-1-0103

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 14 de julio de 2021 A LAS 7:30 a.m.

SE DESFIJA EL 21 de julio 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

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PROYECTO DE CONCESIÓN VIAL BUCARAMANGA – PAMPLONA
TRAMO: CONECTANTE C1-C2
PREDIO: BUPA-1-0103

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO
PROTOCOLO PARA AVALÚOS 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 10
7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN. 11
8. MÉTODOS VALUATORIOS. 12
9. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS) 12
10. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS). 13
11. CALCULO DEL VALOR DEL TERRENO 13
12. CALCULO DEL VALOR DE ANEXOS 14
13. CALCULO DEL CULTIVOS Y ESPECIES 15
14. CONSIDERACIONES GENERALES 16
15. RESULTADO DEL AVALÚO 18
16. REGISTRO FOTOGRÁFICO 20
17. ANEXOS 24

Calle 53B N° 25 - 21 Of 2226 Centro Comercial Galerías. Tel 2113857 Celular 3134213500/3203418496
e-mail: lonpravial@gmail.com. Bogotá D.C.

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. SOLICITUD:
Autovía Bucaramanga Pamplona S.A.S. mediante oficio S02011274 de fecha 02/10/2020.

1.2. TIPO DE INMUEBLE:
Lote rural.

1.3. TIPO DE AVALÚO:
Comercial Corporativo Rural.

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

1.5. DEPARTAMENTO:
Santander.

1.6. MUNICIPIO:
Floridablanca.

1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO:
Vericute.

1.8. DIRECCIÓN:
La Vega Vda Vericute

1.9. PREDIO:
BUPA-1-0103.

Calle 53B N° 25 - 21 Of 2226 Centro Comercial Galerías. Tel 2113857 Celular 3134213500/3203418496
e-mail: lonpravial@gmail.com. Bogotá D.C.

1.10. ABSCISADO DEL ÁREA REQUERIDA:

Abscisa inicial K14+258,15 ID
Abscisa final K14+430,29 ID

1.11. USO ACTUAL DEL INMUEBLE:

Protección y Agrícola.

1.12. USO POR NORMA:

Protección – Área protegida DRMI-US y Rondas de protección (ARNA), según Plan de Ordenamiento Territorial, mediante Acuerdo No. 035 de 2018.

1.13. INFORMACIÓN CATASTRAL:

No. PREDIO	VIGENCIA CATASTRAL	ZONA FÍSICA	ZONA ECONÓMICA	ÁREA DE TERRENO (M2)	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (M²)	AVALUO CATASTRAL
68276000200000003000400000000	2019	37	16	1.623	96	Sin información
		38	15	23.877	21	

Fuente: Registros 1 y 2 IGAC.

1.14. FECHA VISITA AL PREDIO:

5 de octubre de 2020

1.15. FECHA DEL INFORME DE AVALÚO:

7 de octubre de 2020

2. DOCUMENTOS

2.1 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS POR EL SOLICITANTE:

- Certificado de tradición y libertad de fecha 14/07/2020.
- Registros 1 y 2 IGAC.
- Copia certificado de uso del suelo expedido por la Oficina Asesora de Planeación con fecha de expedición 17/09/2019.
- Alcance Estudio de títulos de fecha 16/07/2020.
- Ficha predial BUPA-1-0103 de fecha 15/05/2020.
- Copia Plano predial BUPA-1-0103 de fecha 15/05/2020.

Calle 53B N° 25 - 21 Of 2226 Centro Comercial Galerías. Tel 2113857 Celular 3134213500/3203418496
e-mail: lonpravial@gmail.com. Bogotá D.C.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1 PROPIETARIO: Fuente: Estudio de títulos BUPA-1-0103

GONZALO GUARGUATI CRUZ
HERNANDO GUARGUATI CRUZ
YRMA GUARGUATI CRUZ
NELLY GUARGUATI CRUZ
JOSE URBANO GUARGUATI RANGEL (Fallecido)

3.2 TITULO DE ADQUISICIÓN:

Escritura Pública No.3910, otorgada el 10 de noviembre de 2003 de la Notaría 7 de Bucaramanga. Registrada en la anotación No.02 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 300-277842, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga. Modo de adquisición: Adjudicación en sucesión.

Fuente: Estudio de títulos BUPA-1-0103

3.3 FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA:

300-277842. Círculo Registral: 300 de Bucaramanga.
Fuente: Estudio de títulos BUPA-1-0103

3.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS:

Sobre el inmueble objeto de estudio recaen las siguientes medidas cautelares, limitaciones al dominio y/o gravámenes vigentes:

- **Medida Cautelar-Embargo ejecutivo con acción personal** de Mariela García García contra Irma Guarguti Cruz; Mediante Oficio 2130 del 23 de abril de 2004 del Juzgado 14 Civil Municipal de Bucaramanga, debidamente registrada en la anotación No.003 del FMI 300-277842.
- **Medida Cautelar-Embargo ejecutivo con acción mixta** de Nimer Holguín Suarez contra Gonzalo Guarguati Cruz y Nelly Guarguati Cruz; Mediante Oficio 2405 del 12 de julio de 2005 del Juzgado 9 Civil Municipal de Bucaramanga, debidamente registrada en la anotación No. 004 del FMI 300-277842.
- **Medida Cautelar Embargo por jurisdicción coactiva – Impuesto Predial** mediante oficio 1484 del 8 de abril de 2016 proferido por la Tesoría y Ejecuciones Fiscales de Floridablanca: contra Hernando Guarguti Cruz, Gonzalo Guarguati Cruz, Yrma Guarguati Cruz, Nelli Guarguati Cruz y José Urbano Guarguati Rangel, debidamente registrada en la anotación No.005 del FMI 300-277842.

Fuente: Estudio de títulos BUPA-1-0103

Calle 53B N° 25 - 21 Of 2226 Centro Comercial Galerías. Tel 2113857 Celular 3134213500/3203418496
e-mail: lonpravial@gmail.com. Bogotá D.C.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

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

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

Ubicación Predio BUPA-1-0103

Fuente: Imagen Google earth. Consulta: 7 de octubre de 2020

Calle 53B N° 25 - 21 Of 2226 Centro Comercial Galerías. Tel 2113857 Celular 3134213500/3203418496
e-mail: lonpravial@gmail.com. Bogotá D.C.

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:

El sector donde se localiza el predio objeto del presente estudio, se caracteriza por ser una zona de desarrollo, con actividades agropecuarias, agroforestales y tiene una gran cantidad de áreas boscosas aledañas consideradas para protección.

4.3. TOPOGRAFÍA:

Ondulada con rango de pendientes entre 8-25%.

4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

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

4.5. CONDICIONES AGROLOGICAS:

SUELOS: Grupo Indiferenciado Typic Troporthents y Oxic Dystropepts. Símbolo MQB de unidad fase **MQBg2**; localizadas en filas y vigas características en el paisaje de montaña de climas medio, húmedo y muy húmedo.
Suelos con relieve moderado a fuertemente escarpado; moderadamente profundos y profundos; 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, presentan erosión moderada. Litología de granodioritas, cuarzomonzonitas, caraneis, granitos y ceniza volcánica.
Con uso actual ganadería y arbustos de páramo, rastrojos, bosques intervenidos, pastos con rastrojo, escasos cultivos de subsistencia (maíz, yuca), en aquellos climas adecuados. Algunos sectores se encuentran en reforestación con cipreses y eucaliptos; otras áreas sin uso alguno.
(Fuente: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras del Departamento de Santander. IGAC 2003).

CAPACIDAD AGROLOGICA: TIERRAS DE LA CLASE VIII, se trata de tierras con pendientes abruptas, erosión moderada y severa, heladas, bajas temperaturas, deficiente precipitación, vientos fuertes, sectores con suelos superficiales. El uso de estas tierras configura los limitantes más severos por deficiencia de precipitaciones, vientos fuertes, alta nubosidad, texturas gruesas, drenajes impedidos y alta susceptibilidad a la erosión. Esta clase no tiene aptitud agropecuaria, son aptos para algunos cultivos específicos de buena rentabilidad como frutales y café, pero requieren de prácticas intensivas de conservación.

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).

Calle 53B N° 25 - 21 Of 2226 Centro Comercial Galerías. Tel 2113857 Celular 3134213500/3203418496
e-mail: lonpravial@gmail.com. Bogotá D.C.

4.6. SERVICIOS PÚBLICOS:

El sector se encuentra dentro del perímetro con servicios públicos básicos, cuenta con redes de energía eléctrica y acueducto veredal.

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. VÍAS 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 vías de tipo veredal como la que conduce desde la ruta nacional 66 al municipio de Floridablanca y sobre la cual se ubica el predio.

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.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Floridablanca-Santander, sancionado el día 4 de octubre de 2018 mediante acuerdo No. 035 de 2018 y el Certificado de uso del suelo expedido por la Secretaria de Planeación y firmado el 17 de septiembre de 2019 por el Ingeniero Edgar Jesus Rojas Ramírez, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en:

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

- Área protegida Distrito Regional Manejo Integrado (**DRMI-US**)
- Rondas hídricas de protección (**ARNA**)

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

CATEGORÍA: Preservación

Calle 53B N° 25 - 21 Of 2226 Centro Comercial Galerías. Tel 2113857 Celular 3134213500/3203418496
e-mail: lonpravial@gmail.com. Bogotá D.C.

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.

USO PRINCIPAL

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

Calle 53B N° 25 - 21 Of 2226 Centro Comercial Galerías. Tel 2113857 Celular 3134213500/3203418496
e-mail: lonpravial@gmail.com. Bogotá D.C.

USO COMPATIBLE

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

ÁREAS DE RECARGA DE ACUÍFEROS, NACIMIENTOS DE AGUA Y RONDAS HÍDRICAS (ARNA)

USO PRINCIPAL: Preservación

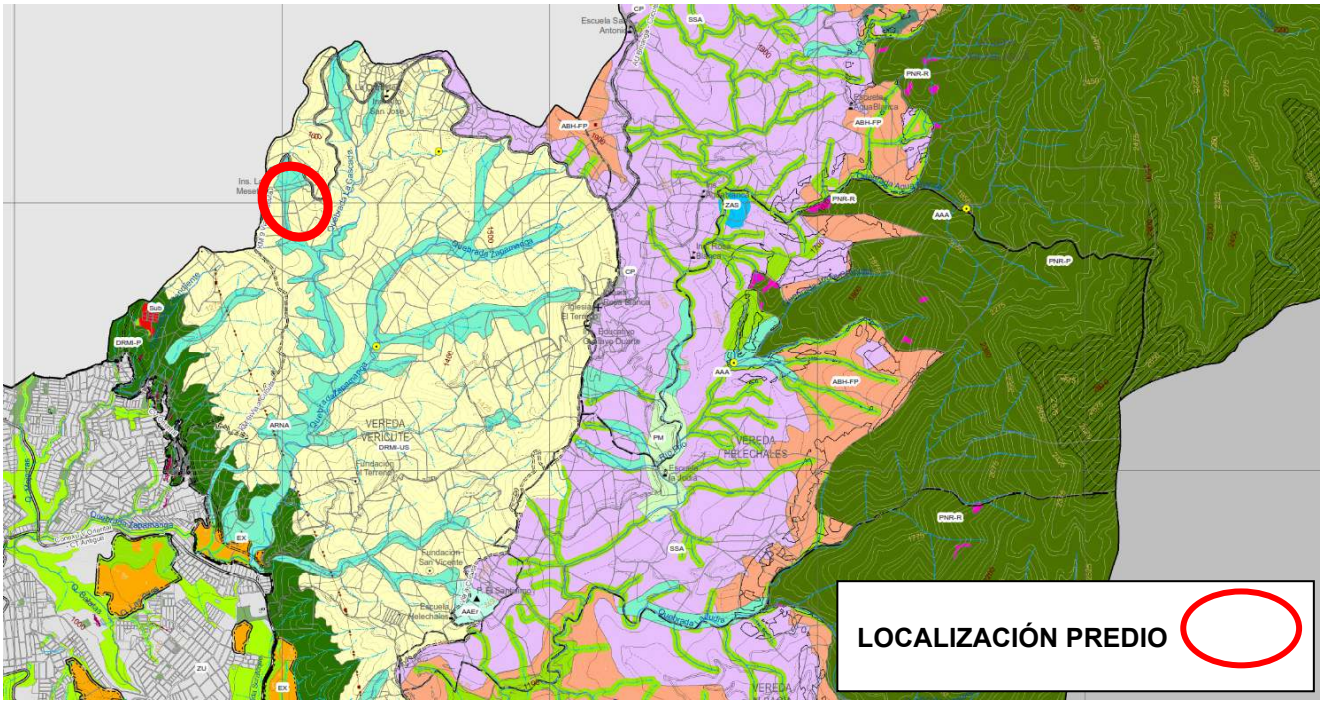
ACTIVIDADES: Forestal protector
Revegetación natural

USO COMPATIBLE: Restauración
Uso del conocimiento

ACTIVIDADES: Repoblamiento con especies nativas
Investigación controlada de los recursos naturales

USO CONDICIONADO: Uso de disfrute

ACTIVIDADES: Ecoturismo



Fuente: POT Floridablanca

Calle 53B N° 25 - 21 Of 2226 Centro Comercial Galerías. Tel 2113857 Celular 3134213500/3203418496
e-mail: lonpravial@gmail.com. Bogotá D.C.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1 UBICACIÓN:

Al predio se accede por vía Bucaramanga-Cúcuta (Ruta 66). El lote de terreno objeto de estudio, se encuentra localizado en la vereda Vericute del municipio de Floridablanca al costado nor-oriental del casco urbano; se accede desde el oriente del municipio de Bucaramanga (casco urbano), tomando la vía Bucaramanga-Cúcuta a 5,26 km aproximadamente hasta llegar al predio. Desde la cabecera municipal del municipio de Floridablanca hasta el acceso al predio hay aproximadamente 3,15km.

6.2 ÁREAS DEL TERRENO: Fuente: Ficha Predial BUPA-1-0103

- **ÁREA TOTAL DEL PREDIO:**
  4,185 ha
- **ÁREA REQUERIDA:**
  1,090469 ha
- **ÁREA SOBRANTE:**
  3,094531 ha
- **ÁREA TOTAL REQUERIDA:**
  1,090469 ha

6.3 LINDEROS: Fuente: Ficha Predial BUPA-1-0103

ÁREA REQUERIDA

NORTE	ORIENTE	SUR	OCCIDENTE
114,82 m	119,32 m	85,58 m	194,78 m
GENNY LIZETTE PINILLA OJEDA (P1 - P6) JAVIER ORLANDO BOHORQUEZ RODRIGUEZ (P6-P17)	GONZALO GUARGUATI CRUZ Y OTROS (ÁREA SOBRANTE) (P17-P35)	DORIS LESMES PUENTES (P35- P38)	GONZALO GUARGUATI CRUZ Y OTROS (ÁREA SOBRANTE) (P38-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.

Calle 53B N° 25 - 21 Of 2226 Centro Comercial Galerías. Tel 2113857 Celular 3134213500/3203418496
e-mail: lonpravial@gmail.com. Bogotá D.C.

6.5 SERVICIOS PÚBLICOS:

Energía eléctrica.
Acueducto Veredal.

6.6 UNIDADES FISIOGRÁFICAS:

UNIDAD FISIOGRÁFICA	NORMA DE USO	USO ACTUAL	CLASE AGROLOGICA	AREA ha
UF-1	Rural Área protegida DRMI-US Rondas hídricas de protección (ARNA)	Protección - Agrícola	VIII	1,090469

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN.

7.1 CONSTRUCCIONES

El predio objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
Fuente: Ficha Predial BUPA-1-0103

7.2 ANEXOS CONSTRUCTIVOS

El predio objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones anexas.

ANEXO	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD
M1: Secador	Secador solar parabólico sobre placa de concreto de 9,50m x 4,00m promedio x 0,15m de espesor, con estructura y parales en guadua con cubierta en plástico transparente de 1,60m de altura en su parte más alta. Conservación: Bueno. Vetustez 3 años aproximadamente.	m²	38,00
M2: Gallinero	Gallinero con estructura en madera y guadua de 2,50m x 3,50m, promedio, cerramiento en malla eslabonada, cubierta con plástico y tabla de madera, piso en listones de guadua y tabla de madera. Conservación: Regular. Vetustez 3 años aproximadamente.	m²	8,75

Fuente: Ficha Predial BUPA-1-0103

Calle 53B N° 25 - 21 Of 2226 Centro Comercial Galerías. Tel 2113857 Celular 3134213500/3203418496
e-mail: lonpravial@gmail.com. Bogotá D.C.

7.3 CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCIÓN	UN	DENS	CANTIDAD
Cultivo de Café Castillo	m²	2/m²	7.374,20
Cultivo Cebolla Cabezona Roja	m²		1495,76
Cultivo de Maíz	m²		1.321,63
Aguacate (Ø de 0,10 a 0,20m)	Un		3
Plátano (Ø de 0,10 a 0,20m)	Un		503
Mandarino (Ø de 0,10 a 0,20m)	Un		6
Mata de Tomate Verde	Un		16
Cedro (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un		6
Urumo (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un		4
Aro (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un		9

Fuente: Ficha predial BUPA-1-0103

8. MÉTODOS VALUATORIOS.

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizaron los siguientes métodos establecidos por la Resolución Nº 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.

Calle 53B N° 25 - 21 Of 2226 Centro Comercial Galerías. Tel 2113857 Celular 3134213500/3203418496
e-mail: lonpravial@gmail.com. Bogotá D.C.

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).	Willian 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 5 de octubre 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**

Calle 53B N° 25 - 21 Of 2226 Centro Comercial Galerías. Tel 2113857 Celular 3134213500/3203418496
e-mail: lonpravial@gmail.com. Bogotá D.C.

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 frente sobre la vía.

12. CALCULO DEL VALOR DE ANEXOS

13.1 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 196 de fecha septiembre-noviembre de 2020.

13.2 DEPRECIACIÓN:

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

Calle 53B N° 25 - 21 Of 2226 Centro Comercial Galerías. Tel 2113857 Celular 3134213500/3203418496
e-mail: lonpravial@gmail.com. Bogotá D.C.

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: Secador	3	30	10,00%	2,5	13,15%	$ 146.000,00	$19.196	$126.804,21	$ 127.000
M2: Gallinero	3	30	10,00%	3,5	36,87%	$ 108.000,00	$39.820	$68.180,40	$ 68.000

Nota: Aunque al momento de la visita realizada para la elaboración del presente avalúo, se pudo evidenciar que el gallinero se encontraba en proceso de desmantelamiento, se debe tener en cuenta que este se encuentra dentro del inventario realizado de construcciones anexas incorporado en los insumos suministrados para la elaboración del correspondiente avalúo (ficha predial y plano predial), fue necesario apoyarnos en el registro fotográfico suministrado como parte de los insumos para verificar el estado de conservación y materiales con los cuales contaba el anexo al momento del reconocimiento realizado por parte del Concesionario. Todo lo anterior bajo el precepto que se debe incluir dentro del avalúo cada uno de los ítems inventariados y que hacen parte del alcance de la solicitud de avalúo, en especial cuando se ha verificado su existencia, como en este caso.

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	CANTIDAD	VALOR UNITARIO
Cultivo de Café Castillo	m²	7.374,20	$ 2.400
Cultivo Cebolla Cabezona Roja	m²	1495,76	$ 1.600
Cultivo de Maíz	m²	1.321,63	$ 600
Aguacate (Ø de 0,10 a 0,20m)	Un	3	$ 120.000
Plátano (Ø de 0,10 a 0,20m)	Un	503	$ 25.000
Mandarino (Ø de 0,10 a 0,20m)	Un	6	$ 60.000
Mata de Tomate Verde	Un	16	$ 3.500
Cedro (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un	6	$ 140.000
Urumo (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un	4	$ 55.000
Aro (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un	9	$ 55.000

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, Cl 28 16 - 63, Teléfono 6303727.

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

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

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

El Semillero.com

Calle 53B N° 25 - 21 Of 2226 Centro Comercial Galerías. Tel 2113857 Celular 3134213500/3203418496
e-mail: lonpravial@gmail.com. Bogotá D.C.

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

14. CONSIDERACIONES GENERALES

- El inmueble objeto del presente estudio se ubica en Suelo rural – Suelos de Protección (Ronda hídrica de Protección (ARNA) y Distrito Regional Manejo Integrado (DRMI-US)) del municipio de Floridablanca - Santander, zona ubicada al costado oriental del municipio donde se observa actividad agropecuaria.

- El predio objeto de avalúo físicamente se encuentra definido como una 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 predominantes en el sector.
- 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.

Calle 53B N° 25 - 21 Of 2226 Centro Comercial Galerías. Tel 2113857 Celular 3134213500/3203418496
e-mail: lonpravial@gmail.com. Bogotá D.C.

- En la zona las variables más representativas en la valorización de los predios rurales son la disponibilidad de vías de acceso y la cercanía con fuentes de agua.

- La definición de las unidades fisiográficas se realiza teniendo en cuenta la información consignada en la ficha predial.

- De acuerdo a lo establecido por la ley 1882 de 2018 artículo 9, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

- Aclaramos que el valuador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

- De acuerdo a la ficha predial el área requerida del predio objeto de avalúo cuenta con cultivos transitorios con producción constante, que se rectificaron a la hora de visita, por petición del Consorcio este se valoró aclarando que LONPRAVIAL realizara la valoración de los cultivos transitorios si estos se encuentran en la ficha predial, asumiendo que el concesionario ha mantenido la directriz de la Agencia nacional de infraestructura de adquirir el predio de manera inmediata.

- El daño emergente relacionado con Notariado y Registro será asumido en su totalidad por el Concesionario.

Calle 53B N° 25 - 21 Of 2226 Centro Comercial Galerías. Tel 2113857 Celular 3134213500/3203418496
e-mail: lonpravial@gmail.com. Bogotá D.C.

15. RESULTADO DEL AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
UNIDAD FISIOGRÁFICA 1	ha	1,090469	$ 80.000.000	$ 87.237.520
TOTAL TERRENO				**$ 87.237.520**
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1: Secador	m²	38,00	$ 127.000	$ 4.826.000
M2: Gallinero	m²	8,75	$ 68.000	$ 595.000
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				**$ 5.421.000**
CULTIVOS Y ESPECIES				
Cultivo de Café Castillo	m²	7.374,20	$ 2.400	$ 17.698.080
Cultivo Cebolla Cabezona Roja	m²	1495,76	$ 1.600	$ 2.393.216
Cultivo de Maíz	m²	1.321,63	$ 600	$ 792.978
Aguacate (Ø de 0,10 a 0,20m)	Un	3	$ 120.000	$ 360.000
Plátano (Ø de 0,10 a 0,20m)	Un	503	$ 25.000	$ 12.575.000
Mandarino (Ø de 0,10 a 0,20m)	Un	6	$ 60.000	$ 360.000
Mata de Tomate Verde	Un	16	$ 3.500	$ 56.000
Cedro (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un	6	$ 140.000	$ 840.000
Urumo (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un	4	$ 55.000	$ 220.000
Aro (Ø de 0,20 a 0,40m).	Un	9	$ 55.000	$ 495.000
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				**$ 35.790.274**
TOTAL AVALUO				**$ 128.448.794**

TOTAL AVALÚO: CIENTO VEINTIOCHO MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS M.CTE

MARCO POLO SÁNCHEZ BUSTOS
AVALUADOR
AVAL - 79710046

JULIO CESAR DÍAZ
DIRECTOR DEL PROYECTO
AVAL - 79698504

Calle 53B N° 25 - 21 Of 2226 Centro Comercial Galerías. Tel 2113857 Celular 3134213500/3203418496
e-mail: lonpravial@gmail.com. Bogotá D.C.

ACTA DE COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS

No. BUPA-1-0103

Hoy, 7 de octubre 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-1-0103, 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-1-0103. 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, debidamente sustentado.

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

DIRECCIÓN DEL PREDIO	LA VEGA VDA VERICUTE

CONFIRMACIÓN

"El valor total aprobado por este comité es de: $ 128.448.794

VALOR EN LETRAS: CIENTO VEINTIOCHO MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO 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)

Calle 53B N° 25 - 21 Of 2226 Centro Comercial Galerías. Tel 2113857 Celular 3134213500/3203418496
e-mail: lonpravial@gmail.com. Bogotá D.C.

16. REGISTRO FOTOGRÁFICO

ANEXO FOTOGRAFICO BUPA-1-0103	
Vista vía frente al predio	Vista general del predio
M1: Secador	M1: Secador
M2: Gallinero – Foto a fecha de inventario predial 15/05/2020	M2: Gallinero – Foto a fecha de visita al predio 07/10/2020

Calle 53B N° 25 - 21 Of 2226 Centro Comercial Galerías. Tel 2113857 Celular 3134213500/3203418496
e-mail: lonpravial@gmail.com. Bogotá D.C.

Café	Café
Café - Detalle	Café - Detalle
Cultivo cebolla	Cultivo cebolla

Calle 53B N° 25 - 21 Of 2226 Centro Comercial Galerías. Tel 2113857 Celular 3134213500/3203418496
e-mail: lonpravial@gmail.com. Bogotá D.C.

Cultivo de maíz	Cultivo de maíz
Vista general especies frutales - Aguacate	Vista general especies frutales - Aguacate
Vista general especies frutales - Plátano	Vista general especies frutales - Mandarino

Calle 53B N° 25 - 21 Of 2226 Centro Comercial Galerías. Tel 2113857 Celular 3134213500/3203418496
e-mail: lonpravial@gmail.com. Bogotá D.C.

Vista general especies frutales – Mata de tomate	Vista general especies maderables - Cedro
Vista general especies maderables - Cedro	Vista general especies maderables – Cedro, Urumo, Aro
Vista general especies maderables – Cedro, Urumo, Aro	Vista general especies vegetales

Calle 53B N° 25 - 21 Of 2226 Centro Comercial Galerías. Tel 2113857 Celular 3134213500/3203418496
e-mail: lonpravial@gmail.com. Bogotá D.C.

17. ANEXOS

17.1. DOCUMENTALES

- Certificado de tradición y libertad de fecha 14/07/2020.
- Registros 1 y 2 IGAC.
- Copia certificado de uso del suelo expedido por la Oficina Asesora de Planeación con fecha de expedición 17/09/2019.
- Alcance Estudio de títulos de fecha 16/07/2020.
- Ficha predial BUPA-1-0103 de fecha 15/05/2020.
- Copia Plano predial BUPA-1-0103 de fecha 15/05/2020.

Calle 53B N° 25 - 21 Of 2226 Centro Comercial Galerías. Tel 2113857 Celular 3134213500/3203418496
e-mail: lonpravial@gmail.com. Bogotá D.C.

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**

Calle 53B N° 25 - 21 Of 2226 Centro Comercial Galerías. Tel 2113857 Celular 3134213500/3203418496
e-mail: lonpravial@gmail.com. Bogotá D.C.

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: Secador	3	30	10,00%	2,5	13,15%	$ 146.000,00	$19.196	$126.804,21	$ 127.000
M2: Gallinero	3	30	10,00%	3,5	36,87%	$ 108.000,00	$39.820	$68.180,40	$ 68.000

Calle 53B N° 25 - 21 Of 2226 Centro Comercial Galerías. Tel 2113857 Celular 3134213500/3203418496
e-mail: lonpravial@gmail.com. Bogotá D.C.

ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS

M1: SECADOR

Item	Capítulo	Valor capítulo	% Capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	$ 374.338,00	6,76%
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	$ 521.952,50	9,43%
9	CUBIERTAS	$ 261.781,86	4,73%
10	ENCHAPES Y PISOS	$ 3.163.785,00	57,16%
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	$ 375.558,33	6,79%
TOTAL COSTO DIRECTO		$ 4.771.173,69	
VALOR COSTO INDIRECTO 16%		$ 763.387,79	14%
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		$ 5.534.561,47	100%

VALOR	**m2**	**COSTO DIRECTO**	**$ 125.557,20**
VALOR	**m2**	**COSTO DIRECTO + INDIRECTO**	**$ 145.646,35**

Fuente: Construdata 196

Item	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Valor Total	Valor capítulo
1	**PRELIMINARES DE OBRA**					**$ 374.338,00**
1,01	Descapote	38,00	m²	$ 6.168,00	$ 234.384,00	
1,04	Localización, trazado y replanteo	38,00	m²	$ 3.683,00	$ 139.954,00	
2	**EXCAVACION Y CIMIENTACION**					**$ 521.952,50**
2,05	Relleno para estructuras en recebo incluye compactado, materiales (recebo, agua), transporte y obra de mano	7,60	m3	$ 68.677,96	$ 521.952,50	
9	**CUBIERTAS**					**$ 261.781,86**
9,13	Plastico agrolene uv 1x10m cal 7 invernadero	74,79	m²	$ 3.500,00	$ 261.781,86	
10	**ENCHAPES Y PISOS**					**$ 3.163.785,00**
10,11	Concreto Anden 0,10m (Se calcula e=0,15m)	38,00	m2	$ 83.257,50	$ 3.163.785,00	
12	**MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA**					**$ 375.558,33**
12,10	Guadua rolliza 3 m	40,17	un	$ 9.350,00	$ 375.558,33	
17	**ASEO Y TRANSPORTE**					**$ 73.758,00**
17,01	Aseo general para entrega de obra	38,00	m²	$ 1.941,00	$ 73.758,00	

TOTAL COSTO DIRECTO		**$ 4.771.173,69**
TOTAL COSTO INDIRECTO	16%	**$ 763.387,79**
TOTAL COSTOS		**$ 5.534.561,47**

VALOR	**m2**	**COSTO DIRECTO**	**$ 125.557,20**
VALOR	**m2**	**COSTO DIRECTO + COSTO INDIRECTO**	**$ 145.646,35**
VALOR	**VALOR ADOPTADO**		**$ 146.000,00**

Calle 53B N° 25 - 21 Of 2226 Centro Comercial Galerías. Tel 2113857 Celular 3134213500/3203418496
e-mail: lonpravial@gmail.com. Bogotá D.C.

M2: GALLINERO

Item	Capítulo	Valor capítulo	% Capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	$ 32.226,25	3,42%
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	$ 7.409,30	0,79%
9	CUBIERTAS	$ 319.751,25	33,92%
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	$ 404.208,75	42,88%
13	CARPINTERÍA METÁLICA	$ 31.986,00	3,39%
TOTAL COSTO DIRECTO		$ 812.565,30	
VALOR COSTO INDIRECTO 16%		$ 130.010,45	14%
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		$ 942.575,75	100%

VALOR	**m2**	**COSTO DIRECTO**	**$ 92.864,61**
VALOR	**m2**	**COSTO DIRECTO + INDIRECTO**	**$ 107.722,94**

Fuente: Construdata 196

Item	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Valor Total	Valor capítulo
1	**PRELIMINARES DE OBRA**					**$ 32.226,25**
1,04	Localización, trazado y replanteo	8,75	m²	$ 3.683,00	$ 32.226,25	
2	**EXCAVACION Y CIMIENTACION**					**$ 7.409,30**
2,01	Excavación a mano de zanjas	0,25	m3	$ 29.402,00	$ 7.409,30	
9	**CUBIERTAS**					**$ 319.751,25**
9,03	Estructura de madera para teja fibrocemento	8,75	m2	$ 33.043,00	$ 289.126,25	
9,13	Plastico agrolene uv 1x10m cal 7 invernadero	8,75	m²	$ 3.500,00	$ 30.625,00	
12	**MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA**					**$ 404.208,75**
12,09	Piso (Cerca en tabla)	8,75	m2	$ 41.921,00	$ 366.808,75	
12,10	Guadua rolliza 3 m estructura	4,00	un	$ 9.350,00	$ 37.400,00	
13	**CARPINTERIA METÁLICA**					**$ 31.986,00**
13,14	Malla gallinero	18,00	m2	$ 1.777,00	$ 31.986,00	
17	**ASEO Y TRANSPORTE**					**$ 16.983,75**
17,01	Aseo general para entrega de obra	8,75	m²	$ 1.941,00	$ 16.983,75	

TOTAL COSTO DIRECTO		**$ 812.565,30**
TOTAL COSTO INDIRECTO	16%	**$ 130.010,45**
TOTAL COSTOS		**$ 942.575,75**

VALOR	**m2**	**COSTO DIRECTO**	**$ 92.864,61**
VALOR	**m2**	**COSTO DIRECTO + COSTO INDIRECTO**	**$ 107.722,94**
VALOR	**VALOR ADOPTADO**		**$ 108.000,00**

Calle 53B N° 25 - 21 Of 2226 Centro Comercial Galerías. Tel 2113857 Celular 3134213500/3203418496
e-mail: lonpravial@gmail.com. Bogotá D.C.

TABLA DE INDEMNIZACIÓN DE CULTIVOS Y ESPECIES

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

FUENTES:

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

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

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

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

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

El Semillero.com

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

Estudio De Costos De Maderables 2013 Disponible En:

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

Anuario Estadístico Agropecuario de Santander, Año 2015

CULTIVO	DAÑO EMERGENTE	Tiempo de Mayor Produccion	Costo Sostenimiento/ Ha (Cs)	RENDIMIENTO	PRECIO DE VENTA	Densidad Cultivo Plantas/Ha	VALOR DEL CULTIVO			
	Costo Instalación/Ha (CI)			Producción Promedio Kg/Ha/Año (P)	$/Kg (Pv)		Lucro Cesante Ha	Indemnización Ha	Lucro Cesante Planta	Indemnización Planta
Café	$ 8.500.000	2	$ 4.700.000	2.000	$ 5.100	6.000	**$ 15.700.000**	**$ 24.200.000**	**$ 2.600**	**$ 4.000**
Plátano 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**

NOMBRE COMÚN	PRODUCCIÓN PROMEDIO (KG/HA/ POR COSECHA)	VIDA ÚTIL (Años)	PRECIO PAGADO AL PRODUCTOR	COSTO PRODUCCIÓN (HA) COSECHAR	COSTO TOTAL DE ESTABLECIMIENTO CULTIVO ($/HA)	VALOR DE ESTABLECIMIENTO M2	lucro cesante por m2	Valor a reponer m2	VALOR ADOPTADO (M2)
				MANO DE OBRA ha					
CEBOLLA CABEZONA ROJA	15000	0,5	$750	$450.000	$ 4.700.000	$ 470	$ 1.080	$ 1.550	**$ 1.600**
MAIZ	5000	0,5	$700	$600.000	$ 3.500.000	$ 350	$ 290	$ 640	**$ 600**

DENSIDAD DEL MAIZ 20000 PLANTAS/HA V/R PLANTA $300

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, toronja y mandarina común)	$ 2.600.000	2	$ 1.800.000	8.000	$ 1.000	280	**$ 14.200.000**	**$ 16.800.000**	**$ 50.700**	**$ 60.000**
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**

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
Aguacate (DAP < 0,1 m.)	$ 6.000.000	2	$ 4.700.000	1.500	$ 3.000	204	**$ 4.300.000**	**$ 10.300.000**	**$ 20.600**	**$ 50.000**
Aguacate (Producción DAP 0,1 - 0,2 m.)	$ 6.000.000	2	$ 4.700.000	4.000	$ 3.000	204	**$ 19.300.000**	**$ 25.300.000**	**$ 90.600**	**$ 120.000**
Aguacate (Producción DAP 0,2 - 0,4 m.)	$ 6.000.000	2	$ 4.700.000	5.000	$ 3.000	204	**$ 25.300.000**	**$ 31.300.000**	**$ 120.600**	**$ 150.000**

	NOMBRE	PRODUCCIÓN	VIDA UTIL RECONOCER	PRECIO	COSTO MANO DE OBRA	COSTO TOTAL ESTABLECIMIENTO	VALOR ESTABLECIMIENTO M2	LUCRO CESANTE UN	VALOR REPONER UN	VALOR ADOPTADO UN	VALOR ADOPTADO M2
1	**TOMATE VERDE**	15.650	1	$ 3.000	$ 2.100.000	$ 10.500.000	$ 1.050	$ 2.324	$ 3.400	**$ 3.500**	**$ 7.100**

INFORME TÉCNICO

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

PROYECTO DE CONCESIÓN VIAL BUCARAMANGA – PAMPLONA

TRAMO CONECTANTE C1-C2

PREDIO No.	:	**BUPA-1-0103**
Fecha	:	7 de octubre de 2020
Solicitante	:	AUTOVÍA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S.
INFORMACIÓN BÁSICA		
Propietario	:	GONZALO GUARGUATI CRUZ Y OTROS
Dirección	:	La Vega Vda Vericute
Abscisa inicial	:	K14+258,15 ID
Abscisa final	:	K14+430,29 ID
Matricula inmobiliaria	:	300-277842
Fecha visita	:	5 de octubre de 2020
Elaborado por	:	LONJA NACIONAL DE PROFESIONALES AVALUADORES EN PROYECTOS VIALES, INFRAESTRUCTURA Y FINCA RAÍZ - LONPRAVIAL
	:	MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS Avaluador 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 articulo 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 trasporte 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	$ 3.504.579
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 Tramites (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	$ 3.504.579
LUCRO CESANTE	
3.1 - Perdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería)	No aplica
3.2 - Perdida de utilidad por otras actividades económicas	No aplica
AVALÚO LUCRO CESANTE	$ 0
AVALÚO INDEMNIZACIÓN	
4.1 TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	$ 3.504.579
Son: TRES MILLONES QUINIENTOS DOS MIL CIENTO CINCO PESOS M/CTE	
OBSERVACIONES: Dentro del cálculo del daño emergente y el lucro cesante solamente se incluye el item correspondiente a los Gastos de Notariado y Registro. Teniendo en cuenta que el propietario no aportó documentos que demuestren el cálculo de otros items 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 parágrafo 1o del artículo 5o, el cual quedará así: "Parágrafo 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	**$**	**3.504.579**
SON: TRES MILLONES QUINIENTOS CUATRO MIL QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE 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-1-0103**
Fecha	:	7 de octubre de 2020
Solicitante	:	AUTOVÍA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S.
INFORMACIÓN BÁSICA		
Propietario	:	GONZALO GUARGUATI CRUZ Y OTROS
Dirección	:	La Vega Vda Vericute
Abscisa inicial	:	K14+258,15 ID
Abscisa final	:	K14+430,29 ID
Matricula inmobiliaria	:	300-277842
Fecha visita	:	5 de octubre de 2020
Elaborado por	:	LONJA NACIONAL DE PROFESIONALES AVALUADORES EN PROYECTOS VIALES, INFRAESTRUCTURA Y FINCA RAÍZ - LONPRAVIAL
	:	MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS Avaluador 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 articulo 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	**$**	**128.448.794,00**

CONCEPTO	**TARIFA**	**VALOR PARCIAL**	**PROPORCION**	**TOTAL**
Derechos notariales	0,30%	$ 384.816	100%	$ 384.816
Cargo fijo derechos notariales	$ 21.000	$ 21.000	100%	$ 21.000
IVA derechos notariales	19,00%	$ 77.105	100%	$ 77.105
Retefuente	0,00%	$ -	100%	$ -
Recaudos (tarifa sobre SMMLV)	3,40%	$ 29.800	100%	$ 29.800
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%	$ 1.284.000	100%	$ 1.284.000
Derechos registrales	0,773%	$ 992.900	100%	$ 992.900
Sistematización y conservación documental	2,000%	$ 19.858	100%	$ 19.858
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.				**$ 3.504.579**

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	**$ 3.504.579**
SON: TRES MILLONES QUINIENTOS CUATRO MIL QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE 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

Bogotá D.C. 7 de octubre de 2020

Señores: CSS CONSTRUCTORES S.A.

Asunto: Alcance de aclaración informe de avalúo BUPA-1-0103

Respetados señores,

Para la elaboración del avalúo se deben incluir cada uno de los ítems incorporados por el concesionario dentro de los insumos suministrados (ficha y plano predial), avalúo para el cual se deben tener en cuenta todas las definiciones definidas en materia de avalúos y en este caso especialmente las siguientes:

"Resolución 898 de 2014

CONSIDERANDO

Que, de conformidad con lo definido por la Corte Constitucional, entre otras en las Sentencias C-1074 de 2002 y C-476 de 2007, esta indemnización tiene dos características, a saber:

i) Debe ser previa, esto es, pagada con anterioridad al traspaso del derecho de dominio, y

ii) Debe ser justa, lo que conlleva que su fijación no se puede hacer de manera abstracta y general, sino que requiere la ponderación de los intereses de la comunidad y del afectado presentes en cada situación, es decir, el análisis de cada caso en particular.

(...)

ARTÍCULO 3o. DEFINICIONES.

Indemnización: Es el resarcimiento económico que se reconocerá y pagará al beneficiario, en caso de ser procedente, por los perjuicios generados en el proceso de adquisición predial."

De acuerdo a lo anterior es importante resaltar que la indemnización debe ser justa y corresponde a un reconocimiento económico por los perjuicios generados en el proceso de adquisición predial, se debe entender que para este avalúo se deben considerar las condiciones de los elementos objeto de reconocimiento desde el momento en que fueron incluidas en el inventario predial del mencionado proceso de adquisición predial, especialmente con el hecho de que con el inicio de dicho proceso los propietarios tienen una limitación (implícita) de realizar mejoras a los bienes inventariados.

En conclusión, para este avalúo se tiene en cuenta el estado de conservación del gallinero a la fecha de elaboración del inventario predial según el registro fotográfico adjunto a los insumos suministrados. Por tanto, dentro del avalúo se incluye la nota respecto al estado de conservación del gallinero y se incluye la fotografía del gallinero que fue aportada por el concesionario dentro del registro fotográfico suministrado como insumo predial.

Cordialmente,

JULIO CESAR DÍAZ
REPRESENTANTE LEGAL LONPRAVIAL
AVAL – 79698504

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

Bogotá D.C. 3 de junio de 2021

Señores: CSS CONSTRUCTORES S.A.

Asunto: Alcance de aclaración informe de avalúo BUPA-1-0103

Respetados señores,

Atendiendo su solicitud, conforme a la respuesta por parte de la interventoría (BPLA-588-21) con respecto al informe de avalúo del predio del asunto, la Lonja se permite responder la solicitud haciendo las siguientes disposiciones:

1. En el ítem 5 no se realizaron cambios en la información, teniendo en cuenta que el POT fue sancionado el 4 de octubre de 2018 de acuerdo al documento anexo, por lo que la fecha que se encuentra en el informe de avalúo se encuentra correcta.
2. Se modificaron los APU de M1 y M2 de acuerdo a lo solicitado, adicionando el ítem de aseo y limpieza en ambos.
3. Conforme a la modificación de los APU se cambio el valor total del avalúo, el acta de comité técnico y los cálculos de indemnización.

Cordialmente,

JULIO CESAR DÍAZ
REPRESENTANTE LEGAL LONPRAVIAL
AVAL – 79698504

PIN de Validación: b71c0b1c

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance	Fecha	Regimen
• Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	09 Ene 2018	Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance	Fecha	Regimen
• Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	09 Ene 2018	Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance	Fecha	Regimen
• Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	09 Ene 2018	Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance	Fecha	Regimen
• Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	09 Ene 2018	Régimen Académico

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

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

b71c0b1c

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

PIN de Validación: a7de0a1b

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79710046, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Septiembre de 2017 y se le ha asignado el número de 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	Fecha	Regimen
• Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	08 Sep 2017	Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance	Fecha	Regimen
• Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	08 Sep 2017	Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance	Fecha	Regimen
• Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	08 Sep 2017	Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance	Fecha	Regimen
• Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	08 Sep 2017	Régimen Académico

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.	08 Sep 2017	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.	08 Sep 2017	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.	08 Sep 2017	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.	08 Sep 2017	Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance	Fecha	Regimen
• Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	08 Sep 2017	Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance	Fecha	Regimen
• Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos	08 Sep 2017	Régimen

	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

a7de0a1b

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

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

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.

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

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

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

5309

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 Agrosilvopastoriles (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 Agrosilvopastoriles (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

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)

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

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	CÓDIGO	GCSP-F-185
Agencia Nacional de Infraestructura / Autovia Bucaramanga Pamplona N	PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	001
	FORMATO: FICHA PREDIAL	FECHA	18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN	BUCARAMANGA -PAMPLONA	**UNIDAD FUNCIONAL**	1
CONTRATO No.:	002 de 07 de Junio de 2016		
PREDIO No.	BUPA-1-0103	**SECTOR O TRAMO**	Conectante C1 - C2
ABSC. INICIAL	K14+258,15 ID		
ABSC. FINAL	K14+430,29 ID	**MARGEN**	Izq-Der
		LONGITUD EFECTIVA	172,14

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

GONZALO GUARGUATI CRUZ Y OTROS (VER ANEXO)

CÉDULA	91.231.628
DIRECCIÓN / EMAIL.	S/I
DIRECCIÓN DEL PREDIO	LA VEGA VDA VERICUTE

MATRICULA INMOBILIARIA: 300-277842

NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 68276000200000003000400000000

VEREDA/BARRIO:	Vericute	**CLASIFICACIÓN DEL SUELO**	Rural
MUNICIPIO:	Floridablanca	**ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO**	Proteccion - Agrícola
DPTO:	Santander	**TOPOGRAFÍA**	8-25% Ondulada
PREDIO REQUERIDO PARA:	Construcción Vía Nueva		

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	114,82 m	GENNY LIZETTE PINILLA OJEDA (P1 - P6) JAVIER ORLANDO BOHORQUEZ RODRIGUEZ (P6-P17)
SUR	85,58 m	DORIS LESMES PUENTES (P35- P38)
ORIENTE	119,32 m	GONZALO GUARGUATI CRUZ Y OTROS (ÁREA SOBRANTE) (P17-P35)
OCCIDENTE	194,78 m	GONZALO GUARGUATI CRUZ Y OTROS (ÁREA SOBRANTE)(P38-P1)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Cultivo de Café Castillo	7.374,20	2/m²	m²
Cultivo Cebolla Cabezona Roja	1495,76		m²
Cultivo de Maíz	1.321,63		m²
Aguacate (Ø de 0,10 a 0,20m)	3		Un
Plátano (Ø de 0,10 a 0,20m)	503		Un
Mandarino (Ø de 0,10 a 0,20m)	6		Un
Mata de Tomate Verde	16		Un
Cedro (Ø de 0,20 a 0,40m).	6		Un
Urumo (Ø de 0,20 a 0,40m).	4		Un
Aro (Ø de 0,20 a 0,40m).	9		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		
M1	Secador solar parabólico sobre placa de concreto de 9,50m x 4,00m promedio x 0,15m de espesor, con estructura y parales en guadua con cubierta en plástico transparente de 1,60m de altura en su parte más alta. Conservación: Bueno. Vetustez 3 años aproximadamente.	38,00	m²
M2	Gallinero con estructura en madera y guadua de 2,50m x 3,50m, promedio, cerramiento en malla eslabonada, cubierta con plástico y tabla de madera, piso en listones de guadua y tabla de madera. Conservación: Regular. Vetustez 3 años aproximadamente.	8,75	m²

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

FECHA DE ELABORACIÓN: 15/05/2020

Elaboró: CSS - CONSTRUCTORES
JORGE A. NARIÑO JIMENEZ - M.P 222022-118080

Revisó y Aprobó:
INGEANDINA CONSULTORES DE INGENIERÍA S.A.S

AREA TOTAL TERRENO	4Ha 1.850,m²
AREA REQUERIDA	1Ha 0.904,69m²
AREA REMANENTE	
AREA SOBRANTE	3Ha 0.945,31m²
AREA TOTAL REQUERIDA	1Ha 0.904,69m²

OBSERVACIONES:

MINISTERIO DE TRANSPORTE

AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

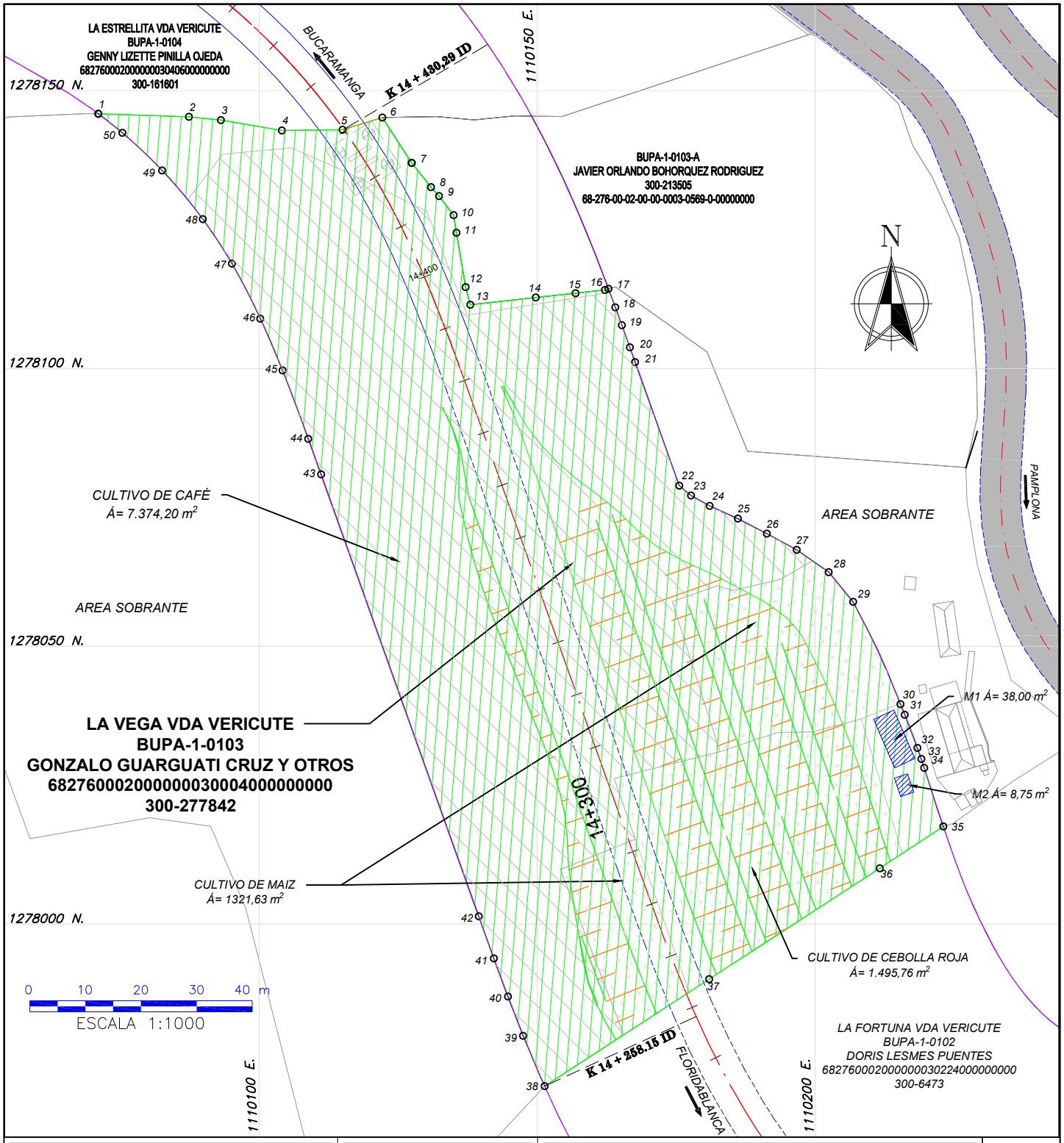
ANEXO A FICHA PREDIAL - PROPIETARIOS

CONCESIÓN BUCARAMANGA - PAMPLONA

Contrato No. 002 de 07 de Junio de 2016

PREDIO No.
BUPA-1-0103

PROPIETARIO	IDENTIFICACIÓN	DIRECCIÓN	e-mail
GONZALO GUARGUATI CRUZ	91.231.628		
HERNANDO GUARGUATI CRUZ	91.242.428		
YRMA GUARGUATI CRUZ	63.352.358		
NELLY GUARGUATI CRUZ	63.352.353		
JOSE URBANO GUARGUATI RANGEL (Fallecido)	2.026.715		



CONCESIÓN BUCARAMANGA - PAMPLONA
CONTRATO No. 002 DE 2016

REVISIÓN No.
0

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

Autovía Bucaramanga Pamplona

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

DISEÑÓ Y CALCULÓ:
CSS - CONSTRUCTORES

PROPIETARIO:
GONZALO GUARGUATI CRUZ Y OTROS

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:
1Ha 0.904,69m²	4Ha 1.850m²	0,00m²	0Ha 0,00 m²	3Ha 0.945,31m²

FECHA ELAB.:
15-05-2020

ESCALA:
1:1000

UNIDAD FUNCIONAL:
1

SECTOR:
CONECTANTE C1 - C2

NÚMERO PREDIAL NACIONAL
68276000200000003000400000000

FICHA GRÁFICA No.
BUPA-1-0103

COORDENADAS			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	1278145.83	1110071.06	
2	1278145.28	1110087.38	16.33
3	1278144.70	1110093.10	5.75
4	1278142.83	1110104.08	11.14
5	1278142.96	1110114.99	10.90
6	1278145.14	1110122.16	7.49
7	1278136.97	1110127.46	9.74
8	1278132.63	1110130.93	5.55
9	1278130.99	1110132.35	2.17
10	1278127.60	1110134.96	4.28
11	1278124.41	1110135.50	3.23
12	1278114.65	1110137.15	9.90
13	1278111.46	1110137.98	3.30
14	1278112.76	1110149.75	11.85
15	1278113.54	1110156.90	7.19
16	1278114.14	1110162.19	5.32
17	1278114.33	1110162.84	0.68
18	1278111.02	1110164.07	3.53
19	1278107.79	1110165.24	3.43
20	1278103.78	1110166.68	4.26
21	1278101.14	1110167.63	2.81
22	1278078.91	1110175.55	23.59
23	1278077.13	1110177.67	2.76
24	1278075.28	1110181.02	3.83
25	1278072.97	1110186.10	5.58
26	1278070.29	1110191.32	5.87
27	1278067.37	1110196.69	6.12
28	1278063.34	1110202.46	7.03
29	1278057.99	1110206.87	6.93
30	1278039.59	1110215.36	20.27
31	1278037.69	1110216.14	2.05
32	1278031.72	1110218.39	6.37
33	1278029.71	1110219.11	2.14
34	1278028.13	1110219.63	1.67
35	1278017.59	1110223.06	11.08
36	1278010.05	1110211.63	13.69
37	1277990.09	1110180.94	36.61
38	1277970.86	1110151.36	35.28
39	1277979.94	1110147.48	9.86
40	1277986.99	1110144.74	7.57
41	1277993.86	1110142.20	7.32
42	1278001.41	1110139.49	8.03
43	1278080.94	1110111.13	84.43
44	1278087.32	1110108.84	6.78
45	1278099.66	1110104.19	13.18
46	1278108.98	1110100.20	10.15
47	1278118.86	1110095.10	11.11
48	1278126.85	1110089.87	9.55
49	1278135.64	1110082.53	11.45
50	1278142.38	1110075.39	9.82
1	1278145.83	1110071.06	5.53
AREA REQUERIDA 10.904,69 m2			

CONCESIÓN BUCARAMANGA - PAMPLONA
CONTRATO No. 002 DE 2016

REVISIÓN No.
0

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

Autovía Bucaramanga Pamplona

DISEÑÓ Y CALCULÓ:
CSS - CONSTRUCTORES

PROPIETARIO:
GONZALO GUARGUATI CRUZ 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:
1Ha 0.904,69m²	4Ha 1.850m²	0,00m²	0Ha 0,00 m²	3Ha 0.945,31m²

FECHA ELAB.:
15-05-2020

ESCALA:
-

UNIDAD FUNCIONAL:
1

SECTOR:
CONECTANTE C1 - C2

NÚMERO PREDIAL NACIONAL
68276000200000003000400000000

FICHA GRÁFICA No.
BUPA-1-0103