

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

**CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-2-0112-C**

AUTOVIA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S  
 Fecha y hora: Martes 26 Octubre 2021 14:28:16  
 Dirigido a: EMMA ARIAS DE LLANES  
 Enviado por: Jorge Alejandro Gonzalez Gomez  
 Procesado por: Camila Andrea Parra Gaona  
 Asunto: Notificación por Aviso del Oficio de Oferta Formal de Compra "Oficio..."

**Señora:**  
**EMMA ARIAS DE LLANES**

**Predio:** "LAS GOLONDRINAS VDA AGUABLANCA" (Según IGAC)  
**Vereda:** "LAS GOLONDRINAS" (Según Folio de matrícula inmobiliaria) /  
 "AGUABLANCA" (Según IGAC)



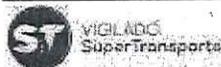
**Floridablanca, Santander**

**Referencia:** CONTRATO DE CONCESIÓN APP N<sup>o</sup>. 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 "LAS GOLONDRINAS VDA AGUABLANCA" (Según IGAC), ubicado en la Vereda "LAS GOLONDRINAS" (Según Folio de matrícula inmobiliaria) / "AGUABLANCA" (Según IGAC), municipio de Floridablanca, Departamento de Santander, identificado con el Número Predial Nacional 682760002000000040038000000000 y la Matrícula Inmobiliaria número 300-45363, 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



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

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

**CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-2-0112-C**

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 **AUTOVÍA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S.**

**HACE SABER**

Que el día quince (15) de octubre de 2021, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA a través de la AUTOVIA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S., expidió la Oferta Formal de Compra No. **S02014551** "Oficio por el cual se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio de mayor extensión, denominado "LAS GOLONDRINAS VDA AGUABLANCA" (Según IGAC), ubicado en la Vereda "LAS GOLONDRINAS" (Según Folio de matrícula inmobiliaria) / "AGUABLANCA" (Según IGAC), municipio de Floridablanca, Departamento de Santander, identificado con el Número Predial Nacional 682760002000000040038000000000 y la Matrícula Inmobiliaria número 300-45363, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.", correspondiente a la ficha predial No. **BUPA-2-0112-C**.

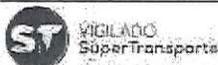
Que mediante oficio de citación **S02014550** del quince (15) de octubre de 2021 la Concesión **AUTOVIA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S.** convocó a los señores **JOAQUIN LLANES ANTOLINEZ** y **EMMA ARIAS DE LLANES** a comparecer a notificarse de la mencionada Oferta Formal de Compra oficio **S02014551** del quince (15) de octubre de 2021, oficio de Citación enviado al predio por correo certificado de la empresa de mensajería 4-72 el día 22 de octubre de 2021 bajo la guía No. RA341247554CO, pero no fue posible establecer contacto.

Que para garantizar el debido proceso se publicó la Citación por Aviso **S02014602** del 25 de octubre de 2021 en las páginas web de la Agencia Nacional de Infraestructura y de Autovía Bucaramanga Pamplona S.A.S. **Aviso fijado el 26 de octubre de 2021 y desfijado el 1 de noviembre de 2021.**

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

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

Es de indicar que en la comunicación de citación personal de fecha (25) de octubre 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.



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

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

**CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-2-0112-C**

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

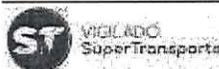
No obstante, y en aras de ser garantistas del debido proceso, en aplicación del artículo 4 del Decreto 491 de 2020, en concordancia con los artículos 56, 57, numeral 1 del artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, le solicitamos nos indique la dirección 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-construtores.com](mailto:autovia.jur.pred1@css-construtores.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



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

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

**CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-2-0112-C**

disponible en [www.autoviabucaramangapamplona.com](http://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](mailto: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 **S02014551** del quince (15) de octubre de 2021 y de sus documentos anexos.



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

REV. No. 0  
14-11-2017  
ABP-FGP-06

**AUTOVÍA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S.**  
NOTIFICACION POR AVISO



**CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-2-0112-C**

REV. No. 0  
14-11-2017  
ABP-FGP-04

**AUTOVÍA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S.**

OFERTA FORMAL DE COMPRA



**CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-2-0112-C**

Chía, Cundinamarca, 15 de octubre de 2021

Señores:  
**JOAQUIN LLANES ANTOLINEZ**  
**EMMA ARIAS DE LLANES**

Predio: "LAS GOLONDRINAS VDA AGUABLANCA" (Según IGAC)  
Vereda: "LAS GOLONDRINAS" (Según Folio de matrícula inmobiliaria) / "AGUABLANCA" (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 "LAS GOLONDRINAS VDA AGUABLANCA" (Según IGAC), ubicado en la Vereda "LAS GOLONDRINAS" (Según Folio de matrícula inmobiliaria) / "AGUABLANCA" (Según IGAC), municipio de Floridablanca, Departamento de Santander, identificado con el Número Predial Nacional 582760002000000040038000000000 y la Matrícula Inmobiliarie número 300-45363, 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, al 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 386 de 1997 y el artículo 19 de la Ley 1682 de 2013.

Para la ejecución del Proyecto, por motivo de utilidad pública, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere comprar la zona de terreno del asunto, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. BUPA-2-0112-C de la Unidad Funcional 2. BUCARAMANGA-CUESTABOBA, de la cual se anexa copia, de cual se requiere un área **SETENTA Y TRES PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS (0 Has 0073,50 m<sup>2</sup>)** de terreno incluidos.  
(Fuente, Informe De Avalúo 28 de mayo de 2021).



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

Página 1 de 4



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

REV. No. 0  
14-11-2017  
ABP-FGP-06

AUTOVÍA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S.

NOTIFICACION POR AVISO



CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-2-0112-C

REV. No. 0 14-11-2017 ABP-FGP-06	AUTOVÍA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S. OFERTA FORMAL DE COMPRA		
--	--	--	--

CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-2-0112-C

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
UNIDAD FISIOGRAFICA 1	ha	0,007350	\$ 150.000.000	\$ 1.102.600
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 1.102.600</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M.T. Acceso	m <sup>2</sup>	20.62	\$ 9.900	\$ 199.890
M2 ZONA PURA	m <sup>2</sup>	3,06	\$ 80.000	\$ 247.200
<b>TOTAL ANEXOS</b>				<b>\$ 447.090</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 1.549.690</b>

Predio debidamente delimitado y alinderao dentro de las abscisas INICIAL K18+043,59 l y FINAL K18+050,48 l, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de: UN MILLÓN QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS NOVENTA PESOS M.C.TE (\$1.545.590) correspondiente al avalúo comercial del área de terreno requerida, construcciones anexas y/o mejoras.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1999, 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 compró las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998) se anexa el avalúo elaborado por Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales, Infraestructura y Finca Raíz LONPRAVIAL según Informe de Avalúo Comercial Predio BUPA-2-0112-C, de fecha 15 de julio de 2021, 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, 0899 de 2014 y 1044 de 2014, todas proferidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

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

Según el Alcance al Estudio de Títulos de fecha 6 de mayo de 2021, los propietarios de la zona de terreno que se requiere son los señores: JOAQUIN LLANES ANTOLINEZ C.C. No. 5.545.112 y EMMA ARIAS DE LLANES C.C. No. 27.953.902.



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

Página 2 de 4



VIADUCO  
SuperTransporte

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

REV. No. 0 14-11-2017 ABP-FGP-06	<p style="text-align: center;"><b>AUTOVÍA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S.</b></p> <p style="text-align: center;">NOTIFICACION POR AVISO</p>		
--	---	---	---

**CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-2-0112-C**

REV. No. 0 14-11-2017 ABP-FGP-04	<p style="text-align: center;"><b>AUTOVÍA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S.</b></p> <p style="text-align: center;">OFERTA FORMAL DE COMPRA</p>	
--	--	---

**CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-2-0112-C**

*-Es de anotar que el predio no cuenta con una descripción clara de la cabida total (área) en su Folio de Matrícula y en el último título adquisitivo. Por este motivo y previa a la suscripción de Escritura a favor de la Nación, los titulares inscritos deberán aclarar esta situación mediante los trámites descritos en los capítulos II y III de la Resolución Conjunta IGAC 11001 y SNR 11344 de 2020.*

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 (h) 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 1682 de 2018, de manera atenta se solicita que de forma libre y espontánea, con el ánimo de colaborar con la ejecución del Proyecto, otorguen a la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** un Permiso de Intervención Voluntario sobre el área de terreno objeto de la presente oferta, de tal forma que ésta, a través del Concesionario, pueda iniciar las actividades del Proyecto, constituyéndose en entrega anticipada que se hace efectiva con la firma del correspondiente Acuerdo y la entrega material del Predio. Lo anterior, sin perjuicio de los eventuales derechos que puedan tener terceros sobre el inmueble, los cuales no surtirán afectación o detrimento alguno con el permiso aquí solicitado.

A partir de la comunicación de la presente Oferta de Compra se inicia la etapa de enajenación voluntaria directa, en la cual, según lo dispuesto por el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014, Modificado por el art. 10 de la Ley 1682 de 2018, cuenta con un plazo máximo de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola o rechazándola, lo cual puede hacerse mediante oficio dirigido a **AUTOVIA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S.** o en las oficinas de **CSS Constructores S.A.** ubicadas en la carrera 31 No. 40-33, en la Ciudad Bucaramanga, teléfono 318 6148693, correo electrónico: [juan.camacho@css-constructores.com](mailto: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 suscribe la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la legislación vigente, por causas a usted imputables. Asimismo, se informa que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la Oferta de Compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública. En caso de no llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria durante el término establecido, la entidad iniciará el proceso de expropiación por vía judicial, conforme a los procedimientos y directrices establecidos en las Leyes 9 de 1969, 388 de 1997, 1682 de 2013 y 1564 de 2012, Código General del


 Autopista Norte Km. 21 Interior Olímpica, Chía, Cundinamarca  
 PBX 6671030  
 e-mail: [notificaciones@autoviabucaramangapamplona.com](mailto:notificaciones@autoviabucaramangapamplona.com)
Página 3 de 4


**VIGILADO SuperTransporte**  
 Autopista Norte Km. 21 Interior Olímpica, Chía, Cundinamarca  
 PBX 6671030  
 e-mail: [notificaciones@autoviabucaramangapamplona.com](mailto:notificaciones@autoviabucaramangapamplona.com)

REV. No. 0  
14-11-2017  
ABP-FGP-06

AUTOVÍA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S.

NOTIFICACION POR AVISO



CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-2-0112-C

REV. No. 0  
14-11-2017  
ABP-FGP-04

AUTOVÍA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S.

OFERTA FORMAL DE COMPRA



CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-2-0112-C

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 adquiere 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 1632 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 brindan 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

Proveed: JGC - Profesional Jurídica  
Rubrica: JGC - Profesional Jurídica  
Anotar: COPIA DE FICHA FUNDIAL, PLANO PREDIAL, AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO Y CERTIFICADO DE USO DEL SUELO  
Codigo: ANCI-110



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

e-mail: [notificaciones@autoviabucaramangapamplona.com](mailto:notificaciones@autoviabucaramangapamplona.com)

Página 4 de 4



VIGILADO  
SuperTransporte

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

e-mail: [notificaciones@autoviabucaramangapamplona.com](mailto:notificaciones@autoviabucaramangapamplona.com)

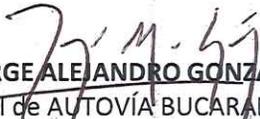
REV. No. 0 14-11-2017 ABP-FGP-06	<b>AUTOVÍA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S.</b>  NOTIFICACION POR AVISO		
--	--	---	---

**CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-2-0112-C**

**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 \_\_\_\_\_ A LAS 7:30 a.m.

SE DESFIJA EL \_\_\_\_\_ 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: IMR – Profesional Jurídico.  
 Anexo: COPIA DE: FICHA PREDIAL, PLANO PREDIAL, AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO Y CERTIFICADO DE USO DEL SUELO.  
 Copia: ARCHIVO



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

**CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-2-0112-C**

Chía, Cundinamarca, 15 de octubre de 2021

**Señores:**

**JOAQUIN LLANES ANTOLINEZ  
EMMA ARIAS DE LLANES**

AUTOVIA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S  
Fecha y hora: Viernes 15 Octubre 2021 11:05:32  
Dirigido a: JOAQUIN LLANES ANTOLINEZ  
Enviado por: Jorge Alejandro Gonzalez Gomez  
Procesado por: Camila Andrea Parra Gaona  
Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición de  
una zona de terreno a...



S02014551

**Predio:** "LAS GOLONDRINAS VDA AGUABLANCA" (Según IGAC)

**Vereda:** "LAS GOLONDRINAS" (Según Folio de matrícula inmobiliaria) / "AGUABLANCA" (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 "LAS GOLONDRINAS VDA AGUABLANCA" (Según IGAC), ubicado en la Vereda "LAS GOLONDRINAS" (Según Folio de matrícula inmobiliaria) / "AGUABLANCA" (Según IGAC), municipio de Floridablanca, Departamento de Santander, identificado con el Número Predial Nacional 682760002000000040038000000000 y la Matrícula Inmobiliaria número 300-45363, 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 Ficha Predial No. **BUPA-2-0112-C**, de la **Unidad Funcional 2. BUCARAMANGA-CUESTABOBA**, de la cual se anexa copia, de cual se requiere un área **SETENTA Y TRES PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS (0 Has 0073,50 m<sup>2</sup>)** de terreno incluidos:

(Fuente, Informe De Avalúo 28 de mayo de 2021)

**CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-2-0112-C**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
UNIDAD FISIOGRAFICA 1	ha	0,007350	\$ 150.000.000	\$ 1.102.500
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 1.102.500</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1: Acceso	m <sup>2</sup>	20,62	\$ 9.500	\$ 195.890
M2: Zona dura	m <sup>2</sup>	3,09	\$ 80.000	\$ 247.200
<b>TOTAL ANEXOS</b>				<b>\$ 443.090</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 1.545.590</b>

Predio debidamente delimitado y alinderado dentro de las abscisas **INICIAL K18+043,59 I** y **FINAL K18+050,48 I**, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de: **UN MILLÓN QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS NOVENTA PESOS M.CTE (\$1.545.590)** correspondiente al avalúo comercial del área de terreno requerida, construcciones anexas y/o mejoras.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y el capítulo 3 del título 2 del Decreto 1170 del 28 de mayo de 2015, (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998), se anexa el avalúo elaborado por **Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales, Infraestructura y Finca Raíz LONPRAVIAL**, según **Informe de Avalúo Comercial Predio BUPA-2-0112-C**, de fecha **15 de julio de 2021**, en su parte pertinente, el cual fue elaborado teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente y la destinación económica del inmueble objeto de la presente oferta, siguiendo las directrices dadas en las normas en mención, así como los procedimientos establecidos en las Resoluciones 620 de 2008, 0898 de 2014 y 1044 de 2014, todas proferidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

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

Según el Alcance al Estudio de Títulos de fecha 6 de mayo de 2021, *los propietarios* de la zona de terreno que se requiere son los señores: **JOAQUIN LLANES ANTOLINEZ C.C. No. 5.545.112** y **EMMA ARIAS DE LLANES C.C. No. 27.953.902**.

**CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-2-0112-C**

*-Es de anotar que el predio no cuenta con una descripción clara de la cabida total (área) en su Folio de Matricula y en el último título adquisitivo. Por este motivo y previo a la suscripción de Escritura a favor de la Nación, los titulares inscritos deberán aclarar esta situación mediante los trámites descritos en los capítulos II y III de la Resolución Conjunta IGAC 11001 y SNR 11344 de 2020.*

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 surtirán afectación o detrimento alguno con el permiso aquí solicitado.

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

Aceptada la oferta, deberá suscribirse escritura pública de compraventa o promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes e inscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente. Por otra parte, se entenderá que renuncia a la negociación cuando: a) guarde silencio sobre la oferta de negociación directa; b) dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo; c) no suscriba la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la legislación vigente, por causas a usted imputables. Asimismo, se informa que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la Oferta de Compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública. En caso de no llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria durante el término establecido, la entidad iniciará el proceso de expropiación por vía judicial, conforme a los procedimientos y directrices establecidos en las Leyes 9 de 1989, 388 de 1997, 1682 de 2013 y 1564 de 2012, Código General del

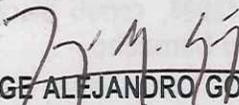
CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-2-0112-C

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.

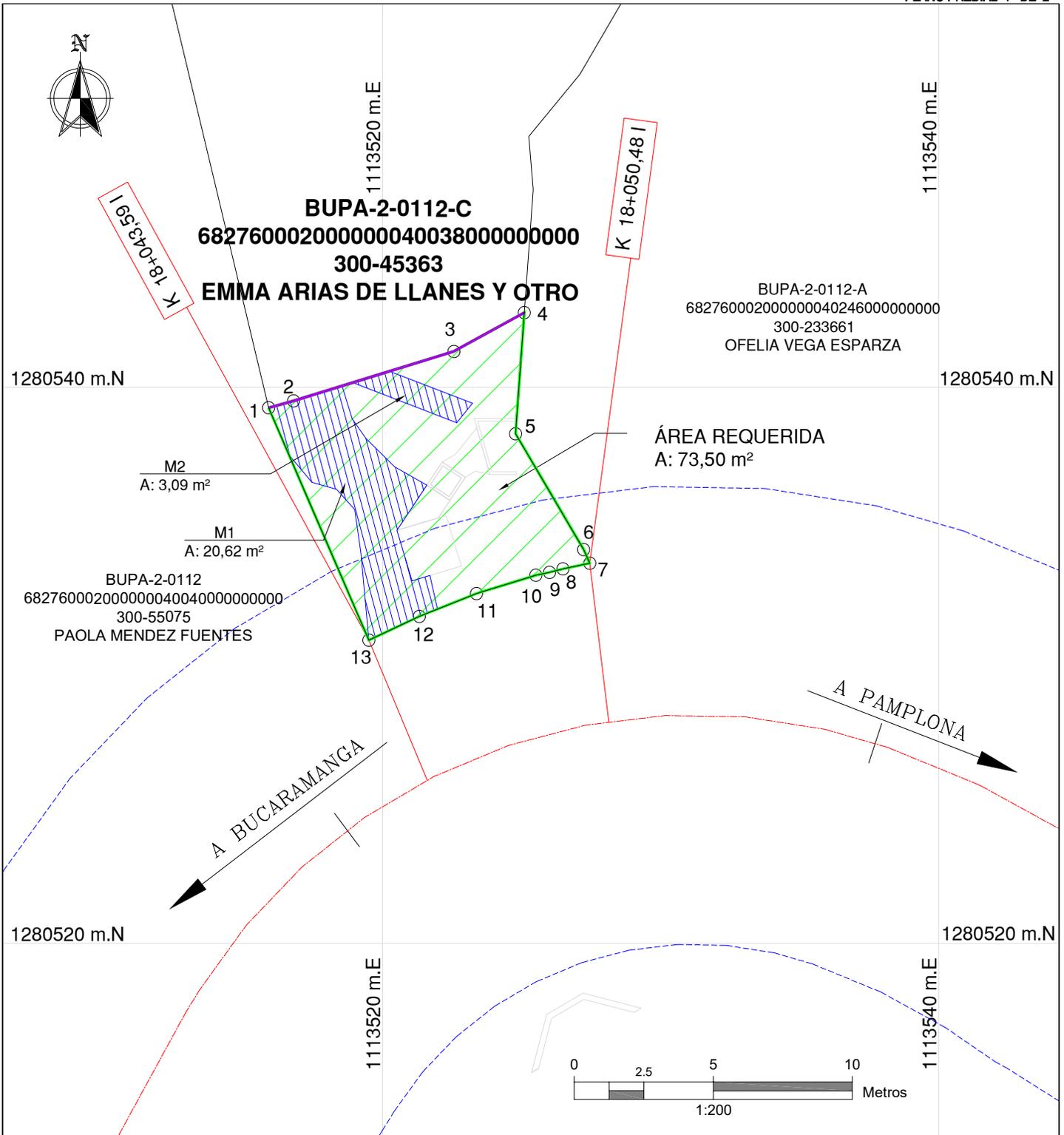
Revisó: IMR - Profesional Jurídico.

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

Copia: ARCHIVO







<b>CONCESIÓN BUCARAMANGA - PAMPLONA</b> CONTRATO No. 002 DE 2016		REVISIÓN No. 0	
 Agencia Nacional de Infraestructura		 Autovía Bucaramanga Pamplona	
DISEÑO Y CALCULO: <b>CSS CONSTRUCTORES S.A</b>		PROPIETARIO: <b>EMMA ARIAS DE LLANES Y OTRO</b>	
<b>CUADRO DE ÁREAS</b>		FECHA ELAB.: <b>06/05/2021</b>	UNIDAD FUNCIONAL: <b>2</b>
ÁREA REQUERIDA: <b>0Has 073,50 m<sup>2</sup></b>	ÁREA TOTAL: <b>1Has 8.00,00 m<sup>2</sup></b>	ÁREA CONSTRUIDA: <b>0Has 0.00,00 m<sup>2</sup></b>	NÚMERO PREDIAL NACIONAL: <b>682760002000000040038000000000</b>
ÁREA REMANENTE: <b>0Has 0.00,00 m<sup>2</sup></b>	ÁREA SOBRANTE: <b>1Has 7.926,50 m<sup>2</sup></b>	ESCALA: <b>1:200</b>	FICHA GRÁFICA No. <b>BUPA-2-0112-C</b>
		BUCARAMANGA - CUESTABOBA	

**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	---

COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	1280539.26	1113515.9	0.93
2	1280539.51	1113516.80	6.03
3	1280541.29	1113522.56	2.90
4	1280542.69	1113525.10	4.37
5	1280538.33	1113524.78	4.84
6	1280534.16	1113527.23	0.54
7	1280533.67	1113527.45	0.99
8	1280533.46	1113526.48	0.49
9	1280533.34	1113526.00	0.50
10	1280533.23	1113525.51	2.24
11	1280532.58	1113523.37	2.21
12	1280531.76	1113521.32	2.00
13	1280530.92	1113519.50	9.08
1	1280539.26	1113515.9	9.08
<b>AREA REQUERIDA = 73.50m<sup>2</sup></b>			

CONCESIÓN BUCARAMANGA - PAMPLONA  
CONTRATO No. 002 DE 2016

REVISIÓN No.

0



**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	

DISEÑO Y CALCULÓ:

CSS CONSTRUCTORES S.A

PROPIETARIO:

EMMA ARIAS DE LLANES Y OTRO

**CUADRO DE ÁREAS**

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBREPANTE:
0Has 073,50 m <sup>2</sup>	1Has 8.00,00 m <sup>2</sup>	0Has 0.00,00 m <sup>2</sup>	0Has 0.00,00 m <sup>2</sup>	1Has 7.926,50 m <sup>2</sup>

FECHA ELAB.:

06/05/2021

ESCALA:

-

UNIDAD FUNCIONAL:

2

SECTOR:

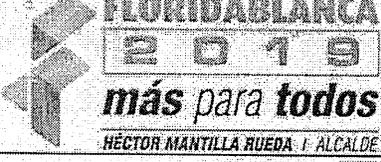
BUCARAMANGA - CUESTABOBA

NÚMERO PREDIAL NACIONAL

682760002000000040038000000000

FICHA GRÁFICA No.

BUPA-2-0112-C

	 <b>Alcaldía Municipal de Floridablanca</b>	<b>CÓDIGO:</b> PL - F - 102 - 14	
		<b>VERSIÓN</b>	00
<b>CARTA</b>		<b>OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN</b>	<b>PROCESO: GESTIÓN PLANEACIÓN E INFORMACIÓN</b>

Floridablanca, 25 de noviembre de 2019.

Radicado: 6400-1-1111

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: Sus oficios recibidos con Rads. Gral. 23870 y 25811 y Rads. OAP No. 6579-10/10/2019 y 7026-07/11/2019;  
 Asunto: Consulta normativa - Usos del Suelo para Veintisiete (27) predios – Contrato Concesión APP No. 002-2016.

Continuando con la atención a las comunicaciones de la referencia, por las cuales 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, por medio del presente escrito me permito brindar respuesta específica para los predios listados en su Oficio S02008609 del ítem No. 14 al ítem No. 27, 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
14	00-02-0003-0792-000	Valparaíso Vereda Vericute	RURAL	Presenta Categoría de PROTECCIÓN (Área Protegida DRMI-US).	Contenido dentro de la zona de uso sostenible del DRMI.
15	00-02-0003-0104-000	Villa Rosario Vereda Vericute	RURAL	Presenta Categoría de PROTECCIÓN (Área Protegida DRMI-US).	Contenido dentro de la zona de uso sostenible del DRMI.
16	00-02-0004-0134-000	Alciras 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 Frio.
17	00-02-0004-0044-000	Bellavista y 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) y Sistemas Agrosilvopastoriles (SASP).	La ronda hídrica corresponde a un afluente del Río Frio.
18	00-02-0004-0314-000	Punto 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).	La ronda hídrica corresponde a un afluente del Río Frio.
19	00-02-0004-0038-000	Las Golondrinas 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	La ronda hídrica corresponde a un afluente del Río Frio.

ELABORO EQUIPO MECI	FECHA ENERO 2014	REVISO RESPONSABLE PROCESO	FECHA ENERO 2014	APROBÓ EQUIPO DIRECTIVO MECI	FECHA 28 - ENERO 2014
---------------------	------------------	----------------------------	------------------	------------------------------	-----------------------

Página 1 de 3

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  
 @alcaldiaflanca  
 www.facebook.com/Alcaldia-Municipal-de-Floridablanca

				Sistemas Silvoagrícolas (SSA) y Sistemas Agrosilvopastoriles (SASP).		
113-A	20	00-02-0004-0041-000	El Cristal Vereda Aguablanca	RURAL	- En su menor extensión presenta Categoría de <b>PROTECCIÓN</b> (rondas de protección ARNA). - En su mayor extensión presenta Categoría de Desarrollo o Producción Sistemas Silvoagrícolas (SSA).	La ronda hídrica corresponde a un afluente del Río Frio
114-C	21	00-02-0004-0013-000	Rosal San Luis Vda. Aguablanca	RURAL	- Categoría de Desarrollo o Producción Sistemas Silvoagrícolas (SSA) y Agrosilvopastoril (SASP) - Ronda Hídrica de Protección (ARNA) - Relictos de bosques naturales y áreas de aptitud forestal protectora (ABH-FP)	-La ronda hídrica corresponde a un afluente del Río Frio. - El área ABH-FP está en el sector nororiental del predio.
114-D	22	00-02-0004-0261-000	Los Anturios Vereda Aguablanca	RURAL	Categoría de Desarrollo o Producción Sistemas Silvoagrícolas (SSA) y Sistemas Agrosilvopastoriles (SASP).	Ninguna.
114-E	23	00-02-0004-0023-000	El Palmichal Vereda Aguablanca	RURAL	- En su menor extensión presenta Categoría de <b>PROTECCIÓN</b> (rondas de protección ARNA). - En su mayor extensión presenta Categoría de Desarrollo o Producción Sistemas Silvoagrícolas (SSA) y Sistemas Agrosilvopastoriles (SASP).	La ronda hídrica corresponde a un afluente del Río Frio
114-F	24	00-02-0004-0012-000	Km 25 Vereda Aguablanca	RURAL	- En su menor extensión, presenta Categoría de Desarrollo o Producción Sistemas Silvoagrícolas (SSA) - En su mayor extensión presenta Categoría de <b>PROTECCIÓN</b> - Relictos de bosques naturales y áreas de aptitud forestal protectora (ABH-FP)	Ninguna.
114-G	25	00-02-0004-0015-000	Helechales Vereda Aguablanca	RURAL	Presenta Categoría de <b>PROTECCIÓN</b> - Área Protegida Parque Natural Regional Cerro La Judía.	Contenido dentro de las zonas de preservación y restauración del PNR.
115	26	00-02-0004-0010-000	El Límite Vereda Aguablanca	RURAL	- En su mayor extensión presenta Categoría de <b>PROTECCIÓN</b> (Relictos de Bosques ABH-FP). - En su menor extensión presenta Categoría de Desarrollo o Producción Sistemas Agrosilvopastoriles (SASP).	Ninguna.
115-A	27	00-02-0004-0256-000	El Veinticinco Vereda Aguablanca	RURAL	- En su menor extensión presenta Categoría de <b>PROTECCIÓN</b> (rondas de protección ARNA). - En su mayor extensión presenta Categoría de Desarrollo o Producción Sistemas Silvoagrícolas (SSA) y Sistemas Agrosilvopastoriles (SASP).	Las rondas hídricas corresponden al Río Frio y uno de sus afluentes.

Los usos principales, compatibles y condicionados correspondientes a las categorías y clases de usos 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.
- Distrito Regional de Manejo Integrado – Uso Sostenible (DRMI-US): Artículo 345 del Acuerdo Municipal No. 035 de 2018.

ELABORO EQUIPO MECI	FECHA ENERO 2014	REVISÓ RESPONSABLE PROCESO	FECHA ENERO 2014	APROBÓ EQUIPO DIRECTIVO MECI	FECHA ENERO 2014
---------------------	------------------	----------------------------	------------------	------------------------------	------------------

 <b>FLORIDABLANCA</b> <b>2019</b> <b>más para todos</b> <small>HÉCTOR MANTILLA BUEDA - ALCALDE</small>	 <b>Alcaldía Municipal de Floridablanca</b>	<b>CÓDIGO:</b> PL - F - 102 - 14	
		<b>VERSIÓN</b>	00
<b>CARTA</b>		<b>OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN</b>	
<b>PROCESO: GESTIÓN PLANEACIÓN E INFORMACIÓN</b>			

- Relictos de Bosques Naturales y áreas de aptitud forestal protectora (**ABH-FP**): Artículo 352 del Acuerdo Municipal No. 035 de 2018.
- Parque Natural Regional Cerro La Judía (**PNR**): Artículo 344 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.

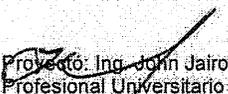
De esta forma se completa la respuesta correspondiente a su solicitud No. S02008609, en uso del término o plazo al que se refiere el parágrafo del Artículo 14 de la Ley 1755 de 2015, para el caso de peticiones por las cuales se eleva consulta a las autoridades en relación con las materias a su cargo.

**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.

  
**Arq. EMMA LUCIA BLANCO AMAYA**  
 Jefe Oficina Asesora de Planeación

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

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



**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO****PROYECTO DE CONCESIÓN VIAL BUCARAMANGA – PAMPLONA****TRAMO: BUCARAMANGA-CUESTABOBA****PREDIO: BUPA-2-0112C****INFORME TÉCNICO DE AVALÚO  
PROTOCOLO PARA AVALÚOS URBANOS  
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA****TABLA DE CONTENIDO**

<b>1. INFORMACIÓN GENERAL .....</b>	<b>2</b>
<b>2. DOCUMENTOS .....</b>	<b>3</b>
<b>3. INFORMACIÓN JURÍDICA .....</b>	<b>3</b>
<b>4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR .....</b>	<b>5</b>
<b>5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA .....</b>	<b>7</b>
<b>6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO .....</b>	<b>9</b>
<b>7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN.....</b>	<b>11</b>
<b>8. MÉTODOS VALUATORIOS.....</b>	<b>11</b>
<b>9. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS).....</b>	<b>12</b>
<b>10. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS). .....</b>	<b>12</b>
<b>11. CALCULO DEL VALOR DEL TERRENO .....</b>	<b>13</b>
<b>12. CALCULO DEL VALOR DE ANEXOS.....</b>	<b>14</b>
<b>13. CONSIDERACIONES GENERALES.....</b>	<b>14</b>
<b>14. RESULTADO DEL AVALÚO .....</b>	<b>16</b>
<b>15. REGISTRO FOTOGRÁFICO .....</b>	<b>18</b>
<b>16. ANEXOS.....</b>	<b>19</b>

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

Autovía Bucaramanga Pamplona S.A.S. mediante oficio S02013629 de fecha 09/07/2021.

**1.2. TIPO DE INMUEBLE:**

Lote de terreno.

**1.3. TIPO DE AVALÚO:**

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 BARRIO:**

Aguablanca.

**1.8. DIRECCION:**

LAS GOLONDRINAS VDA AGUABLANCA

**1.9. ABSCISADO DEL ÁREA REQUERIDA:**

Abscisa inicial K18+043,59I

Abscisa final K18+050,48I

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

**1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE:**

Agropecuario.

**1.11. USO POR NORMA:**

Protección: Rondas de protección (ARNA) y Desarrollo o Producción: Sistemas Silvoagrícolas (SSA) y Sistemas Agrosilvopastoriles (SASP), según Acuerdo Municipal No. 035 de 2018. La ronda hídrica corresponde a un afluente del Río Frío.

**1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL:**

No. PREDIO	VIGENCIA CATASTRAL	ZONA FÍSICA	ZONA GEOECONÓMICA	ÁREA DE TERRENO (M2)	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (M <sup>2</sup> )	AVALÚO CATASTRAL
68276000200040038000000000	2021	40	15	9.764	68	Sin información
		52	23	8.236		

Fuente: Registro 1 y 2.

**1.13. FECHA VISITA AL PREDIO:**

12 de julio de 2021

**1.14. FECHA DEL INFORME DE AVALUO:**

15 de julio de 2021

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

- Certificado de tradición y Libertad de fecha 6 de mayo de 2021.
- Registros 1 y 2 IGAC Fecha de corte abril-2021.
- Certificado de uso del suelo expedido por la Oficina Asesora de Planeación de Floridablanca con fecha 25 de noviembre de 2019.
- Copia de Estudio de Títulos de fecha 3 de octubre de 2017.
- Alcance al Estudio de Títulos de fecha 6 de mayo de 2021.
- Ficha predial BUPA-2-0112C de fecha 12 de abril de 2021.
- Plano predial BUPA-2-0112C de fecha 12 de abril de 2021.

**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**
**3.1 PROPIETARIO:**

EMMA ARIAS DE LLANES

JOAQUIN LLANES ANTOLINEZ

Fuente: Estudio de títulos BUPA-2-0112C

### **3.2 TITULO DE ADQUISICIÓN:**

De acuerdo a tracto sucesivo del presente inmueble se tienen como propietarios a: **JOAQUIN LLANES ANTOLINEZ y EMMA ARIAS DE LLANES**, obteniéndolo así:

- a) Inicialmente las señoras ANGELICA ARIAS CONTRERAS y **EMMA ARIAS DE LLANES**, adquirieron la nuda propiedad por **COMPRAVENTA** hecha al señor **LUIS FELIPE ARIAS SUAREZ**, mediante la Escritura Pública No. 4961 del 29 de diciembre de 1992 de la Notaría Séptima de Bucaramanga y por medio de esta misma Escritura pública, el vendedor se **RESERVÓ EL USUFRUCTO**, actos debidamente registrados en las anotaciones No. 006 y 007 respectivamente, del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 300-45363, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.
- b) Posteriormente las señoras ANGELICA ARIAS CONTRERAS y **EMMA ARIAS DE LLANES** adquirieron el derecho real de dominio mediante la **CONSOLIDACION DE NUDA PROPIEDAD** protocolizada mediante la Escritura Pública No. 0171 del 19 de enero de 2000 de la Notaría Séptima de Bucaramanga, acto debidamente registrado en la anotación No. 008 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 300-45363, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.
- c) Por último, El señor **JOAQUIN LLANES ANTOLINEZ** adquirió el **50%** del derecho real de dominio en la **COMPRAVENTA** hecha a la señora **ANGELICA ARIAS CONTRERAS** mediante la Escritura Pública No. 0172 del 19 de enero de 2000 de la Notaría Séptima de Bucaramanga, acto debidamente registrado en la anotación No. 009 del Folio de Matrícula Inmobiliaria de No. 300-45363, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

Fuente: Estudio de títulos BUPA-2-0112C

### **3.3 FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA:**

300-45363. Círculo Registral de Bucaramanga.

Fuente: Estudio de títulos BUPA-2-0112C

### **3.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS:**

De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria no se presentan gravámenes, limitaciones al dominio y/o medidas cautelares.

Fuente: Estudio de títulos BUPA-2-0112C

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

#### 4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

4.1. **DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** Vereda Aguablanca se delimita así:

- **NORTE:** Con la vereda Caragua y Guarumales.
- **SUR:** Con las veredas Helechales, La Mata, Las Vegas.
- **ORIENTE:** Con la vereda Guarumales, Ucata.
- **OCCIDENTE:** Con la vereda Retiro Grande y Vericute.

Ubicación Predio BUPA-2-0112C



Fuente: Imagen Google Earth. Consulta: 15 de julio de 2021

#### 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:

El sector donde se localiza el predio objeto del presente estudio se caracteriza por ser una zona de desarrollo agropecuario.

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

**4.3. TOPOGRAFIA:**

Ondulada, con rango de pendientes 8-25%.

**4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:**

- **TEMPERATURA:** 23, 6º C
- **PRECIPITACION:** 1.055 mm / año
- **ALTURA SOBRE EL NIVEL DEL MAR:** 1797 m.s.n.m.

**4.5. CONDICIONES AGROLOGICAS:**

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

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

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

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

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

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

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

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

**4.6. SERVICIOS 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**

Teniendo en cuenta el certificado de uso de suelo con No de radicado 5309, expedido por la oficina asesora de planeación, firmado por Jefe de Oficina Asesora de Planeación, Arq. Emma Lucia Blanco Amaya el día 25/11/2019 y de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación del municipio de Floridablanca, aprobado mediante Acuerdo N°035 de 2018, el predio objeto de avalúo se encuentra clasificado de la siguiente forma:

**CLASIFICACIÓN DEL SUELO:** Rural

**CATEGORÍAS O CLASES DE USO (S) DEL SUELO:** En su menor extensión presenta CATEGORÍA DE PROTECCIÓN

- Rondas de protección (**ARNA**)

En mayor extensión presenta CATEGORÍA DE DESARROLLO O PRODUCCIÓN:

- Sistemas Silvoagrícolas (**SSA**)
- Sistemas Agrosilvopastoriles (**SASP**)

**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**ÁREA PARA DESARROLLO AGROPECUARIO CON RESTRICCIONES – SISTEMAS SILVOAGRÍCOLAS (SSA) Y SISTEMAS AGROSILVOPASTORILES (SASP):****USO PRINCIPAL:** Sistemas agroforestales**ACTIVIDADES:** Silvoagrícolas, Silvopastoriles y Agrosilvopastoriles**USO COMPATIBLE:****ACTIVIDADES:** Agropecuario tradicional con manejo conservacionista.

Bosque productor

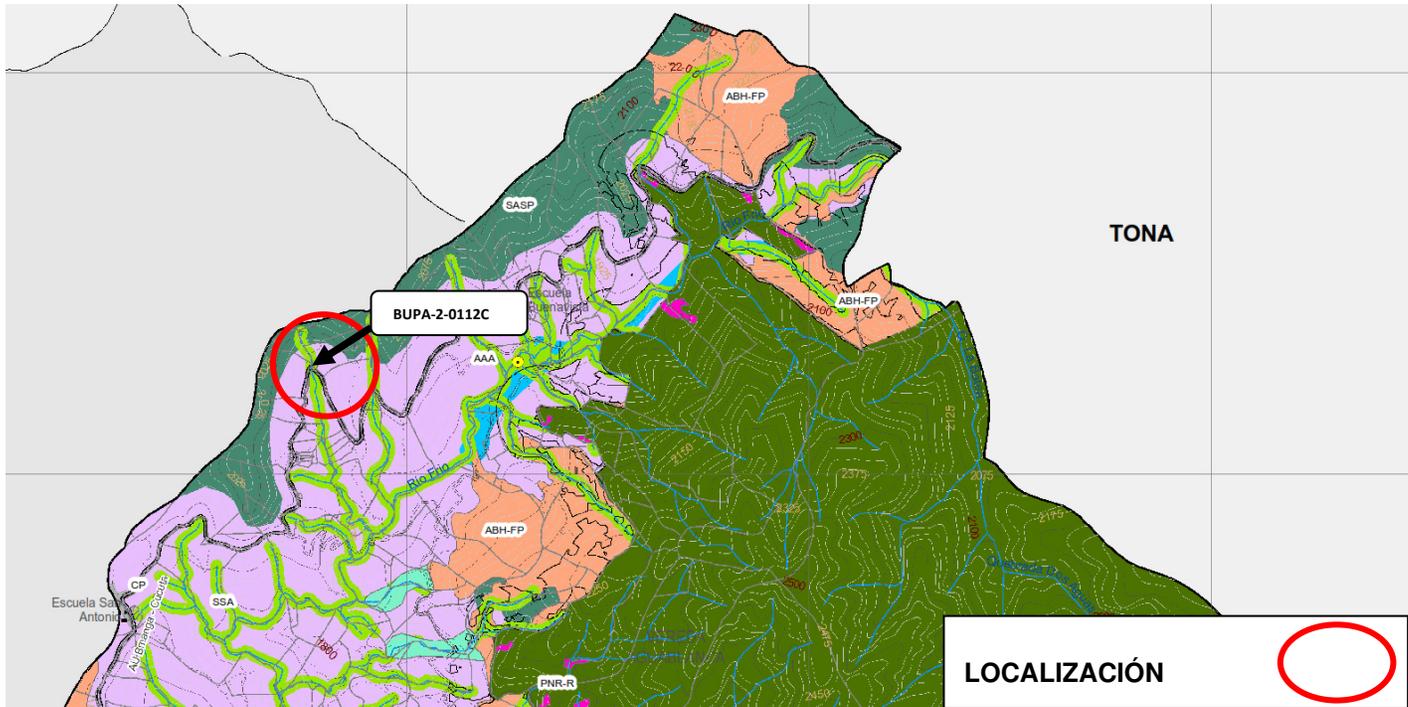
Bosque protector-productor

Investigación

Ecoturismo y agroturismo

**USO CONDICIONADO:****ACTIVIDADES:** Agroindustria

Minería conforme producción limpia y con cumplimiento de requerimientos mineros y ambientales, y obtención de las correspondientes autorizaciones, permisos o licencias.



**Fuente:** POT Floridablanca

## 6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

### 6.1 UBICACIÓN:

El lote de terreno objeto de estudio, se encuentra localizado en la vereda Aguablanca del municipio de Floridablanca al costado nororiental del casco urbano; se accede desde el oriente del municipio de Bucaramanga, tomando la vía Bucaramanga-Berlín a 10,33 km aproximadamente hasta llegar al predio que tiene frente sobre la vía.

### 6.2 ÁREAS DEL TERRENO: Fuente: Ficha Predial BUPA-2-0112C

- **ÁREA TOTAL DEL PREDIO:**  
1,8 ha
- **ÁREA REQUERIDA:**  
0,00735 ha
- **ÁREA REMANENTE:**  
0 ha

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

- **ÁREA SOBRANTE:**  
1,79265 ha
- **ÁREA TOTAL REQUERIDA:**  
0,00735 ha

**6.3 LINDEROS:** Fuente: Ficha Predial BUPA-2-0112C

<b>NORTE</b>	<b>SUR</b>	<b>ORIENTE</b>	<b>OCCIDENTE</b>
9,86 m	8,43 m	9,75 m	9,08 m
EMMA ARIAS DE LLANES Y OTRO (ÁREA SOBRANTE) (P1 - P4)	VÍA BUCARAMANGA - PAMPLONA (P7 -P13)	OFELIA VEGA ESPARZA (P4 - P7)	PAOLA MENDEZ FUENTES (P13 - P1)

**6.4 VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:**

Al predio se accede por carretera vehicular pavimentada que va de Bucaramanga a Cúcuta (66), pasando por Pamplona. Esta es una vía pavimentada en buen estado de conservación que se encuentra en proceso de ampliación.

**6.5 SERVICIOS PÚBLICOS:**

Energía eléctrica.  
Acueducto Veredal.

**6.6 UNIDADES FISIAGRÁFICAS:**

<b>UNIDAD FISIAGRÁFICA</b>	<b>NORMA DE USO</b>	<b>USO ACTUAL</b>	<b>CLASE AGROLOGICA</b>	<b>AREA ha</b>
UF-1	Rural – Suelos de producción y protección - Rondas de protección (ARNA) - Sistemas Silvoagrícolas (SSA) - Sistemas Agrosilvopastoriles (SASP)	Agropecuario	Vlls-2	0,00735

**7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN****7.1. ÁREAS CONSTRUIDAS:**

La franja de adquisición predial no presenta construcciones principales.

**Fuente:** Ficha Predial BUPA-2-0112C

**7.2. CONSTRUCCIONES ANEXAS:**

La franja de adquisición predial presenta las siguientes construcciones anexas.

	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>CANTIDAD</b>	<b>UNIDAD</b>	<b>EDAD (AÑOS)</b>	<b>ESTADO DE CONSERVACION</b>
M1: Acceso	Acceso en tierra y piedra pisada.	20,62	m <sup>2</sup>	5	Regular
M2: Zona dura	Zona dura en concreto; dimensión de 0,90m x 3,53m x 0,10m (ancho x largo x espesor)	3,09	m <sup>2</sup>	5	Regular

**Fuente:** Ficha Predial BUPA-2-0112C

**7.3. CULTIVOS Y ESPECIES:**

La franja de adquisición predial no presenta cultivos o especies.

**Fuente:** Ficha predial BUPA-2-0112C

**8. MÉTODOS VALUATORIOS.**

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

**Método de comparación o de mercado.**

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

**Método de costo de reposición**

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

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

## 9. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

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

### 9.1 RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

#### Método de comparación o de mercado:

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		OBSERVACIONES	FUENTE	CONTACTO
				ÁREA (Ha)	V/Ha	ÁREA PRIVADA EN M2	V/M2			
1	FINCA	VEREDA VERICUTE FLORIDABLANCA	\$ 1.700.000.000	9,0300	\$ 167.884.828	120,0	\$ 700.000	Finca la Suiza en el km 14 vía a Cúcuta, a 150 Mts de la vía. con una Casona Rustica, remodelar para hotel, restaurante o venta de arte y artesanías, puedes cultivar: aguacate, café, vegetales, cítricos etc.	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta/floridablanca/via_santisimo-det-5442808.aspx">https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta/floridablanca/via_santisimo-det-5442808.aspx</a>	CODIGO: 5442808
2	LOTE	VERDEA VERICUTE- LA DESPENSA KM 12	\$ 110.000.000	0,4200	\$ 150.000.000	60,0	\$ 650.000	Lote de 70 m de largo por 60 de ancho, casa en material de dos alcobas, sala comedor, cocina y baño servicios de agua y luz, con frente a vía	Roque Peña (Lote pertenece a la señor Fanny)	3222281822
3	FINCA	VEREDA AGUABLANCA - FLORIDABLANCA	\$ 420.000.000	2,0000	\$ 153.000.000	120,0	\$ 700.000	2,0 hectareas por valor de 420 millones incluye casa, plantas de produccion y nacimientos, floridablanca via a cúcuta, predio productivo ideal para tener una renta fija, poner un negocio turístico o para vivir en una casa espectacular.	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta/floridablanca/vereda_aguablancadet-5431667.aspx">https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta/floridablanca/vereda_aguablancadet-5431667.aspx</a>	3166202419

**Nota:** Las anteriores ofertas fueron obtenidas el 12 de julio de 2021.

## 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	%. NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN	
						ÁREA (Ha)	V/Ha	ÁREA PRIVADA EN M2	V/M2
1	FINCA	VEREDA VERICUTE FLORIDABLANCA	\$ 1.700.000.000	6%	\$ 1.600.000.000	9,0300	\$ 167.884.828	120,0	\$ 700.000
2	LOTE	VERDEA VERICUTE- LA DESPENSA KM 12	\$ 110.000.000	7%	\$ 102.000.000	0,4200	\$ 150.000.000	60,0	\$ 650.000
3	FINCA	VEREDA AGUABLANCA - FLORIDABLANCA	\$ 420.000.000	7%	\$ 390.000.000	2,0000	\$ 153.000.000	120,0	\$ 700.000

PROMEDIO	\$ 156.961.609
DESVIACION ESTANDAR	9.577.971,25
COEFICIENTE DE VARIACION	6,10%
LIMITE SUPERIOR	\$ 166.539.581
LIMITE INFERIOR	\$ 147.383.638
PROPUESTO	\$ 150.000.000

**11.2 ANALISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS:**

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

Determinación del valor de terreno:

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

Los valores pedidos por hectárea de terreno están entre \$ 150.000.000 a \$ 167.884.828 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 límite inferior (\$150.000.000), teniendo en cuenta que se trata de un predio con frente sobre la vía.

## 12. CALCULO DEL VALOR DE ANEXOS

### 12.1 COSTOS DE REPOSICIÓN:

Para la determinación del costo los anexos se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en los Análisis Unitarios de referencia Gobernación Risaralda y Boyacá 2021.

### 12.2 DEPRECIACIÓN:

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

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1: Acceso	5	20	25,00%	3	30,90%	\$ 14.000,00	\$4.326	\$9.674,48	\$ 9.500
M2: Zona dura	5	30	16,67%	3	26,06%	\$ 108.000,00	\$28.148	\$79.851,97	\$ 80.000

## 13. CONSIDERACIONES GENERALES

- La localización general del inmueble objeto del presente estudio se ubica en Suelo rural de producción y protección (Rondas de protección (ARNA), Sistemas Silvoagrícolas (SSA) y Sistemas Agrosilvopastoriles (SASP))
- El predio objeto de avalúo físicamente se encuentra definido como una sola unidad de conformación irregular, ubicado en el costado nororiental 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 baja por tener frente a vía principal que de Bucaramanga va a Cúcuta.
- El uso actual es agropecuario.
- Forma y tamaño de los predios predominantes en el sector.
- El predio se encuentra a 22,70 Km de Floridablanca aproximadamente.

- El valor comercial asignado se entiende como valor presente del inmueble al momento de efectuar la visita técnica.
- En el momento del avalúo se encontraron ofertas de predios similares, por lo que no fue necesario recurrir a encuestas con personas representativas de la región y además con valuadores concedores de la misma.
- Durante la visita al predio no se tuvo conocimiento de situaciones recientes que produjeran alteración del orden público en el sector.
- El presente informe fue realizado con base a la información contenida en los insumos prediales aportados por el Consorcio Autovía BUCARAMANGA -PAMPLONA al momento del encargo valuatorio, por lo cual el solicitante es el responsable de la veracidad en descripción, cantidad, tamaño y forma de la información allí contenida.
- En la zona las variables más representativas en la valorización de los predios rurales son la disponibilidad de vías de acceso y la cercanía con fuentes de agua.
- La definición de las unidades fisiográficas se realiza teniendo en cuenta la información consignada en la ficha predial.
- De acuerdo a lo establecido por la ley 1882 de 2018 artículo 9, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- Aclaremos que el 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.
- El daño emergente relacionado con Notariado y Registro será asumido en su totalidad por el Concesionario.

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

**14. RESULTADO DEL AVALÚO**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
UNIDAD FISIOGRAFICA 1	ha	0,007350	\$ 150.000.000	\$ 1.102.500
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 1.102.500</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1: Acceso	m <sup>2</sup>	20,62	\$ 9.500	\$ 195.890
M2: Zona dura	m <sup>2</sup>	3,09	\$ 80.000	\$ 247.200
<b>TOTAL ANEXOS</b>				<b>\$ 443.090</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 1.545.590</b>

**TOTAL AVALÚO: UN MILLÓN QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS NOVENTA PESOS M.CTE**

 <b>MARCO POLO SÁNCHEZ BUSTOS</b> <b>AVALUADOR</b> <b>AVAL - 79710046</b>	 <b>JULIO CESAR DÍAZ</b> <b>DIRECTOR DEL PROYECTO</b> <b>AVAL - 79698504</b>
---	--

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

**ACTA DE COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS**

No. BUPA-2-0112C

Hoy, 15 de julio de 2021, 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-2-0112C, 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-2-0112C. 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 y método de reposición para las construcciones y anexos requeridos, debidamente sustentados.

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

DIRECCIÓN DEL PREDIO	LAS GOLONDRINAS VDA AGUABLANCA
----------------------	--------------------------------

**CONFIRMACIÓN**

"El valor total aprobado por este comité es de: \$ 1.545.590

VALOR EN LETRAS: UN MILLÓN QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS NOVENTA 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)

**15. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

<b>ANEXO FOTOGRAFICO BUPA-2-0112C</b>	
	
<b>Entrono y Acceso al predio</b>	
	
<b>Vista contorno del predio</b>	<b>Vista general del predio</b>
	
<b>M1: Acceso</b>	<b>M1: Acceso - detalle</b>



## 16. ANEXOS

### 16.1. DOCUMENTALES

- Certificado de tradición y Libertad de fecha 6 de mayo de 2021.
- Registros 1 y 2 IGAC Fecha de corte abril-2021.
- Certificado de uso del suelo expedido por la Oficina Asesora de Planeación de Floridablanca con fecha 25 de noviembre de 2019.
- Copia de Estudio de Títulos de fecha 3 de octubre de 2017.
- Alcance al Estudio de Títulos de fecha
- Ficha predial BUPA-2-0112C de fecha 12 de abril de 2021.
- Plano predial BUPA-2-0112C de fecha 12 de abril de 2021.



## CONTRATO DE CONCESIÓN No. 002 DE 2016

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

### ESTUDIO DE MERCADO

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		OBSERVACIONES	FUENTE	CONTACTO
						ÁREA (Ha)	V/Ha	ÁREA PRIVADA EN M2	V/M2			
1	FINCA	VEREDA VERICUTE FLORIDABLANCA	\$ 1.700.000.000	6%	\$ 1.600.000.000	9,0300	\$ 167.884.828	120,0	\$ 700.000	Finca la Suiza en el km 14 vía a Cúcuta, a 150 Mts de la vía, con una Casona Rustica, remodelar para hotel, restaurante o venta de arte y artesanías, puedes cultivar: aguacate, café, vegetales, cítricos etc.	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta/floridablanca/via_santisimo-det-5442808.aspx">https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta/floridablanca/via_santisimo-det-5442808.aspx</a>	CODIGO: 5442808
2	LOTE	VERDEA VERICUTE- LA DESPENSA KM 12	\$ 110.000.000	7%	\$ 102.000.000	0,4200	\$ 150.000.000	60,0	\$ 650.000	Lote de 70 m de largo por 60 de ancho, casa en material de dos alcobas, sala comedor, cocina y baño servicios de agua y luz, con frente a vía	Roque Peña (Lote pertenece a la señor Fanny)	3222281822
3	FINCA	VEREDA AGUABLANCA - FLORIDABLANCA	\$ 420.000.000	7%	\$ 390.000.000	2,0000	\$ 153.000.000	120,0	\$ 700.000	2,0 hectareas por valor de 420 millones incluye casa, plantas de produccion y nacimientos, floridablanca via a cúcuta, predio productivo ideal para tener una renta fija, poner un negocio turístico o para vivir en una casa espectacular.	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta/floridablanca/vereda_aguablancadet-5431667.aspx">https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta/floridablanca/vereda_aguablancadet-5431667.aspx</a>	3166202419

PROMEDIO	\$ 156.961.609
DESVIACION ESTANDAR	9.577.971,25
COEFICIENTE DE VARIACION	6,10%
LIMITE SUPERIOR	\$ 166.539.581
LIMITE INFERIOR	\$ 147.383.638
PROPUESTO	\$ 150.000.000

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: Acceso	5	20	25,00%	3	30,90%	\$ 14.000,00	\$4.326	\$9.674,48	\$ 9.500
M2: Zona dura	5	30	16,67%	3	26,06%	\$ 108.000,00	\$28.148	\$79.851,97	\$ 80.000

**ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS**
**M1: ACCESO**

Item	Capítulo	Valor capítulo	% Capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 99.573,98	34,68%
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 147.971,18	51,53%
TOTAL COSTO DIRECTO		\$ 247.545,16	
VALOR COSTO INDIRECTO 16%		\$ 39.607,23	14%
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 287.152,39	100%

VALOR	m2	COSTO DIRECTO	\$ 12.005,10
VALOR	m2	COSTO DIRECTO + INDIRECTO	\$ 13.925,92

**Fuente: Analisis unitarios de referencia  
 Gobernacion de Risaralda y Boyaca 2021**

Item	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Valor Total	Valor capítulo
<b>1</b>	<b>PRELIMINARES DE OBRA</b>					<b>\$ 99.573,98</b>
1,04	Localización y replanteo obra arquitectonica	20,62	m <sup>2</sup>	\$ 4.829,00	\$ 99.573,98	
<b>2</b>	<b>EXCAVACION Y CIMENTACION</b>					<b>\$ 147.971,18</b>
2,05	Nivelacion terreno con material de sitio	20,62	m2	\$ 4.381,00	\$ 90.336,22	
2,08	Lleno compactado con material granular	1,03	m3	\$ 55.902,00	\$ 57.634,96	

<b>TOTAL COSTO DIRECTO</b>					<b>\$ 247.545,16</b>
<b>TOTAL COSTO INDIRECTO</b>					<b>\$ 39.607,23</b>
<b>TOTAL COSTOS</b>					<b>\$ 287.152,39</b>
VALOR	m2	COSTO DIRECTO			\$ 12.005,10
VALOR	m2	COSTO DIRECTO + COSTO INDIRECTO			\$ 13.925,92
VALOR	VALOR ADOPTADO				\$ 14.000,00

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

**M2: ZONA DURA**

Item	Capítulo	Valor capítulo	% Capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 30.485,94	9,12%
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 43.182,13	12,92%
10	ENCHAPES Y PISOS	\$ 214.523,25	64,17%
TOTAL COSTO DIRECTO		\$ 288.191,32	
VALOR COSTO INDIRECTO 16%		\$ 46.110,61	14%
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 334.301,93	100%

VALOR	m2	COSTO DIRECTO	\$ 93.265,80
VALOR	m2	COSTO DIRECTO + INDIRECTO	\$ 108.188,33

**Fuente: Analisis unitarios de referencia  
Gobernacion de Risaralda y Boyaca 2021**

Item	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Valor Total	Valor capítulo
<b>1</b>	<b>PRELIMINARES DE OBRA</b>					<b>\$ 30.485,94</b>
1,01	Descapote y limpieza	3,09	m <sup>2</sup>	\$ 5.037,00	\$ 15.564,33	
1,04	Localización y replanteo obra arquitectonica	3,09	m <sup>2</sup>	\$ 4.829,00	\$ 14.921,61	
<b>2</b>	<b>EXCAVACION Y CIMENTACION</b>					<b>\$ 43.182,13</b>
2,06	Relleno para estructuras en recebo (incluye compactacion y transporte) Costo directo	0,62	m <sup>3</sup>	\$ 69.874,00	\$ 43.182,13	
<b>10</b>	<b>ENCHAPES Y PISOS</b>					<b>\$ 214.523,25</b>
10,11	Anden en concreto de 20,7 Mpa (3000 PSI) e = 0,10 m	3,09	m <sup>2</sup>	\$ 69.425,00	\$ 214.523,25	

<b>TOTAL COSTO DIRECTO</b>					<b>\$ 288.191,32</b>
<b>TOTAL COSTO INDIRECTO</b>					<b>\$ 46.110,61</b>
<b>TOTAL COSTOS</b>					<b>\$ 334.301,93</b>
VALOR	m2	<b>COSTO DIRECTO</b>			<b>\$ 93.265,80</b>
VALOR	m2	<b>COSTO DIRECTO + COSTO INDIRECTO</b>			<b>\$ 108.188,33</b>
VALOR	<b>VALOR ADOPTADO</b>				<b>\$ 108.000,00</b>

**INFORME TÉCNICO****TASACIÓN DE RECONOCIMIENTOS ECONÓMICOS ADICIONALES (DAÑO EMERGENTE) - NEGOCIACIÓN DIRECTA****PROYECTO DE CONCESIÓN VIAL BUCARAMANGA – PAMPLONA****TRAMO BUCARAMANGA-CUESTABOBA**

**PREDIO No.** : **BUPA-2-0112C**

Fecha : 15 de julio de 2021

Solicitante : AUTOVÍA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S.

**INFORMACIÓN BÁSICA**

Propietario : EMMA ARIAS DE LLANES

Dirección : JOAQUIN LLANES ANTOLINEZ

Abscisa inicial : LAS GOLONDRINAS VDA AGUABLANCA

Abscisa final : K18+043,59I

Matrícula inmobiliaria : K18+050,48I

Fecha visita : 300-45363

Elaborado por : 12 de julio de 2021

: LONJA NACIONAL DE PROFESIONALES AVALUADORES EN PROYECTOS

: VIALES, INFRAESTRUCTURA Y FINCA RAÍZ - LONPRAVIAL

: MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS

Avaluator Profesional AVAL 79710046 RAA

**1. PROPÓSITO DE LA TASACIÓN**

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

**2. MARCO JURÍDICO**

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

DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro	\$ 816.412
2.2 - Gastos de Desconexión de Servicios Públicos	No aplica
2.3 - Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	No aplica
2.4 - Gastos de Publicidad	No aplica
2.5 - Gastos de Bodegaje y/o Almacenamiento	No aplica
2.6 - Gastos por Impuesto Predial	No aplica
2.7 - Gastos por Trámites (SDP y/o Curadurías)	No aplica
2.8 - Gastos por Adecuación del inmueble de replazo	No aplica
2.9 - Gastos por Adecuación de áreas remanentes	No aplica
2.10 - Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos	No aplica
<b>AVALÚO DAÑO EMERGENTE</b>	<b>\$ 816.412</b>
LUCRO CESANTE	
3.1 - Pérdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería)	No aplica
3.2 - Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	No aplica
<b>AVALÚO LUCRO CESANTE</b>	<b>\$ 0</b>
AVALÚO INDEMNIZACIÓN	
4.1 TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	\$ 816.412
Son:	OCHOCIENTOS DIECISÉIS MIL CUATROCIENTOS DOCE PESOS M/CTE
<b>OBSERVACIONES:</b> Dentro del cálculo del daño emergente y el lucro cesante solamente se incluye el ítem correspondiente a los Gastos de Notariado y Registro. Teniendo en cuenta que el propietario no aportó documentos que demuestren el cálculo de otros ítems de la indemnización.	
<b>NOTA:</b> De acuerdo a la Resolución 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se define en el artículo 3o. Modificar el párrafo 1o del artículo 5o, el cual quedará así: "Párrafo 1o. La entidad adquirente solicitará por escrito a los beneficiarios de la indemnización, la entrega de la documentación que pretendan hacer valer para el cálculo de la misma. La cual deberá ser entregada a más tardar dentro de los diez (10) días siguientes al recibo del requerimiento, y solo con base en esta se efectuará el cálculo de la indemnización".	

<b>TOTAL INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$ 816.412</b>
<b>SON: OCHOCIENTOS DIECISÉIS MIL CUATROCIENTOS DOCE PESOS M/CTE</b>	

**JULIO CÉSAR 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 BUCARAMANGA-CUESTABOBA**

**PREDIO No.** : **BUPA-2-0112C**

Fecha : 15 de julio de 2021

Solicitante : AUTOVÍA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S.

**INFORMACIÓN BÁSICA**

Propietario : EMMA ARIAS DE LLANES

Dirección : JOAQUIN LLANES ANTOLINEZ

Abscisa inicial : LAS GOLONDRINAS VDA AGUABLANCA

Abscisa final : K18+043,59I

Matricula inmobiliaria : K18+050,48I

Fecha visita : 300-45363

Elaborado por : 12 de julio de 2021

: 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 artículo 1614 del Código Civil y Sentencia de la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil de 07 de mayo de 1968) y Sentencias de la Corte Constitucional 1074 de 2002 y 476 de 2007.

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

VALOR DEL INMUEBLE	\$ 1.545.590,00			
CONCEPTO	TARIFA	VALOR PARCIAL	PROPORCION	TOTAL
Derechos notariales	0,30%	\$ 4.098	100%	\$ 4.098
Cargo fijo derechos notariales	\$ 21.300	\$ 21.300	100%	\$ 21.300
IVA derechos notariales	19,00%	\$ 4.826	100%	\$ 4.826
Retefuente	0,00%	-	100%	\$ -
Recaudos (tarifa sobre SMMLV)	2,25%	\$ 20.400	100%	\$ 20.400
Otros: elaboración y fotocopias (50 hojas*3 copias)	\$ 3.900	\$ 585.000	100%	\$ 585.000
IVA otros gastos notariales	19,00%	\$ 111.150	100%	\$ 111.150
Impuesto de registro (Beneficencia)	1,00%	\$ 15.000	100%	\$ 15.000
Derechos registrales	0,000%	\$ 36.900	100%	\$ 36.900
Sistematización y conservación documental	2,000%	\$ 738	100%	\$ 738
Certificado de tradición y libertad	\$ 17.000	\$ 17.000	100%	\$ 17.000
<b>TOTAL GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO POR VENTA A LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA.</b>				<b>\$ 816.412</b>

**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 2436 del 19 de marzo 2021, 536 del 22 de enero de 2021, resolución 545 del 25 de enero de 2021. 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.

<b>TOTAL DAÑO EMERGENTE</b>	<b>\$ 816.412</b>
<b>SON: OCHOCIENTOS DIECISÍS MIL CUATROCIENTOS DOCE PESOS M/CTE</b>	

**JULIO CESAR DÍAZ**  
**REPRESENTANTE LEGAL LONPRAVIAL**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES AVAL 79698504**

**MARCO POLO SÁNCHEZ BUSTOS**  
**AVALUADOR PROFESIONAL**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES AVAL 79710046**



PIN de Validación: ab2a0abd



<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			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	09 Ene 2018	Régimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	09 Ene 2018	Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	09 Ene 2018	Régimen Académico	
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.</li> </ul>	09 Ene 2018	Régimen Académico	



Categoría 6 Inmuebles Especiales		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 09 Ene 2018</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 09 Ene 2018</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 09 Ene 2018</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 09 Ene 2018</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>
Categoría 13 Intangibles Especiales		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 09 Ene 2018</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>



PIN de Validación: ab2a0abd



**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
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**

**ab2a0abd**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Julio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



PIN de Validación: b6600b20



<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 evaluador 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			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	08 Sep 2017	Régimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	08 Sep 2017	Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	08 Sep 2017	Régimen Académico	
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.</li> </ul>	08 Sep 2017	Régimen Académico	



PIN de Validación: b6600b20

Categoría 6 Inmuebles Especiales			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li></ul>		08 Sep 2017	Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul>		08 Sep 2017	Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.</li></ul>		08 Sep 2017	Régimen Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.</li></ul>		08 Sep 2017	Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.</li></ul>		08 Sep 2017	Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos</li></ul>		08 Sep 2017	Régimen



PIN de Validación: b6600b20



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, BOGOTÁ DC

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**

**b6600b20**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Julio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: b6600b20



Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal