

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

CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. **PREDIO BUPA-2-0125-B**

AUTOVIA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S
Fecha y hora: Lunes 25 Octubre 2021 09:53:42
Dirigido a: EDWAR GUERRERO DURAN
Enviado por: Jorge Alejandro Gonzalez Gomez
Procesado por: Camila Andrea Parra Gaona
Asunto: Notificación por Aviso del Oficio de Oferta Formal de Compra "Oficio..."

Señor:
EDWARD GUERRERO DURAN

Predio: "LOTE . LOTE TERRENO VILLA MARITZA E HIJOS"

(Según Folio de matrícula inmobiliaria)

/ "LOTE TERRENO VILLA MARITZA E HIJOS" (Según título adquisitivo) /

"LO VILLA MARITZA E HIJOS VDA VEGAS" (Según IGAC)

Vereda: "STA. RITA VEGA J. RODRIGUEZ" (Según Folio de matrícula inmobiliaria) /

"VDA VEGAS" (Según IGAC)



S02014606

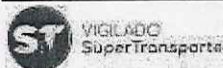
Piedecuesta, Santander

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

Asunto: Notificación por Aviso del Oficio de Oferta Formal de Compra "Oficio por el cual se dispone "[...] la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio de mayor extensión, denominado "LOTE . LOTE TERRENO VILLA MARITZA E HIJOS" (Según Folio de matrícula inmobiliaria) / "LOTE TERRENO VILLA MARITZA E HIJOS" (Según título adquisitivo) / "LOABLANCA" (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), municipio de Florida municipio de Floridablanca, Departamento de Santander, identificado con el Número Predial Nacional 682760002000000030112000000000 y la Matrícula Inmobiliaria número 300-94868, 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



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-2-0125-B

2016, conforme a lo establecido en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, atendiendo en un todo la distribución de obligaciones y responsabilidades establecidas en el Contrato de Concesión, de conformidad con las disposiciones legales vigentes en la materia.

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

HACE SABER

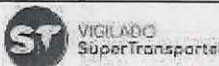
Que el día once (11) de octubre de 2021, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA a través de la AUTOVIA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S., expidió la Oferta Formal de Compra No. **S02014500** "Oficio por el cual se dispone "[...] la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio de mayor extensión, denominado "LOTE . LOTE TERRENO VILLA MARITZA E HIJOS" (Según Folio de matrícula inmobiliaria) / "LOTE TERRENO VILLA MARITZA E HIJOS" (Según título adquisitivo) / "LOABLANCA" (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), municipio de Florida municipio de Floridablanca, Departamento de Santander, identificado con el Número Predial Nacional 682760002000000030112000000000 y la Matrícula Inmobiliaria número 300-94868, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.", correspondiente a la ficha predial No. **BUPA-2-0125-B.**

Que mediante oficio de citación **S02014499** del once (11) de octubre de 2021 la Concesión **AUTOVIA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S.** convocó a **EDWARD GUERRERO DURAN** a comparecer a notificarse de la mencionada Oferta Formal de Compra oficio **S02014500** del once (11) de octubre de 2021, oficio de Citación enviado al predio por correo certificado de la empresa de mensajería 4-72 el día 13 de octubre de 2021 bajo la guía No. RA339641140CO y a pesar de haber tenido dos comunicaciones telefónicas al número celular 314 279 9134 en las cuales se le propuso notificarle a través del correo electrónico, el señor **EDWARD GUERRERO DURAN** no aceptó ese medio de notificación.

Que para garantizar el debido proceso se publicó la Citación por Aviso **S02014572** del 20 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.



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-2-0125-B

Es de indicar que en la comunicación de citación personal de fecha (11) 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.

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

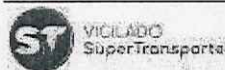
No obstante, y en aras de ser garantistas del debido proceso, en aplicación del artículo 4 del Decreto 491 de 2020, en concordancia con los artículos 56, 57, numeral 1 del artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, le solicitamos nos indique la dirección 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; 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



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-2-0125-B

información requerida por una entidad pública o administrativa en ejercicio de sus funciones legales.

- Se podrá ejercer los derechos de conocer, actualizar, rectificar y suprimir la información personal, cuando sea procedente, observando la Política de Tratamiento de Datos Personales disponible en www.autoviabucaramangapamplona.com, a través de los números de contacto: (1) 667 1030 y (301) 568 2586 o mediante escrito dirigido a habeasdata@autoviabucaramangapamplona.com o radicado en la Autopista Norte Km 21 Interior Olímpica, municipio de Chía – Cundinamarca.
- **AUTOVIA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S** garantiza la confidencialidad, libertad, seguridad, veracidad, transparencia, acceso y circulación restringida a los datos y se reserva el derecho de modificar su Política de Tratamiento de Datos Personales en cualquier momento. Cualquier cambio será informado y publicado oportunamente.

Se adjunta copia íntegra de la Oferta Formal de Compra contenida en el oficio **S02014500** del once (11) de octubre de 2021 y de sus documentos anexos.



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

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

AUTOVÍA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S.

NOTIFICACION POR AVISO



CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-2-0125-B

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

AUTOVÍA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S.

OFERTA FORMAL DE COMPRA



CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-2-0125-B

Chía, Cundinamarca, 11 de octubre de 2021

Señor:
EDWARD GUERRERO DURAN

Predio: "LOTE, LOTE TERRENO VILLA MARITZA E HIJOS"

(Según Folio de matrícula inmobiliaria) /

"LOTE TERRENO VILLA MARITZA E HIJOS" (Según Folio de matrícula) /

"LO VILLA MARITZA E HIJOS VDA VEGAS" (Según IGAC)

Vereda: "STA. RITA VEGA J. RODRIGUEZ" (Según Folio de matrícula inmobiliaria) /

"VDA VEGAS" (Según IGAC)

Piedecuesta, Santander



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

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio de mayor extensión, denominado "LOTE, LOTE TERRENO VILLA MARITZA E HIJOS" (Según Folio de matrícula inmobiliaria) / "LOTE TERRENO VILLA MARITZA E HIJOS" (Según Folio de matrícula) / "LO VILLA MARITZA E HIJOS VDA VEGAS" (Según IGAC) ubicado en la Vereda "STA. RITA VEGA J. RODRIGUEZ" (Según Folio de matrícula inmobiliaria) / "VDA VEGAS" (Según IGAC), municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander, identificado con el Número Predial Nacional 685470000000000230152000000000 y la Matrícula Inmobiliaria número 314-54178, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Piedecuesta.

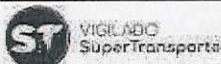
Respetados señores:

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 2016 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.



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

CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-2-0125-B

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

CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-2-0125-B

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-2-0125-B, de la Unidad Funcional 2, BUCARAMANGA-CUESTABOBA, de la cual se anexa copia, de cual se requiere un área MIL OCHOCIENTOS CATORCE PUNTO SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (0 Has 1.814,69 m2) de terreno incluidos:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
UNIDAD FISIOGRAFICA 1	ha.	0,181469	\$ 40.000.000	\$ 7.258.760
TOTAL TERRENO				\$ 7.258.760
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
Mt: Cerca	m	17,12	\$ 7.500	\$ 128.400
TOTAL ANEXOS				\$ 128.400
CULTIVOS Y ESPECIES				
Arrozón (D: 0,10 m -0,20 m)	Un	4,00	\$ 30.000	\$ 120.000
Palma Boa (D: 0,10 m -0,20 m)	Un	16,00	\$ 60.000	\$ 960.000
Palma Boa (D: 0,20 m -0,40 m)	Un	1,00	\$ 60.000	\$ 60.000
Pino Ciprés (D: > 0,60 m)	Un	4,00	\$ 110.000	\$ 440.000
Pino Ciprés (D: 0,10 m -0,20 m)	Un	4,00	\$ 30.000	\$ 120.000
Pino Ciprés (D: 0,20 m -0,40 m)	Un	8,00	\$ 55.000	\$ 440.000
Pino Patula (D: 0,10 m -0,20 m)	Un	4,00	\$ 30.000	\$ 120.000
Roble (D: 0,10 m -0,20 m)	Un	31,00	\$ 75.000	\$ 2.325.000
Roble (D: 0,20 m -0,40 m)	Un	3,00	\$ 140.000	\$ 420.000
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 5.008.000
TOTAL AVALUO				\$ 12.392.160

(No hay construcciones dentro del área requerida – Fuente: Informe De Avalúo 17 de mayo de 2021)

Predio debidamente delimitado y alindado dentro de las abscisas INICIAL K40+655,49-I y FINAL K40+701,89-I, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de: DOCE MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL CIENTO SESENTA PESOS MCTE (\$12.392.160) correspondiente al avalúo comercial del área de terreno requerida, mejoras y a los cultivos y/o especies existentes en ella.

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 cumplió 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-2-0125-B, de fecha 17 de mayo 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.



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

Página 2 de 4



VIGILANCIA
SuperTransporte

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-2-0125-B

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

AUTOVÍA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S.

OFERTA FORMAL DE COMPRA



CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-2-0125-B

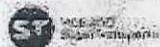
Nos permitimos comunicarle, que en caso de que se adelante la adquisición por la vía de enajenación voluntaria, lo correspondiente a los derechos notariales y de registro, exceptuando la retención en la fuente, contemplados en la Resolución 898 del 19 agosto de 2014, expedida por el Instituto Geográfico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

Según el estudio de títulos de fecha 25 de marzo de 2021, el propietario de la zona de terreno que se requiere es el señor: **EDWARD GUERRERO DURAN C.C.** No. 91.493.102.

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 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.

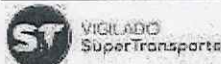
A partir de la comunicación de la presente Oferta de Compra se inicia la etapa de enajenación voluntaria directa, en la cual, según lo dispuesto por el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014, Modificado por el art. 10 de la Ley 1682 de 2018, cuenta con 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 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



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

Página 3 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-2-0125-B

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

AUTOVÍA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S.

OFERTA FORMAL DE COMPRA



CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-2-0125-B

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

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

Proyecto: JOC - 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
SuperTransporte

Autopista Norte Km. 21 Interior Olímpica, Chía, Cundinamarca
PBX 667 1030

e-mail: notificaciones@autoviabucaramangapamplona.com

Página 4 de 4



VIGILADO
SuperTransporte

Autopista Norte Km. 21 Interior Olímpica, Chía, Cundinamarca
PBX 667 1030
e-mail: notificaciones@autoviabucaramangapamplona.com

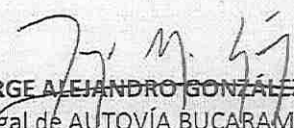
REV. No. 0 14-11-2017 ABP-FGP-06	AUTOVÍA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S. NOTIFICACION POR AVISO		
--	---	---	---

CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-2-0125-B

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 2 de noviembre de 2021 A LAS 7:30 a.m.

SE DESFIJA EL 8 de noviembre de 2021 A LAS 5:30 p.m.


JORGE ALEJANDRO GONZÁLEZ GÓMEZ

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

Proyectó: JDC – Profesional Jurídico.
Revisó: IMR – Profesional Jurídico.
Anexo: COPIA DE: FICHA PREDIAL, PLANO PREDIAL, AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO Y CERTIFICADO DE USO DEL SUELO.
Copia: ARCHIVO



VIGILADO
SuperTransporte

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

CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-2-0125-B

Chía, Cundinamarca, 11 de octubre de 2021

Señor:
EDWARD GUERRERO DURAN

Predio: "LOTE . LOTE TERRENO VILLA MARITZA E HIJOS"

(Según Folio de matrícula inmobiliaria) /

"LOTE TERRENO VILLA MARITZA E HIJOS" (Según título adquisitivo) /

"LO VILLA MARITZA E HIJOS VDA VEGAS" (Según IGAC)

Vereda: "STA. RITA VEGA J. RODRIGUEZ" (Según Folio de matrícula inmobiliaria) /

"VDA VEGAS" (Según IGAC)

Piedecuesta, Santander



S02014500

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

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio de mayor extensión, denominado "LOTE . LOTE TERRENO VILLA MARITZA E HIJOS" (Según Folio de matrícula inmobiliaria) / "LOTE TERRENO VILLA MARITZA E HIJOS" (Según título adquisitivo) / "LO VILLA MARITZA E HIJOS VDA VEGAS" (Según IGAC), ubicado en la Vereda "STA. RITA VEGA J. RODRIGUEZ" (Según Folio de matrícula inmobiliaria) / "VDA VEGAS" (Según IGAC), municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander, identificado con el Número Predial Nacional 68547000000000230152000000000 y la Matrícula Inmobiliaria número 314-54178, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Piedecuesta.

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.

CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-2-0125-B

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-2-0125-B**, de la **Unidad Funcional 2. BUCARAMANGA-CUESTABOBA**, de la cual se anexa copia, de cual se requiere un área **MIL OCHOCIENTOS CATORCE PUNTO SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (0 Has 1.814,69 m2)** de terreno incluidos:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
UNIDAD FISIOGRAFICA 1	ha	0,181469	\$ 40.000.000	\$ 7.258.760
TOTAL TERRENO				\$ 7.258.760
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1: Cerca	m	17,12	\$ 7.500	\$ 128.400
TOTAL ANEXOS				\$ 128.400
CULTIVOS Y ESPECIES				
Arrayan (D: 0,10 m -0,20 m)	Un	4,00	\$ 30.000	\$ 120.000
Palma Boa (D: 0,10 m -0,20 m)	Un	16,00	\$ 60.000	\$ 960.000
Palma Boa (D: 0,20 m -0,40 m)	Un	1,00	\$ 60.000	\$ 60.000
Pino Cipres (D: > 0,60 m)	Un	4,00	\$ 110.000	\$ 440.000
Pino Cipres (D: 0,10 m -0,20 m)	Un	4,00	\$ 30.000	\$ 120.000
Pino Cipres (D: 0,20 m -0,40 m)	Un	8,00	\$ 55.000	\$ 440.000
Pino Patula (D: 0,10 m -0,20 m)	Un	4,00	\$ 30.000	\$ 120.000
Roble (D: 0,10 m -0,20 m)	Un	31,00	\$ 75.000	\$ 2.325.000
Roble (D: 0,20 m -0,40 m)	Un	3,00	\$ 140.000	\$ 420.000
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 5.005.000
TOTAL AVALUO				\$ 12.392.160

(No hay construcciones dentro del área requerida – Fuente, Informe De Avalúo 17 de mayo de 2021)

Predio debidamente delimitado y alindado dentro de las abscisas **INICIAL K40+655,49-I** y **FINAL K40+701,89-I**, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de: **DOCE MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL CIENTO SESENTA PESOS M/CTE (\$12.392.160)** correspondiente al avalúo comercial del área de terreno requerida, mejoras y a los cultivos y/o especies existentes en ella.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y el capítulo 3 del título 2 del Decreto 1170 del 28 de mayo de 2015, (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998), se anexa el avalúo elaborado por **Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores en Proyectos Viales, Infraestructura y Finca Raíz LONPRAVIAL**, según **Informe de Avalúo Comercial Predio BUPA-2-0125-B**, de fecha **17 de mayo 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.

CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-2-0125-B

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

Según el estudio de títulos de fecha **25 de marzo de 2021**, el propietario de la zona de terreno que se requiere es el señor: **EDWARD GUERRERO DURAN** C.C. No. 91.493.102.

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 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

CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-2-0125-B

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

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

[illegible]



MINISTERIO DE TRANSPORTE
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

ANEXO A FICHA PREDIAL - LINDEROS

CONCESIÓN BUCARAMANGA - PAMPLONA

Contrato No. 002 de 07 de Junio de 2016

PREDIO No.

BUPA-2-0125-B

ÁREA REQUERIDA:

ÁREA		0Has 973,95m ²	LINDERO	LONGITUD	COLINDANTES
ABSCISAS			NORTE	64,17 m	EDWARD GUERRERO DURAN (Área Remanente) (P1-P13)/COMPAÑIA DEL ACUEDUCTO METROPOLITANO DE BUCARAMANGA S.A. E.S.P. (P13-P14)
INICIAL	K40+655,49-I		SUR	48,08 m	VIA BUCARAMANGA - CUESTABOBA (P16-P25)
FINAL	K40+701,89-I		ORIENTE	32,63 m	GUSTAVO CARRILLO (P14-P16)
LONGITUD EFECTIVA	46,40 m		OCCIDENTE	9,66 m	ELIECER ROJAS BERMUDEZ (P25-P1)

ÁREA REMANENTE

ÁREA		0Has 840,74m ²	LINDERO	LONGITUD	COLINDANTES
ABSCISAS			NORTE	53,85 m	COMPAÑIA DEL ACUEDUCTO METROPOLITANO DE BUCARAMANGA S.A. E.S.P. (P26-P29-P13)
INICIAL	K40+653,6-I		SUR	25,32 m	EDWARD GUERRERO DURAN (ÁREA REQUERIDA) (P7-P1)
FINAL	K40+696,03-I		ORIENTE	29,09 m	EDWARD GUERRERO DURAN (ÁREA REQUERIDA) (P13-7)
LONGITUD EFECTIVA	42,43 m		OCCIDENTE	24,58 m	ELIECER ROJAS BERMUDEZ (P1-P26)

CONCESIÓN BUCARAMANGA - PAMPLONA CONTRATO No. 002 DE 2016					REVISIÓN: 0		CONVENCIONES																																								
 Agencia Nacional de Infraestructura 							<table><tr><td>CALZADA VÍA PROYECTADA</td><td></td><td>LÍNEA DE COMPRA</td><td></td></tr><tr><td>EJE DE VÍA PROYECTADA</td><td></td><td>AREA REQUERIDA</td><td></td></tr><tr><td>EJE DE VÍA EXISTENTE</td><td></td><td>AREA CONSTRUIDA REQUERIDA</td><td></td></tr><tr><td>CALZADA VÍA EXISTENTE</td><td></td><td>AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS</td><td></td></tr><tr><td>CHAFLÁN CORTE/RELLENO</td><td></td><td>AREA REMANENTE</td><td></td></tr><tr><td>CONSTRUCCIONES EXISTENTES</td><td></td><td>ALCANTARILLAS EXISTENTES</td><td></td></tr><tr><td>QUEBRADAS</td><td></td><td>ÁRBOL</td><td></td></tr><tr><td>LINDERO</td><td></td><td>CERCA VIVA</td><td></td></tr><tr><td>CERCA</td><td></td><td>DERECHO DE VÍA</td><td></td></tr></table>					CALZADA VÍA PROYECTADA		LÍNEA DE COMPRA		EJE DE VÍA PROYECTADA		AREA REQUERIDA		EJE DE VÍA EXISTENTE		AREA CONSTRUIDA REQUERIDA		CALZADA VÍA EXISTENTE		AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS		CHAFLÁN CORTE/RELLENO		AREA REMANENTE		CONSTRUCCIONES EXISTENTES		ALCANTARILLAS EXISTENTES		QUEBRADAS		ÁRBOL		LINDERO		CERCA VIVA		CERCA		DERECHO DE VÍA	
CALZADA VÍA PROYECTADA		LÍNEA DE COMPRA																																													
EJE DE VÍA PROYECTADA		AREA REQUERIDA																																													
EJE DE VÍA EXISTENTE		AREA CONSTRUIDA REQUERIDA																																													
CALZADA VÍA EXISTENTE		AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS																																													
CHAFLÁN CORTE/RELLENO		AREA REMANENTE																																													
CONSTRUCCIONES EXISTENTES		ALCANTARILLAS EXISTENTES																																													
QUEBRADAS		ÁRBOL																																													
LINDERO		CERCA VIVA																																													
CERCA		DERECHO DE VÍA																																													
DISEÑO Y CÁLCULO: CSS - CONSTRUCTORES			PROPIETARIO: EDWARD GUERRERO DURAN																																												
CUADRO DE ÁREAS					FECHA ELAB.: 30/09/2019		UNIDAD FUNCIONAL: 2		NÚMERO PREDIAL NACIONAL 6854700000000023015200000000																																						
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:	ESCALA: 1:750		SECTOR: BUCARAMANGA - CUESTABOBA		FICHA GRÁFICA No. BUPA-2-0125-B																																						
0 Has 973,95 m ²	0 Has 3.559 m ²	0 Has 000,00 m ²	0 Has 840,74 m ²	0 Has 1.744,31 m ²																																											

COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	1277758.11	1119464.30	3.58
2	1277758.90	1119467.80	2.91
3	1277759.86	1119470.55	3.18
4	1277761.79	1119473.08	5.01
5	1277765.21	1119476.74	5.90
6	1277768.16	1119481.84	4.74
7	1277769.35	1119486.43	3.70
8	1277772.87	1119487.55	4.97
9	1277777.33	1119489.76	5.92
10	1277782.57	1119492.51	6.13
11	1277787.95	1119495.45	7.21
12	1277793.88	1119499.55	1.16
13	1277794.49	1119500.53	9.76
14	1277796.43	1119509.97	30.04
15	1277766.84	1119515.28	2.59
16	1277764.26	1119515.51	5.89
17	1277763.14	1119509.75	7.98
18	1277761.50	1119501.95	6.83
19	1277760.10	1119495.26	4.34
20	1277758.66	1119491.16	6.72
21	1277756.23	1119484.90	3.48
22	1277755.08	1119481.62	5.84
23	1277753.01	1119476.16	3.51
24	1277751.80	1119473.36	3.49
25	1277750.42	1119470.16	9.66
1	1277758.11	1119464.30	
ÁREA REQUERIDA (m²):			973.95

COORDENADAS ÁREA REMANENTE			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
26	1277777.71	1119449.48	10.12
27	1277782.06	1119458.62	19.00
28	1277787.72	1119476.76	22.32
29	1277794.01	1119498.17	2.41
13	1277794.49	1119500.53	1.16
12	1277793.88	1119499.55	7.21
11	1277787.95	1119495.45	6.13
10	1277782.57	1119492.51	5.92
9	1277777.33	1119489.76	4.97
8	1277772.87	1119487.55	3.70
7	1277769.35	1119486.43	4.74
6	1277768.16	1119481.84	5.90
5	1277765.21	1119476.74	5.01
4	1277761.79	1119473.08	3.18
3	1277759.86	1119470.55	2.91
2	1277758.90	1119467.80	3.58
1	1277758.11	1119464.30	0.47
30	1277758.48	1119464.02	11.64
31	1277767.75	1119456.99	12.47
26	1277777.71	1119449.48	
ÁREA REMANENTE (m²):			840.74

NOTA:
EL PREDIO ES REQUERIDO PARA CONSTRUCCIÓN DE TERCER CARRIL

CONCESIÓN BUCARAMANGA - PAMPLONA
CONTRATO No. 002 DE 2016

REVISIÓN:
0



DISEÑO Y CALCULO:

CSS - CONSTRUCTORES

PROPIETARIO:

EDWARD GUERRERO DURAN

CONVENCIONES

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

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:
0 Has 973,95 m²	0 Has 3.559 m²	0 Has 000,00 m²	0 Has 840,74 m²	0 Has 1.744,31 m²

FECHA ELAB.:
30/09/2019

ESCALA:
-

UNIDAD FUNCIONAL:
2

SECTOR:
BUCARAMANGA - CUESTABOBA

NÚMERO PREDIAL NACIONAL
6854700000000023015200000000

FICHA GRÁFICA No.
BUPA-2-0125-B

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO**PROYECTO DE CONCESIÓN VIAL BUCARAMANGA – PAMPLONA****TRAMO: BUCARAMANGA-CUESTABOBA****PREDIO: BUPA-2-0125B****INFORME TÉCNICO DE AVALÚO
PROTOCOLO PARA AVALÚOS RURALES
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA****TABLA DE CONTENIDO**

1. INFORMACIÓN GENERAL.....	2
2. DOCUMENTOS	3
3. INFORMACIÓN JURÍDICA	4
4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.....	4
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	7
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO	9
7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN.....	10
8. MÉTODOS VALUATORIOS.....	11
9. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS).....	12
10. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS).....	12
11. CALCULO DEL VALOR DEL TERRENO	13
12. CALCULO DEL VALOR DE ANEXOS	14
13. CALCULO DEL CULTIVOS Y ESPECIES:.....	14
14. CONSIDERACIONES GENERALES	15
15. RESULTADO DEL AVALÚO	17
16. REGISTRO FOTOGRÁFICO.....	19
17. ANEXOS.....	21

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

Autovía Bucaramanga Pamplona S.A.S. mediante oficio S02013070 de fecha 11/05/2021.

1.2. TIPO DE INMUEBLE:

Finca agrícola.

1.3. TIPO DE AVALÚO:

Comercial Corporativo Rural.

1.4. MARCO NORMATIVO:

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

1.5. DEPARTAMENTO:

Santander.

1.6. MUNICIPIO:

Piedecuesta.

1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO:

Vegas.

1.8. DIRECCIÓN:

LO VILLA MARITZA E HIJOS VDA VEGAS.

1.9. PREDIO:

BUPA-2-0125B.

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

1.10. ABSCISADO DEL ÁREA REQUERIDA:

Abscisa inicial K40+655,49-I

Abscisa final K40+701,89-I

1.11. USO ACTUAL DEL INMUEBLE:

Agroforestal.

1.12. USO POR NORMA:

Zona rural de protección: Eco Alta Montaña. Ecosistema estratégico de Alta Montaña: Sub-páramo y Bosque Alto – Andino, según Acuerdo 0028 de 18 de diciembre de 2003 “Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Piedecuesta Santander”.

1.13. INFORMACIÓN CATASTRAL:

No. PREDIO	VIGENCIA CATASTRAL	ZONA FÍSICA	ZONA ECONÓMICA	ÁREA DE TERRENO (M2)	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (M²)	AVALÚO CATASTRAL
685470000000000230152000000000	2019	71	26	1423	60	Sin información
		75	33	2136	0	

Fuente: Registro 1 y 2 IGAC.

1.14. FECHA VISITA AL PREDIO:

13 de mayo de 2021.

1.15. FECHA DEL INFORME DE AVALÚO:

17 de mayo de 2021.

2. DOCUMENTOS
2.1 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS POR EL SOLICITANTE:

- Certificado de tradición y libertad de fecha 24/03/2021.
- Registros 1 y 2 IGAC.
- Certificado de Uso del Suelo expedido por Curaduría Urbana N° 1 Piedecuesta con fecha de expedición 28/11/2019.
- Estudio de Títulos de fecha 25/03/2021.
- Ficha predial BUPA-2-0125B de fecha 30/09/2019.
- Plano predial BUPA-2-0125B de fecha 30/09/2019.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1 PROPIETARIO: Fuente: Estudio de títulos BUPA-2-0125B
EDWARD GUERRERO DURAN

3.2 TITULO DE ADQUISICIÓN:

Escritura Pública No. 2156 del 17 de septiembre de 2010 de la Notaría única de Piedecuesta registrada bajo el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 314-54178, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Piedecuesta en su anotación No. 1. Modo de adquisición: Compraventa.

Fuente: Estudio de títulos BUPA-2-0125B

3.3 FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA:

314-54178. Círculo Registral: 314 de Piedecuesta.
Fuente: Estudio de títulos BUPA-2-0125B

3.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS:

De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria del terreno objeto de estudio, se pudo evidenciar que sobre el terreno objeto de estudio NO se registran ningún tipo de gravámenes, limitaciones al dominio, medidas cautelares, que puedan restringir la posibilidad de que la franja de terreno requerida sea enajenada en los términos exigidos por la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA.

Fuente: Estudio de títulos BUPA-2-0125B

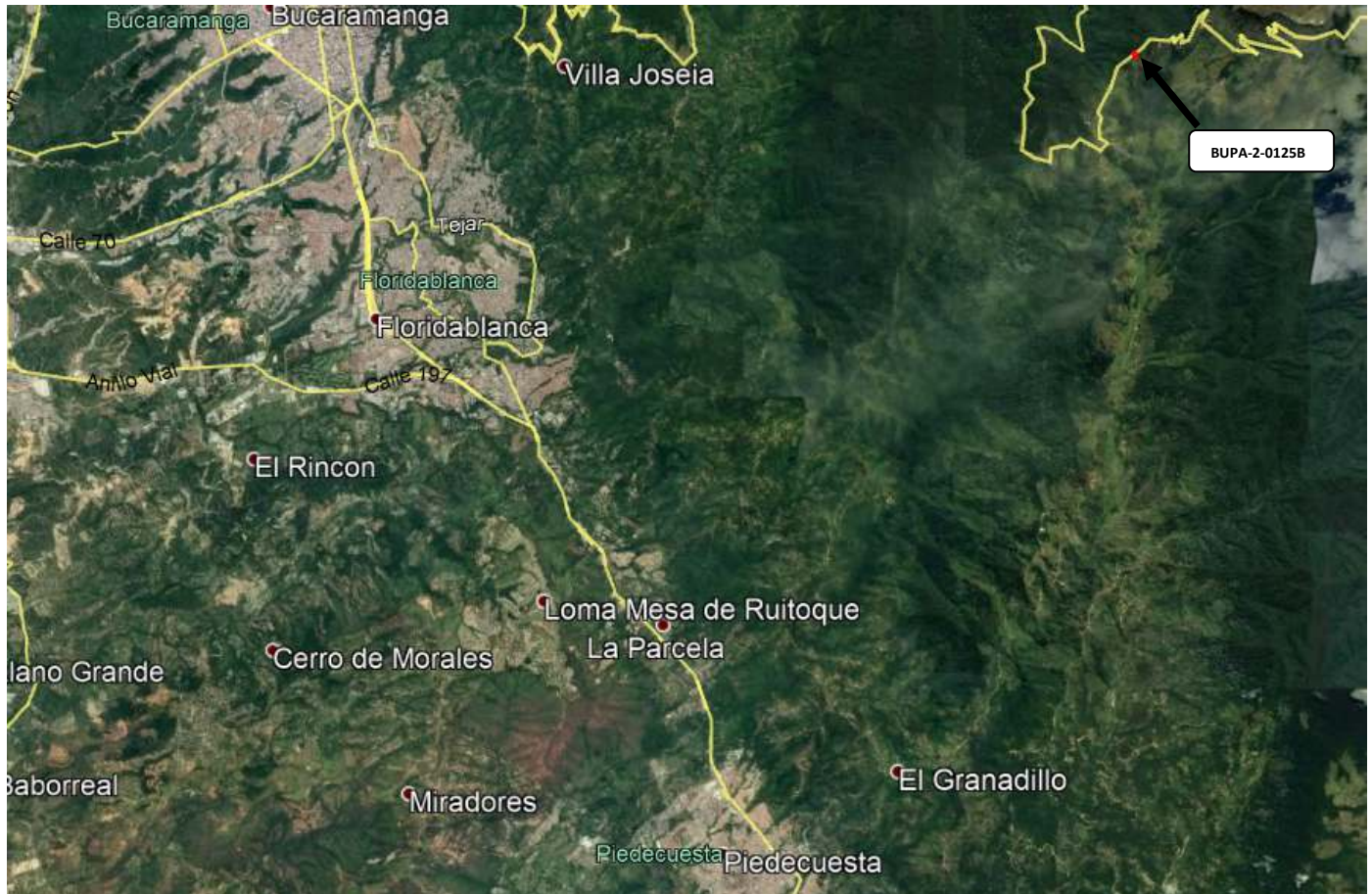
4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

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

- **NORTE:** Con la vereda Gurumales del municipio de Floridablanca.
- **SUR:** Con la vereda Faltriqueras.
- **ORIENTE:** Con la vereda Cristales.
- **OCCIDENTE:** Con la vereda La Mata.

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

Ubicación Predio BUPA-2-0125B



Fuente: Imagen Google earth. Consulta: 17 de mayo de 2021.

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:

Agroforestal.

4.3. TOPOGRAFÍA:

Ondulada de pendientes entre el 8-25%.

4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

- **TEMPERATURA:** 23° C
- **PRECIPITACIÓN:** 928 mm / año
- **ALTURA SOBRE EL NIVEL DEL MAR:** 997 m.s.n.m.

4.5. CONDICIONES AGROLOGICAS:

SUELOS: Grupo Indiferenciado Typic Troprothents y Oxic Dystropepts de símbolo MHB de unidad fase **MHBg**. Se trata de suelos de montaña en climas Muy frío, húmedo y muy húmedo, localizados en relieves de Espinazos y escarpes

La litología es Areniscas, conglomerados y lutitas calcáreas, son relieve moderado a fuertemente escarpado; superficiales y profundos; texturas franco arenosa, arenosa franca, franca, arcillosa y franco arcillosa; reacción extremada a muy fuertemente ácida; saturación de aluminio mayor.

Grupo indiferenciado: Grupo indiferenciado: Lithic Humitropepts; Andic Humitropepts; Typic Melanudands.

Los afloramientos rocosos son sectores conformados por roca desnuda, con topografía fuertemente escarpada, desprovistos de vegetación. Las bajas temperaturas, las frecuentes heladas, la nubosidad casi permanente, las fuertes pendientes y los niveles tóxicos de aluminio; constituyen los limitantes más severos para el uso de estas tierras y determinan que las unidades delimitadas no tengan aptitud agrícola o pecuaria; por lo tanto, se agrupan en las clases VII y VIII por su capacidad de uso y en consecuencia, deben destinarse al crecimiento y desarrollo de la vegetación nativa con la finalidad de conservar las cuencas hidrográficas. Su uso actual es en ganadería extensiva, con pastos no manejados (naturales) y cultivos de subsistencia (papa, trigo).

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

CAPACIDAD AGROLOGICA:

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

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

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

4.6. SERVICIOS PÚBLICOS:

El sector 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 Piedecuesta, 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.

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 Concepto de uso del suelo- 0432-19, expedido por la oficina asesora de planeación, firmado por Curadora N° 1 de Piedecuesta, Ing. Silvia Johanna Camargo Gutiérrez, el día 28/11/2019 y de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Piedecuesta, aprobado mediante Acuerdo N°0028 de 18 de diciembre de 2003, el predio objeto de avalúo se encuentra clasificado de la siguiente forma:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Rural

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

- ECO ALTA MONTAÑA

Ecosistema estratégico de Alta Montaña: Sub- páramo y Bosque Alto- Andino

Las zonas de páramo y bosque alto-andino son ecosistemas de alta montaña ubicados al oriente de la región y se encuentran localizados en la parte de las veredas: La Mata, Faltriquera, Chucurí, La Vega, La Cuchilla, Planadas, Rionegro, Cartagena, San Isidro, Santa Rita, Pinchote, El Canelo, Sevilla, La Loma, Cristales y La Nevera.

Las veredas con mayor superficie con ecosistemas de alta montaña son: San Isidro con 2700has, Cristales con 880 has, Planadas con 570 has y La Loma con 552has,

USO PRINCIPAL: Protección de los recursos naturales.

USOS COMPATIBLES:

- Ecoturismo.

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

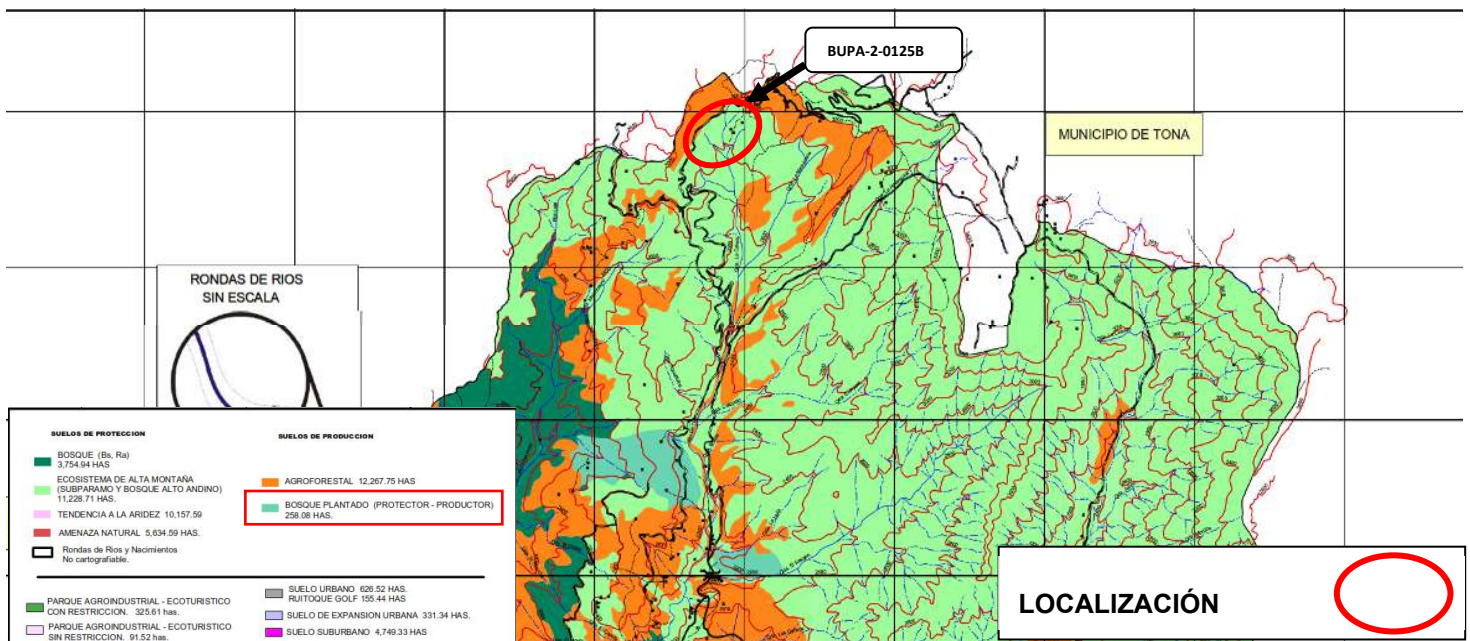
- Recreación pasiva.
- Investigación controlada de los recursos naturales.

USOS CONDICIONADOS:

- Agropecuario tradicional.
- Minería con licencia ambiental actual o en trámite.
- Aprovechamiento productos no-maderables del bosque natural y de la vegetación de páramo sin cortar los árboles o arbustos.
- Aprovechamiento productos maderables de bosques plantados con especies introducidas.
- Parcelaciones actuales.
- Vías de comunicación.
- Presas o ataguías.
- Captaciones de agua.

USOS PROHIBIDOS:

- Agropecuario intensivo
- Industriales
- Nuevos desarrollos urbanos y parcelaciones.
- Nuevos desarrollos en minería.
- Aprovechamiento persistente del bosque natural y de la vegetación de páramo.
- Caza da fauna silvestre.



Fuente: PBOT Piedecuesta.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1 UBICACIÓN:

Al predio se accede tomando vía Bucaramanga-Cúcuta (Ruta 66). El lote de terreno objeto de estudio, se encuentra localizado en la vereda Vegas del municipio de Piedecuesta al costado nororiental del perímetro urbano y se accede desde el oriente del casco urbano de Bucaramanga, tomando vía carreteable por 37,07km hasta llegar al predio que tiene frente sobre esta vía.

6.2 ÁREAS DEL TERRENO: Fuente: Ficha Predial BUPA-2-0125B

- **ÁREA TOTAL DEL PREDIO:**
0,3559 ha
- **ÁREA REQUERIDA:**
0,097395 ha
- **ÁREA REMANENTE:**
0,084074 ha
- **ÁREA SOBRANTE:**
0,174431 ha
- **ÁREA TOTAL REQUERIDA:**
0,181469 ha

6.3 LINDEROS: Fuente: Ficha Predial BUPA-2-0125B

ÁREA REQUERIDA

NORTE	SUR	ORIENTE	OCCIDENTE
64,17 m	48,08 m	32,63 m	9,66 m
EDWARD GUERRERO DURAN (Área Remanente) (P1-P13) / COMPAÑIA DEL ACUEDUCTO METROPOLITANO DE BUCARAMANGA S.A. E.S.P. (P13-P14)	VIA BUCARAMANGA - CUESTABOBA (P16-P25)	GUSTAVO CARRILLO (P14-P16)	ELIECER ROJAS BERMUDEZ (P25-P1)

ÁREA REMANENTE

NORTE	SUR	ORIENTE	OCCIDENTE
53,85 m	25,32 m	29,09 m	24,58 m

COMPañIA DEL ACUEDUCTO METROPOLITANO DE BUCARAMANGA S.A. E.S.P. (P26-P29-P13)	EDWARD GUERRERO DURAN (ÁREA REQUERIDA) (P7-P1)	EDWARD GUERRERO DURAN (ÁREA REQUERIDA) (P13-7)	ELIECER ROJAS BERMUDEZ (P1-P26)
---	---	--	------------------------------------

6.4 VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:

Al predio se accede por vía primaria pavimentada que conecta Bucaramanga-Cúcuta (Ruta 66). Esta vía vehicular se encuentra en afirmado y se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento, se encuentra en proceso de ampliación.

6.5 SERVICIOS PÚBLICOS:

Energía eléctrica.
Acueducto Veredal.

6.6 UNIDADES FISIAGRÁFICAS:

UNIDAD FISIAGRÁFICA	NORMA DE USO	USO ACTUAL	CLASE AGROLOGICA	ÁREA ha
UF-1	Rural – Suelos de protección Eco Alta Montaña: Ecosistema estratégico de Alta Montaña: Sub- Páramo y Bosque Alto- Andino.	Agroforestal	VIII	0,181469

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN.

7.1 CONSTRUCCIONES

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
Fuente: Ficha Predial BUPA-2-0125B

7.2 ANEXOS CONSTRUCTIVOS

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

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD (AÑOS)	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M1: Cerca	Cerca medianera con tres hilos de alambre de púas, postes en madera, distancia entre postes de 1,50 m.	17,12	m	15	Regular

Fuente: Ficha Predial BUPA-2-0125B y determinaciones del perito avaludor.

7.3 CULTIVOS Y ESPECIES

La franja objeto de adquisición predial presenta los siguientes cultivos y especies.

DESCRIPCIÓN	UN	CANTIDAD
Arrayan (D: 0,10 m -0,20 m)	Un	4
Palma Boa (D: 0,10 m -0,20 m)	Un	16
Palma Boa (D: 0,20 m -0,40 m)	Un	1
Pino Cipres (D: > 0,60 m)	Un	4
Pino Cipres (D: 0,10 m -0,20 m)	Un	4
Pino Cipres (D: 0,20 m -0,40 m)	Un	8
Pino Patula (D: 0,10 m -0,20 m)	Un	4
Roble (D: 0,10 m -0,20 m)	Un	31
Roble (D: 0,20 m -0,40 m)	Un	3
Pasto Natural	m ²	1.755,00

Fuente: Ficha predial BUPA-2-0125B

8. MÉTODOS VALUATORIOS.

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizaron métodos establecidos en la Resolución N° 620 del 23 de septiembre de 2008, la Resolución 0898 del 19 de agosto de 2014 y la Resolución 1044 del 29 de septiembre de 2014 expedidas 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 de 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 del momento, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

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.

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELEFONO FUENTE
				ÁREA EN HAS	V/HAS	ÁREA EN M²	V/M²				
1	LOTE	TONA	\$ 150.000.000	2,0000	\$ 42.750.000,00	90,0	\$ 550.000	\$ 49.500.000	Ubicada en Arenales en el kilometro 50 vía Bucaramanga - Pamplona. 2 has , casa 3 habitaciones, cocina, baño.	Gloria	3142258413
2	LOTE	TONA	\$ 180.000.000	3,5000	\$ 39.428.571,43	80,0	\$ 400.000	\$ 32.000.000	Berlin santander, parcela con casa pequeña	Edgar Velasquez, 3165220703	inmocacique.com/ventas/parcela-en-venta-berlin-santander-3-hectareas-codigo-041/
3	LOTE	TONA	\$ 65.000.000	1,4800	\$ 40.540.540,54	0,0	\$ 0	\$ 0	Sector Frailejones km 56 Bucaramanga Pamplona, a 700 metros vía principal		codigo finca raiz: 2841716

Nota: Las anteriores ofertas fueron actualizadas el 13 de mayo 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	% NEGOCIACION	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
						ÁREA EN HAS	V/HAS	ÁREA EN M²	V/M²	
1	LOTE	TONA	\$ 150.000.000	10%	\$ 135.000.000	2,00	\$ 42.750.000,00	90,0	\$ 550.000	\$ 49.500.000
2	LOTE	TONA	\$ 180.000.000	6%	\$ 170.000.000	3,50	\$ 39.428.571,43	80,0	\$ 400.000	\$ 32.000.000
3	LOTE	TONA	\$ 65.000.000	8%	\$ 60.000.000	1,48	\$ 40.540.540,54	0,0	\$ 0	\$ 0
PROMEDIO							\$ 40.906.370,7			
DESVIACION							1.380.421,6			
COEFICIENTE DE VARIACION							0,0337			
LIMITE INFERIOR							\$ 39.525.949,1			
LIMITE SUPERIOR							\$ 42.286.792,3			
PROMEDIO AJUSTADO							\$ 40.906.000			
PROPUESTO							\$ 40.000.000			

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 \$39.428.571,43 a \$42.750.000,00 la diferencia de valor pedido por ha es baja y puede darse principalmente por su localización, estas ofertas están ubicadas en zonas comparables con relación al predio objeto de estudio. Para la definición del valor de terreno más probable para el predio a avaluar, se toma como referencia el valor cercano al promedio (\$ 40.000.000), 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 de la mejora se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 198 de fecha marzo – mayo de 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: Cerca	3	15	20,00%	3	27,93%	\$ 10.400	\$2.904	\$7.495,14	\$ 7.500

13. CALCULO DEL CULTIVOS Y ESPECIES:

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

DESCRIPCIÓN	UN	CANTIDAD	VALOR UNITARIO
Arrayan (D: 0,10 m -0,20 m)	Un	4	\$ 30.000
Palma Boa (D: 0,10 m -0,20 m)	Un	16	\$ 60.000
Palma Boa (D: 0,20 m -0,40 m)	Un	1	\$ 60.000
Pino Cipres (D: > 0,60 m)	Un	4	\$ 110.000
Pino Cipres (D: 0,10 m -0,20 m)	Un	4	\$ 30.000
Pino Cipres (D: 0,20 m -0,40 m)	Un	8	\$ 55.000
Pino Patula (D: 0,10 m -0,20 m)	Un	4	\$ 30.000
Roble (D: 0,10 m -0,20 m)	Un	31	\$ 75.000
Roble (D: 0,20 m -0,40 m)	Un	3	\$ 140.000

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

Nota: De acuerdo a la ficha predial el predio presenta pastos naturales que no se valoran por no presentar condiciones de mantenimiento.

FUENTES: (Ver tabla de cultivos y especies)

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

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

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

Aserrío Hasmdaderas: CI 28 17 - 02 Teléfono: 6303159.

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

El Semillero.com

Boletín Mensual Insumos Y Factores Asociados A la Producción Agropecuaria, Producción Limpia De Hortalizas, 2014 Por Dan

Estudio De Costos De Maderables 2013 Disponible En:

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

Anuario Estadístico Agropecuario de Santander, Año 2015

14. CONSIDERACIONES GENERALES

- El inmueble objeto del presente estudio se ubica en Suelo rural – Suelos de protección Eco Alta Montaña: Ecosistema estratégico de Alta Montaña: Sub- Páramo y Bosque Alto- Andino al nororiente del municipio de Piedecuesta, Santander.
- El predio objeto de avalúo físicamente se encuentra definido como una sola unidad de conformación irregular, ubicado en el costado oriente del corredor Nacional Bucaramanga a Cúcuta, vía pavimentada en proceso de ampliación a doble calzada.
- El predio se encuentra en una zona de acceso de complicación media por no tener frente a principales vías del departamento sino veredales.
- El uso actual es agroforestal.
- Forma y tamaño de los predios predominantes en el sector.
- El predio se encuentra a 37,07 Km de Bucaramanga aproximadamente.
- El valor comercial asignado se entiende como valor presente del inmueble al momento de efectuar la visita técnica.

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

- En el momento del avalúo se encontraron ofertas de predios similares, por lo que no fue necesario recurrir a encuestas con personas representativas de la región y además con valuadores conocedores de la misma.
- Durante la visita al predio no se tuvo conocimiento de situaciones recientes que produjeran alteración del orden público en el sector.
- El presente informe fue realizado con base a la información contenida en los insumos prediales aportados por el Consorcio Autovía BUCARAMANGA - PAMPLONA al momento del encargo valuatorio, por lo cual el solicitante es el responsable de la veracidad en descripción, cantidad, tamaño y forma de la información allí contenida.
- En la zona las variables más representativas en la valorización de los predios rurales son la disponibilidad de vías de acceso y la cercanía con fuentes de agua.
- La definición de las unidades fisiográficas se realiza teniendo en cuenta la información consignada en la ficha predial.
- De acuerdo a lo establecido por la ley 1882 de 2018 artículo 9, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- Aclaremos que el valuator no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.
- Las especies encontradas en el área requerida y valoradas de manera unitaria son tomadas como especies dispersas no con uso en cultivo.
- De acuerdo a la ficha predial el área requerida del predio objeto de avalúo cuenta con pastos naturales que se rectificaron a la hora de la visita, por petición del Consorcio estos no se tienen en cuenta dentro del valor total del avalúo por las condiciones de los mismos y por estar incluidos, en este caso particular, intrínsecamente en el valor de terreno.
- El daño emergente relacionado con Notariado y Registro será asumido en su totalidad por el Concesionario.

15. RESULTADO DEL AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
UNIDAD FISIOGRAFICA 1	ha	0,181469	\$ 40.000.000	\$ 7.258.760
TOTAL TERRENO				\$ 7.258.760
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1: Cerca	m	17,12	\$ 7.500	\$ 128.400
TOTAL ANEXOS				\$ 128.400
CULTIVOS Y ESPECIES				
Arrayan (D: 0,10 m -0,20 m)	Un	4,00	\$ 30.000	\$ 120.000
Palma Boa (D: 0,10 m -0,20 m)	Un	16,00	\$ 60.000	\$ 960.000
Palma Boa (D: 0,20 m -0,40 m)	Un	1,00	\$ 60.000	\$ 60.000
Pino Cipres (D: > 0,60 m)	Un	4,00	\$ 110.000	\$ 440.000
Pino Cipres (D: 0,10 m -0,20 m)	Un	4,00	\$ 30.000	\$ 120.000
Pino Cipres (D: 0,20 m -0,40 m)	Un	8,00	\$ 55.000	\$ 440.000
Pino Patula (D: 0,10 m -0,20 m)	Un	4,00	\$ 30.000	\$ 120.000
Roble (D: 0,10 m -0,20 m)	Un	31,00	\$ 75.000	\$ 2.325.000
Roble (D: 0,20 m -0,40 m)	Un	3,00	\$ 140.000	\$ 420.000
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 5.005.000
TOTAL AVALUO				\$ 12.392.160

**TOTAL AVALÚO: DOCE MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL CIENTO
SESENTA PESOS M/CTE**


MARCO POLO SÁNCHEZ BUSTOS
AVALUADOR
AVAL - 79710046


JULIO CESAR DÍAZ
DIRECTOR DEL PROYECTO
AVAL - 79698504

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

ACTA DE COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS

No. BUPA-2-0125B

Hoy, 17 de mayo 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-2-0125B, 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-2-0125B. 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.

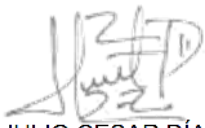
Descritos los valores de terreno, mejoras y especies requeridas, se procede a su aprobación dado que existe la suficiente justificación para su cálculo y es acorde a la normatividad vigente en esta materia. Para el predio que se describe a continuación:

DIRECCIÓN DEL PREDIO	LO VILLA MARITZA E HIJOS VDA VEGAS
----------------------	------------------------------------

CONFIRMACIÓN

"El valor total aprobado por este comité es de: \$ 12.392.160

VALOR EN LETRAS: DOCE MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL CIENTO SESENTA PESOS M/CTE



JULIO CESAR DÍAZ
DIRECTOR DEL PROYECTO
AVAL – 79698504



MARCO POLO SÁNCHEZ BUSTOS
AVALUADOR PROFESIONAL
AVAL – 79710046



HÉCTOR ÁNGEL POLANCO NARVÁEZ
Representante Legal (S)

16. REGISTRO FOTOGRÁFICO

ANEXO FOTOGRAFICO BUPA-2-0125B	
	
Vía frente al predio	Entorno del inmueble
	
M1: Cerca	Vista general especies vegetales - Arrayán
	
Vista general especies – Palma boa	Vista general especies vegetales - Palma boa, Pino, Roble

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

	
Vista general especies vegetales – Pino ciprés	Vista general especies vegetales – Pino ciprés
	
Vista general especies vegetales – Pino patula	Vista general especies forestales - Roble
	
Pasto natural	

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

17. ANEXOS

17.1 DOCUMENTALES

- Certificado de tradición y libertad de fecha 24/03/2021.
- Registros 1 y 2 IGAC.
- Certificado de Uso del Suelo expedido por Curaduría Urbana N° 1 Piedecuesta con fecha de expedición 28/11/2019.
- Estudio de Títulos de fecha 25/03/2021.
- Ficha predial BUPA-2-0125B de fecha 30/09/2019.
- Plano predial BUPA-2-0125B de fecha 30/09/2019.



CONTRATO DE CONCESIÓN No. 002 DE 2016

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

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEGOCIACION	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELEFONO FUENTE
						ÁREA EN HAS	V/HAS	ÁREA EN M²	V/M²				
1	LOTE	TONA	\$ 150.000.000	10%	\$ 135.000.000	2,00	\$ 42.750.000,00	90,0	\$ 550.000	\$ 49.500.000	Ubicada en Arenales en el kilometro 50 vía Bucaramanga - Pamplona. 2 has , casa 3 habitaciones, cocina, baño.	Gloria	3142258413
2	LOTE	TONA	\$ 180.000.000	6%	\$ 170.000.000	3,50	\$ 39.428.571,43	80,0	\$ 400.000	\$ 32.000.000	Berlin santander, parcela con casa pequeña	Edgar Velasquez, 3165220703	inmocacique.com/ventas/parcela-en-venta-berlin-santander-3-hectareas-codigo-041/
3	LOTE	TONA	\$ 65.000.000	8%	\$ 60.000.000	1,48	\$ 40.540.540,54	0,0	\$ 0	\$ 0	Sector Frailejones km 56 Bucaramanga Pamplona, a 700 metros via principal		codigo finca raiz: 2841716
						PROMEDIO	\$ 40.906.370,7						
						DESVIACION	1.380.421,6						
						COEFICIENTE DE VARIACION	0,0337						
						LIMITE INFERIOR	\$ 39.525.949,1						
						LIMITE SUPERIOR	\$ 42.286.792,3						
						PROMEDIO AJUSTADO	\$ 40.906.000						
						PROPUESTO	\$ 40.000.000						

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: Cerca	3	15	20,00%	3	27,93%	\$ 10.400	\$2.904	\$7.495,14	\$ 7.500

ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR	TOTAL	REFERENCIA
M1: CERCA		M	17,12		\$ 10.400	
		HILOS	3			
Cerca Medianera con 3 hiladas de alambre de púas, postes de madera distancia entre postes de 1,50m	HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERIA CON PRESTACIONES (RENDIMIENTO TOMADO DE LA PAGINA 130)	HR	4	\$ 20.253,00	\$ 86.682,84	198-8
	ROLLO DE ALAMBRE DE PÚAS X 350M - CAL. 14	M	51,36	\$ 469,71	\$ 24.124,53	198-71
DISTANCIA POSTES	VARA CORREDOR d=8 A 10 CM 4M SALEN 2 UN	UN	6	\$ 11.662,00	\$ 66.551,15	198-97
1,5	PUNTILLA CON CABEZA 2	LB	0,17	\$ 3.980,00	\$ 681,38	198-112
Revista Construdata 198				TOTAL	\$ 178.040	

TABLA DE INDEMNIZACIÓN DE CULTIVOS Y ESPECIES

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

FUENTES:

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

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

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

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

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

El Semillero.com

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

Estudio De Costos De Maderables 2013 Disponible En:

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

Anuario Estadístico Agropecuario de Santander, Año 2015

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



INFORME TÉCNICO

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

PROYECTO DE CONCESIÓN VIAL BUCARAMANGA – PAMPLONA

TRAMO BUCARAMANGA-CUESTABOBA

PREDIO No.	:	BUPA-2-0125B
Fecha	:	17 de mayo de 2021
Solicitante	:	AUTOVÍA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S.
INFORMACIÓN BÁSICA		
Propietario	:	EDWARD GUERRERO DURAN
Dirección	:	LO VILLA MARITZA E HIJOS VDA VEGAS
Abscisa inicial	:	K40+655,49-I
Abscisa final	:	K40+701,89-I
Matricula inmobiliaria	:	314-54178
Fecha visita	:	13 de mayo de 2021
Elaborado por	:	LONJA NACIONAL DE PROFESIONALES AVALUADORES EN PROYECTOS VIALES, INFRAESTRUCTURA Y FINCA RAÍZ - LONPRAVIAL
	:	MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS
	Avaluator Profesional	AVAL 79710046 RAA

1. PROPÓSITO DE LA TASACIÓN

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

2. MARCO JURÍDICO

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

DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro	\$ 1.006.362
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
AVALÚO DAÑO EMERGENTE	\$ 1.006.362
LUCRO CESANTE	
3.1 - Pérdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería)	No aplica
3.2 - Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	No aplica
AVALÚO LUCRO CESANTE	\$ 0
AVALÚO INDEMNIZACIÓN	
4.1 TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	\$ 1.006.362
Son:	UN MILLÓN SETECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y UN PESOS M/CTE
OBSERVACIONES: Dentro del cálculo del daño emergente y el lucro cesante solamente se incluye el ítem correspondiente a los Gastos de Notariado y Registro. Teniendo en cuenta que el propietario no aportó documentos que demuestren el cálculo de otros ítems de la indemnización.	
NOTA: De acuerdo a la Resolución 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se define en el artículo 3o. Modificar el párrafo 1o del artículo 5o, el cual quedará así: "Párrafo 1o. La entidad adquirente solicitará por escrito a los beneficiarios de la indemnización, la entrega de la documentación que pretendan hacer valer para el cálculo de la misma. La cual deberá ser entregada a más tardar dentro de los diez (10) días siguientes al recibo del requerimiento, y solo con base en esta se efectuará el cálculo de la indemnización".	

TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 1.006.362
SON: Un MILLÓN SEIS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS M/CTE	

JULIO CESAR DÍAZ

REPRESENTANTE LEGAL LONPRAVIAL

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES AVAL 79698504

MARCO POLO SÁNCHEZ BUSTOS

AVALUADOR PROFESIONAL

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES AVAL 79710046



INFORME TÉCNICO

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

PROYECTO DE CONCESIÓN VIAL BUCARAMANGA – PAMPLONA

TRAMO BUCARAMANGA-CUESTABOBA

PREDIO No. : **BUPA-2-0125B**

Fecha : 17 de mayo de 2021

Solicitante : AUTOVÍA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S.

INFORMACIÓN BÁSICA

Propietario : EDWARD GUERRERO DURAN

Dirección : LO VILLA MARITZA E HIJOS VDA VEGAS

Abscisa inicial : K40+655,49-I

Abscisa final : K40+701,89-I

Matrícula inmobiliaria : 314-54178

Fecha visita : 13 de mayo de 2021

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

: MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS

Avaluator Profesional AVAL 79710046 RAA

1. PROPÓSITO DE LA TASACIÓN

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

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

VALOR DEL INMUEBLE	\$ 12.392.160,00			
CONCEPTO	TARIFA	VALOR PARCIAL	PROPORCIÓN	TOTAL
Derechos notariales	0,30%	\$ 36.638	100%	\$ 36.638
Cargo fijo derechos notariales	\$ 21.300	\$ 21.300	100%	\$ 21.300
IVA derechos notariales	19,00%	\$ 11.008	100%	\$ 11.008
Retefuente	0,00%	-	100%	\$ -
Recaudos (tarifa sobre SMMMLV)	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%	\$ 124.000	100%	\$ 124.000
Derechos registrales	0,632%	\$ 78.300	100%	\$ 78.300
Sistematización y conservación documental	2,000%	\$ 1.566	100%	\$ 1.566
Certificado de tradición y libertad	\$ 17.000	\$ 17.000	100%	\$ 17.000
TOTAL GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO POR VENTA A LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA.				\$ 1.006.362

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.

TOTAL DAÑO EMERGENTE	\$ 1.006.362
SON: Un MILLÓN SEIS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS M/CTE	

JULIO CESAR DÍAZ

REPRESENTANTE LEGAL LONPRAVIAL

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES AVAL 79698504

MARCO POLO SÁNCHEZ BUSTOS

AVALUADOR PROFESIONAL

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES AVAL 79710046



PIN de Validación: b0ca0aba



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

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



PIN de Validación: b0ca0aba



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



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



PIN de Validación: b0ca0aba



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



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

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

Teléfono: 3203418496

Correo Electrónico: juliocesardiaz@hotmail.com

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

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

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

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

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

b0ca0aba

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 tres (03) días del mes de Mayo 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: b13f0a4f



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

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



PIN de Validación: b13f0a4f



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



PIN de Validación: b13f0a4f



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

Académico

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

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

Teléfono: 3134213500

Correo Electrónico: marcopolosan@hotmail.com

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

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

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

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

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

b13f0a4f

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 tres (03) días del mes de Mayo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: b13f0a4f



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

CONCEPTO DE USO DEL SUELO USO- 0432-19

La suscrita CURADORA URBANA N°1 DE PIEDECUESTA

En uso de sus facultades que la confiere el Decreto 1077 de 2015, Acuerdo 0028 de 18 de diciembre de 2003 “Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Piedecuesta Santander “y atendiendo a la solicitud elevada por el peticionario, expide:

1. DATOS GENERALES DEL SOLICITANTE																			
Solicitante	YOHANA MARIA ORTIZ VEGA																		
Propietario	EDWARD GUERRERO DURAN																		
Predio	00-00-0023-0152-000																		
Dirección	VILLA MARITZA E HIJOS VDA LAS VEGAS																		
Documentos Aportados	Tipos de documentos	Fecha de ingreso	Si/No																
	Solicitud	28/11/2019	Si																
	Certificado de tradición Matricula Inmobiliaria		No																
	Copia recibo impuesto predial	28/11/2019	Si																
	Copia de la carta catastral (zona rural)		NO																
	Escrituras		No																
	Licencia Construcción y planos aprobados		No																
2. CONSULTA																			
Actividad solicitada	TODOS LOS USOS																		
3. ATRIBUTOS DEL PREDIO - Acuerdo 028 de 2003 PBOT de Piedecuesta																			
Área del predio	3.559 m2																		
Clasificación del suelo	RURAL																		
Sector Homogéneo	NA																		
Tratamiento del suelo	PLANO R-15 CLASIFICACION SUELO RURAL, Y PLANO R-16 ZONIFICACION AMBIENTAL.																		
Uso del suelo	RURAL DE PROTECCION																		
4. ACTIVIDADES Y USOS DEL SUELO PERMITIDOS DE ACUERDO A LA UBICACIÓN DEL PREDIO: ZONA RURAL DE PROTECCION: ECO ALTA MONTAÑA																			
Ecosistema estratégico de Alta Montaña: Sub- Páramo y Bosque Alto- Andino Las zonas de páramo y bosque alto-andino son ecosistemas de alta montaña ubicados al oriente de la región y se encuentran localizados en la parte alta de las veredas: La Mata, Faltriquera, Chucuri, La Vega, La Cuchilla, Planadas, Rionegro, Cartagena, San Isidro, Santa Rita, Pinchote, El Canelo, Sevilla, La Loma, Cristales y La Nevera. Las veredas con mayor superficie con ecosistemas de alta montaña son: San Isidro con 2700 has, Cristales con 880 has, Planadas con 570 has y La Loma con 552 has, a. Reglamentación de Uso Se determina la siguiente reglamentación para el uso del ecosistema USOS DE SUELO ZONA RURAL DE PROTECCION (ECO-ALTA MONTAÑA) <table border="1"> <tbody> <tr> <td>USO PRINCIPAL</td> <td>Protección de los recursos naturales.</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">USOS COMPATIBLES</td> <td>Ecoturismo.</td> </tr> <tr> <td>Recreación pasiva.</td> </tr> <tr> <td rowspan="10">USOS CONDICIONADOS</td> <td>Investigación controlada de los recursos naturales.</td> </tr> <tr> <td>Agropecuaria tradicional.</td> </tr> <tr> <td>Minería con licencia ambiental actual o en trámite.</td> </tr> <tr> <td>Aprovechamiento productos no-maderables del bosque natural y de la vegetación de páramo sin cortar los árboles o arbustos.</td> </tr> <tr> <td>Aprovechamiento productos maderables de bosques plantados con especies introducidas.</td> </tr> <tr> <td>Parcelaciones actuales.</td> </tr> <tr> <td>Vías de comunicación.</td> </tr> <tr> <td>Presas o ataguías.</td> </tr> <tr> <td>Captaciones de agua.</td> </tr> <tr> <td>Agropecuaria intensivo</td> </tr> </tbody> </table>				USO PRINCIPAL	Protección de los recursos naturales.	USOS COMPATIBLES	Ecoturismo.	Recreación pasiva.	USOS CONDICIONADOS	Investigación controlada de los recursos naturales.	Agropecuaria tradicional.	Minería con licencia ambiental actual o en trámite.	Aprovechamiento productos no-maderables del bosque natural y de la vegetación de páramo sin cortar los árboles o arbustos.	Aprovechamiento productos maderables de bosques plantados con especies introducidas.	Parcelaciones actuales.	Vías de comunicación.	Presas o ataguías.	Captaciones de agua.	Agropecuaria intensivo
USO PRINCIPAL	Protección de los recursos naturales.																		
USOS COMPATIBLES	Ecoturismo.																		
	Recreación pasiva.																		
USOS CONDICIONADOS	Investigación controlada de los recursos naturales.																		
	Agropecuaria tradicional.																		
	Minería con licencia ambiental actual o en trámite.																		
	Aprovechamiento productos no-maderables del bosque natural y de la vegetación de páramo sin cortar los árboles o arbustos.																		
	Aprovechamiento productos maderables de bosques plantados con especies introducidas.																		
	Parcelaciones actuales.																		
	Vías de comunicación.																		
	Presas o ataguías.																		
	Captaciones de agua.																		
	Agropecuaria intensivo																		

USOS PROHIBIDOS	Industriales Nuevos desarrollos urbanos y parcelaciones. Nuevos desarrollos en minería. Aprovechamiento persistente del bosque natural y de la vegetación de páramo. Caza de fauna silvestre.	
Fuente. Adoptada de las determinantes ambientales CDMB 1999.		
5. CONCEPTO		
1. la solicitud de uso del suelo de <u>TODOS LOS USOS (No específico)</u>. Este Concepto es de Uso Informativo. Para el funcionamiento de cualquier actividad comercial, industrial e Institucional debe solicitar Concepto de Uso Específico, haciendo claridad que solo se permite una actividad por predio. 2. El presente concepto no es permiso o licencia de funcionamiento, La expedición de este concepto no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas. 3. El horario de funcionamiento para actividades comerciales, industriales e institucionales será el establecido en el decreto municipal 041 de 2018. 4. Este Concepto se expide con base en los artículos planos 15, 16 y 17, Artículos 4, 207, y 208, del acuerdo No. 028 del 18 de diciembre de 2003, por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Piedecuesta, Circular Interna OAP-001 de 2016, y Decreto 1203 de 2017. 5. Dado que el presente concepto no es un permiso o licencia de funcionamiento, el solicitante debe consultar las determinantes técnicas y ambientales en la AMB y las determinantes sanitarias en la Secretaría de Desarrollo Social Municipal. 6. Se debe dar cumplimiento a la ley 1801 de 2016, Art. 87, en cuanto a la apertura y funcionamiento del establecimiento de comercio, pues el incumplimiento de esta norma acarreará las sanciones allí contempladas que pueden llevar hasta el cierre definitivo del establecimiento.		
Nota 1: Este concepto se expide conforme a lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 en su artículo 2.2.6.1.3.1, numeral 3 Concepto de Uso del Suelo. Modificado por el Artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 2218 de 2015		

Se expide en Piedecuesta a los 28 días del mes de Noviembre de 2019.



ING. SILVIA JOHANNA CAMARGO GUTIERREZ
CURADORA N°1 DE PIEDECUESTA

