

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

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

AUTOVIA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S  
 Fecha y hora: Martes 26 Octubre 2021 14:26:35  
 Dirigido a: MATILDE MARTINEZ DIAZ  
 Enviado por: Jorge Alejandro Gonzalez Gomez  
 Procesado por: Camila Andrea Parra Gaona  
 Asunto: Notificación por Aviso del Oficio de Oferta Formal de Compra "Oficio...

**Señores:**  
**MATILDE LLANES DE DÍAZ**  
**(HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS)**



**Predio:** "LOS LAURELES" (Según Folio de matrícula inmobiliaria y título adquisitivo) /  
 "LA CALERA VDA VEGAS" (Según IGAC)

**Vereda:** "STA. RITA/VEGA RODRIGUEZ" (Según Folio de matrícula inmobiliaria) /  
 "SANTA RITA EN EL PUNTO VEGA DE JUAN RODRIGUEZ" (Según título adquisitivo) /  
 "VDA VEGAS" (Según IGAC)

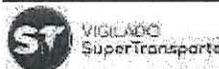
**Piedecuesta, Santander**

**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 "LOS LAURELES" (Según Folio de matrícula inmobiliaria y título adquisitivo) / "LA CALERA VDA VEGAS" (Según IGAC), ubicado en la Vereda "STA. RITA/VEGA RODRIGUEZ" (Según Folio de matrícula inmobiliaria) / "SANTA RITA EN EL PUNTO VEGA DE JUAN RODRIGUEZ" (Según título adquisitivo) / "VDA VEGAS" (Según IGAC), municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander, identificado con el Número Predial Nacional 685470000000002300730000000000 y la Matrícula Inmobiliaria número 314-12589, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Piedecuesta."

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



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

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

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

funciones, de acuerdo con lo dispuesto en las Secciones 7.1 (a) de la Parte General y 3.1 (n) del Apéndice Técnico 7, del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 02 del 7 de junio de 2016, conforme a lo establecido en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, atendiendo en un todo la distribución de obligaciones y responsabilidades establecidas en el Contrato de Concesión, de conformidad con las disposiciones legales vigentes en la materia.

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

**HACE SABER**

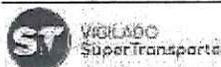
Que el día doce (12) de octubre de 2021, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA a través de la AUTOVIA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S., expidió la Oferta Formal de Compra No. **S02014509** "Oficio por el cual se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio de mayor extensión, denominado "LOS LAURELES" (Según Folio de matrícula inmobiliaria y título adquisitivo) / "LA CALERA VDA VEGAS" (Según IGAC), ubicado en la Vereda "STA. RITA/VEGA RODRIGUEZ" (Según Folio de matrícula inmobiliaria) / "SANTA RITA EN EL PUNTO VEGA DE JUAN RODRIGUEZ" (Según título adquisitivo) / "VDA VEGAS" (Según IGAC), municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander, identificado con el Número Predial Nacional 68547000000000230073000000000 y la Matrícula Inmobiliaria número 314-12589, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Piedecuesta.", correspondiente a la ficha predial No. **BUPA-2-0125-D**.

Que mediante oficio de citación **S02014508** del doce (12) de octubre de 2021 la Concesión **AUTOVIA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S.** convocó a los señores **MATILDE LLANES DE DÍAZ (HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS)** a comparecer a notificarse de la mencionada Oferta Formal de Compra oficio **S02014509** del doce (12) de octubre de 2021, oficio de Citación enviado al predio por correo certificado de la empresa de mensajería 4-72 el día 22 de octubre de 2021 bajo la guía No. RA339641167CO, pero no fue posible establecer contacto.

Que para garantizar el debido proceso se publicó la Citación por Aviso **S02014601** del 25 de octubre de 2021 en las páginas web de la Agencia Nacional de Infraestructura y de Autovía Bucaramanga Pamplona S.A.S. **Aviso fijado el 26 de octubre de 2021 y desfijado el 1 de noviembre de 2021.**

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

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



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

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

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

Es de indicar que en la comunicación de citación personal de fecha (25) de octubre de 2021, notificada y publicada por **AUTOVIA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S.**, se informó sobre las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal, sin que a la fecha se haya surtido dicho trámite.

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

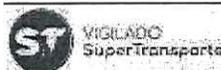
No obstante, y en aras de ser garantistas del debido proceso, en aplicación del artículo 4 del Decreto 491 de 2020, en concordancia con los artículos 56, 57, numeral 1 del artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, le solicitamos nos indique la dirección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

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

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

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

- **AUTOVIA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S** efectúa el Tratamiento de sus Datos Personales para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 02 del 7 de junio de 2016; específicamente, para adelantar la adquisición en favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, de los Predios requeridos para la construcción del Proyecto vial Bucaramanga – Pamplona.
- Según lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 1581 de 2012, no se requiere autorización previa, expresa e informada para el uso de sus Datos Personales, toda vez que se trata de



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

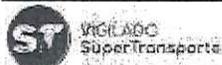
REV. No. 0 14-11-2017 ABP-FGP-06	<b>AUTOVÍA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S.</b>  NOTIFICACION POR AVISO		
--	--	---	---

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

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](http://www.autoviabucaramangapamplona.com), a través de los números de contacto: (1) 667 1030 y (301) 568 2586 o mediante escrito dirigido a [habeasdata@autoviabucaramangapamplona.com](mailto:habeasdata@autoviabucaramangapamplona.com) o radicado en la Autopista Norte Km 21 Interior Olímpica, municipio de Chía – Cundinamarca.
- **AUTOVIA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S** garantiza la confidencialidad, libertad, seguridad, veracidad, transparencia, acceso y circulación restringida a los datos y se reserva el derecho de modificar su Política de Tratamiento de Datos Personales en cualquier momento. Cualquier cambio será informado y publicado oportunamente.

Se adjunta copia íntegra de la Oferta Formal de Compra contenida en el oficio **S02014509** del doce (12) de octubre de 2021 y de sus documentos anexos.



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

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

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

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

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

Chía, Cundinamarca, 12 de octubre de 2021

**Señores:**  
**MATILDE LLANES DE DÍAZ**  
**(HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS)**

**Predio:** "LOS LAURELES" (Según Folio de matrícula inmobiliaria y título adquisitivo) /  
 "LA CALERA VDA VEGAS" (Según IGAC)  
**Vereda:** "STA. RITA/VEGA RODRIGUEZ" (Según Folio de matrícula inmobiliaria) /  
 "SANTA RITA EN EL PUNTO VEGA DE JUAN RODRIGUEZ" (Según título adquisitivo) /  
 "VDA VEGAS" (Según IGAC)  
**Piedecuesta, Santander**



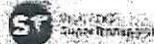
**Referencia:** Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 002 del 7 de junio de 2016. "Bucaramanga – Pamplona".

**Asunto:** Oficio por el cual se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio de mayor extensión, denominado "LOS LAURELES" (Según Folio de matrícula inmobiliaria y título adquisitivo) / "LA CALERA VDA VEGAS" (Según IGAC) ubicado en la Vereda "STA. RITA/VEGA RODRIGUEZ" (Según Folio de matrícula inmobiliaria) / "SANTA RITA EN EL PUNTO VEGA DE JUAN RODRIGUEZ" (Según título adquisitivo) / "VDA VEGAS" (Según IGAC), municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander, identificado con el Número Predial Nacional 8854700000000230073000000000 y la Matrícula Inmobiliaria número 314-12589, 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.

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



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

Página 1 de 5



VIGILADO  
 SuperTransportes

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



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

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-D

Ficha Predial No. BUPA-2-0125-D, de la Unidad Funcional 2, BUCARAMANGA-CUESTABOBA, de la cual se anexa copia, de cual se requiere un área OCHOCIENTOS VEINTICUATRO PUNTO OCHENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (0 Has 824,84 m<sup>2</sup>) de terreno incluidos:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
UNIDAD FISIOGRAFICA 1-	ha	0,082484	\$ 40.000,000	\$ 3.299,360
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 3.299,360</b>
<b>CONSTRUCCIONES</b>				
C1: Construcción	m <sup>2</sup>	81,51	\$ 387,500	\$ 31.584,925
C2: Construcción	m <sup>2</sup>	4,00	\$ 557,500	\$ 2.230,000
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES</b>				<b>\$ 33.814,925</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1: Enramada	m <sup>2</sup>	10,40	\$ 137,500	\$ 1.430,000
M2: Galinera	m <sup>2</sup>	2,30	\$ 94,500	\$ 217,350
M3: Lavadero	Un	1,00	\$ 705,000	\$ 705,000
M4: Zona dura	m <sup>2</sup>	1,05	\$ 30,500	\$ 32,025
M5: Zona dura	m <sup>2</sup>	78,51	\$ 68,000	\$ 4.691,030
M6: Parqueadero	m <sup>2</sup>	20,20	\$ 88,500	\$ 1.787,900
M7: Zona dura	m <sup>2</sup>	45,50	\$ 12,000	\$ 549,000
M8: Puerta	Un	1,00	\$ 65,500	\$ 65,500
M9: Enramada	m <sup>2</sup>	5,44	\$ 62,500	\$ 340,000
M10: Pasajera	m <sup>2</sup>	0,20	\$ 55,500	\$ 11,100
M11: Cerca	m	2,00	\$ 31,000	\$ 62,000
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 10.385,515</b>
<b>CULTIVOS Y ESPECIES</b>				
Acacio (D: 0,10 m -0,20 m)	Un	1,00	\$ 30,000	\$ 30,000
Camareno (D: 0,10 m -0,20 m)	Un	2,00	\$ 30,000	\$ 60,000
Laurel (D: 0,10 m -0,20 m)	Un	2,00	\$ 35,000	\$ 70,000
Palma Boa (D: 0,10 m -0,20 m)	Un	5,00	\$ 60,000	\$ 300,000
Pino Cipres (D: 0,10 m -0,20 m)	Un	2,00	\$ 30,000	\$ 60,000
Pino Cipres (D: 0,20 m -0,40 m)	Un	2,00	\$ 55,000	\$ 110,000
Pino Cipres (D: 0,40 m -0,60 m)	Un	1,00	\$ 90,000	\$ 90,000
Siete Cueros (D: 0,10 m -0,20 m)	Un	1,00	\$ 30,000	\$ 30,000
Vegetación Nativa	m <sup>2</sup>	191,18	\$ 700	\$ 133.826
<b>TOTAL ESPECIES</b>				<b>\$ 893,833</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 46.793,633</b>

(Fuente: Informe De Avaluo 28 de mayo de 2021)

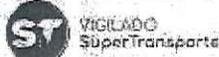
Predio debidamente delimitado y ainderado dentro de las abscisas INICIAL K40+820,39-I y FINAL K40+892,90-I, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de: CUARENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS M/CTE (\$46.793,633) correspondiente al avaluo comercial del área de terreno requerida, mejoras y a los cultivos y/o especies existentes en ella.



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

Página 2 de 5



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

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

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

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

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

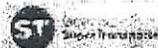
Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y el capítulo 3 del título 2 del Decreto 1170 del 28 de mayo de 2015, (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998), se anexa el avalúo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

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 20 de octubre de 2020, el propietario de la zona de terreno que se requiere es el señor: **MATILDE LLANES DE DÍAZ<sup>1</sup> (HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS)** C.C. No. 27.923.067.

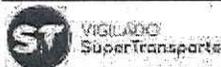
Dada la importancia del proyecto que se adelanta, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ha facultado a AUTOVIA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S para que actúe en su nombre y representación en todo el proceso de la Gestión Predial de los inmuebles afectados por el mismo, para llevar a cabo el procedimiento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

<sup>1</sup> Es de anotar que la señora MATILDE LLANES DE DÍAZ falleció estando su cédula cancelada por muerte según Resolución 2232 del 25 de abril de 2000 de la Registraduría Nacional del Estado Civil.



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

Página 3 de 5



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

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

AUTOVÍA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S.

NOTIFICACION POR AVISO



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

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-D

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 1662 de 2013, modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014, Modificado por el art. 10 de la Ley 1882 de 2016, cuenta con un plazo máximo de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola o rechazándola, lo cual puede hacerse mediante oficio dirigido a AUTOVIA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S., o en las oficinas de CSS Constructores S.A., ubicadas en la carrera 31 No. 40-33, en la Ciudad Bucaramanga, teléfono 318 6148693, correo electrónico: [juan.camacho@css-constructores.com](mailto:juan.camacho@css-constructores.com) donde serán atendidos por Juan David Camacho.

Aceptada la oferta, deberá suscribirse escritura pública de compraventa o promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes o inscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente. Por otra parte, se entenderá que renuncia a la negociación cuando: a) guarde silencio sobre la oferta de negociación directa; b) dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo; c) no suscriba la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la legislación vigente, por causas a usted imputables. Asimismo, se informa que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la Oferta de Compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública. En caso de no llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria durante el término establecido, la entidad iniciará el proceso de expropiación por vía judicial, conforme a los procedimientos y directrices establecidos en las Leyes 9 de 1989, 388 de 1997, 1682 de 2013 y 1564 de 2012, Código General del Proceso; en aquellas que las adicionen, modifiquen o sustituyan y en las demás que sean aplicables. Igualmente, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 37 de la Ley 1662 de 2013, modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, el pago del precio 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 cumplió las discusiones 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



SuperTransporte

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

Página 4 de 5



VIGILADO  
SuperTransporte

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

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

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

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

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

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.

Agradecemos la atención que le brinden a la presente.

Cordialmente,

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

Proyecto: JIC - Profesional Jurídico.  
 Revisó: JMR - Profesional Jurídico.  
 Anexos: COPIA DE FICHA FUNDIAL, PLANO FUNDIAL, ANÁLISIS COMERCIAL CORPORATIVO Y CERTIFICADO DE USO DEL SUELO.  
 Copia: ARCHIVO



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

Página 5 de 5.



VIGILADO  
SuperTransporte

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

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

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

NOTIFICACION POR AVISO

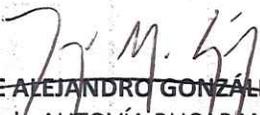


**CONCESIÓN BUCARAMANGA – PAMPLONA. PREDIO BUPA-2-0125-D**

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

SE FIJA EL \_\_\_\_\_ A LAS 7:30 a.m.

SE DESFIJA EL \_\_\_\_\_ A LAS 5:30 p.m.

  
**JORGE ALEJANDRO GONZÁLEZ GÓMEZ**

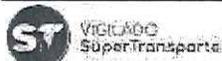
Representante Legal de AUTOVÍA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S  
Firma delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**

Proyectó: JDC – Profesional Jurídico.

Revisó: IMR – Profesional Jurídico.

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

Copia: ARCHIVO



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

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

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

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

Chía, Cundinamarca, 12 de octubre de 2021

**Señores:**  
**MATILDE LLANES DE DÍAZ**  
**(HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS)**

AUTOVIA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S  
Fecha y hora: Martes 12 Octubre 2021 08:57:12  
Dirigido a: MATILDE LLANES DE DIAZ  
Enviado por: Jorge Alejandro Gonzalez Gomez  
Procesado por: Camila Andrea Parra Gaona  
Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición de una zona de terreno a...



**Predio:** "LOS LAURELES" (Según Folio de matrícula inmobiliaria y título adquisitivo) /  
"LA CALERA VDA VEGAS" (Según IGAC)  
**Vereda:** "STA. RITA/VEGA RODRIGUEZ" (Según Folio de matrícula inmobiliaria) /  
"SANTA RITA EN EL PUNTO VEGA DE JUAN RODRIGUEZ" (Según título adquisitivo) /  
"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 "LOS LAURELES" (Según Folio de matrícula inmobiliaria y título adquisitivo) / "LA CALERA VDA VEGAS" (Según IGAC), ubicado en la Vereda "STA. RITA/VEGA RODRIGUEZ" (Según Folio de matrícula inmobiliaria) / "SANTA RITA EN EL PUNTO VEGA DE JUAN RODRIGUEZ" (Según título adquisitivo) / "VDA VEGAS" (Según IGAC), municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander, identificado con el Número Predial Nacional 685470000000002300730000000000 y la Matrícula Inmobiliaria número 314-12589, 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.

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

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

Ficha Predial No. **BUPA-2-0125-D**, de la **Unidad Funcional 2. BUCARAMANGA-CUESTABOBA**, de la cual se anexa copia, de cual se requiere un área **OCHOCIENTOS VEINTICUATRO PUNTO OCHENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (0 Has 824,84 m<sup>2</sup>)** de terreno incluidos:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
UNIDAD FISIGRÁFICA 1	ha	0,082484	\$ 40.000.000	\$ 3.299.360
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 3.299.360</b>
<b>CONSTRUCCIONES</b>				
C1: Construcción	m <sup>2</sup>	81,51	\$ 367.500	\$ 29.954.925
C2: Construcción	m <sup>2</sup>	4,00	\$ 567.500	\$ 2.270.000
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES</b>				<b>\$ 32.224.925</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1: Enramada	m <sup>2</sup>	10,40	\$ 137.500	\$ 1.430.000
M2: Gallinero	m <sup>2</sup>	2,30	\$ 94.500	\$ 217.350
M3: Lavadero	Un	1,00	\$ 705.000	\$ 705.000
M4: Zona dura	m <sup>2</sup>	1,05	\$ 30.500	\$ 32.025
M5: Zona dura	m <sup>2</sup>	79,51	\$ 59.000	\$ 4.691.090
M6: Parquadero	m <sup>2</sup>	20,30	\$ 86.500	\$ 1.755.950
M7: Zona dura	m <sup>2</sup>	45,50	\$ 12.000	\$ 546.000
M8: Puerta	Un	1,00	\$ 95.500	\$ 95.500
M9: Enramada	m <sup>2</sup>	5,44	\$ 62.500	\$ 340.000
M10: Parquadero	m <sup>2</sup>	9,20	\$ 55.500	\$ 510.600
M11: Cerca	m	2,00	\$ 31.000	\$ 62.000
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 10.385.515</b>
<b>CULTIVOS Y ESPECIES</b>				
Acacio (D: 0,10 m -0,20 m)	Un	1,00	\$ 30.000	\$ 30.000
Camareró (D: 0,10 m -0,20 m)	Un	2,00	\$ 30.000	\$ 60.000
Laurel (D: 0,10 m -0,20 m)	Un	2,00	\$ 35.000	\$ 70.000
Palma Boa (D: 0,10 m -0,20 m)	Un	5,00	\$ 60.000	\$ 300.000
Pino Cipres (D: 0,10 m -0,20 m)	Un	2,00	\$ 30.000	\$ 60.000
Pino Cipres (D: 0,20 m -0,40 m)	Un	2,00	\$ 55.000	\$ 110.000
Pino Cipres (D: 0,40 m -0,60 m)	Un	1,00	\$ 90.000	\$ 90.000
Siete Cueros (D: 0,10 m -0,20 m)	Un	1,00	\$ 30.000	\$ 30.000
Vegetación Nativa	m <sup>2</sup>	191,19	\$ 700	\$ 133.833
<b>TOTAL ESPECIES</b>				<b>\$ 883.833</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 46.793.633</b>

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

Predio debidamente delimitado y alindado dentro de las abscisas **INICIAL K40+820,39-I** y **FINAL K40+892,90-I**, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de: **CUARENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS M/CTE (\$46.793.633)** correspondiente al avalúo comercial del área de terreno requerida, mejoras y a los cultivos y/o especies existentes en ella.

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

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

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-D**, de fecha **28 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.

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 **20 de octubre de 2020**, *el propietario* de la zona de terreno que se requiere es el señor: **MATILDE LLANES DE DÍAZ<sup>1</sup> (HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS)** C.C. No. 27.923.067.

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.

<sup>1</sup> Es de anotar que la señora MATILDE LLANES DE DÍAZ falleció estando su cédula cancelada por muerte según Resolución 2232 del 25 de abril de 2000 de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

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

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

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

REV. No. 0 14-11-2017 ABP-FGP-04	<b>AUTOVÍA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S.</b> OFERTA FORMAL DE COMPRA	 AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	
--	---	---	---

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

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

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

<b>1. INFORMACIÓN GENERAL.....</b>	<b>2</b>
<b>2. DOCUMENTOS.....</b>	<b>3</b>
<b>3. INFORMACIÓN JURÍDICA.....</b>	<b>4</b>
<b>4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.....</b>	<b>5</b>
<b>5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.....</b>	<b>7</b>
<b>6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO.....</b>	<b>9</b>
<b>7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN.....</b>	<b>11</b>
<b>8. MÉTODOS VALUATORIOS.....</b>	<b>15</b>
<b>9. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS).....</b>	<b>15</b>
<b>10. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS).....</b>	<b>15</b>
<b>11. CALCULO DEL VALOR DEL TERRENO.....</b>	<b>16</b>
<b>12. CALCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN.....</b>	<b>17</b>
<b>13. CALCULO DEL VALOR DE ANEXOS.....</b>	<b>17</b>
<b>14. CULTIVOS Y ESPECIES.....</b>	<b>18</b>
<b>15. CONSIDERACIONES GENERALES.....</b>	<b>19</b>
<b>16. RESULTADO DEL AVALÚO.....</b>	<b>21</b>
<b>17. REGISTRO FOTOGRÁFICO.....</b>	<b>24</b>
<b>18. ANEXOS.....</b>	<b>29</b>

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

Autovía Bucaramanga Pamplona S.A.S. mediante oficio S02013168 de fecha 25/05/2021.

**1.2. TIPO DE INMUEBLE:**

Lote

**1.3. TIPO DE AVALÚO:**

Comercial Corporativo Rural.

**1.4. MARCO NORMATIVO:**

- Ley 9 de 1989 modificada por la Ley 388 de 1997 y reglamentada parcialmente por el Decreto 1420 de 1998.
- Ley 1682 del 22 de noviembre de 2.013 por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias.
- Resolución No 620 del 26 de septiembre de 2008 del IGAC. Por la cual se 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:**

PIEDRECUESTA.

**1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO:**

VEGAS.

**1.8. DIRECCION:**

LA CALERA VDA VEGAS

**1.9. PREDIO:**

BUPA-2-0125D

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

**1.10. ABSCISADO DEL AREA REQUERIDA:**

Abscisa inicial K40+820,39-I

Abscisa final K40+892,90-I

**1.11. USO ACTUAL DEL INMUEBLE:**

Agropecuario.

**1.12. USO POR NORMA:**

Rural de producción: Áreas de desarrollo agropecuario con restricciones ambientales - Sistemas agroforestales de acuerdo al Plan Básico de Ordenamiento Territorial y el Acuerdo 0028 de 18 de diciembre de 2003.

**1.13. INFORMACIÓN CATASTRAL:**

No. PREDIO	VIGENCIA CATASTRAL	ZONA FÍSICA	ZONA GEOECONÓMICA	ÁREA DE TERRENO (M <sup>2</sup> )	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (M <sup>2</sup> )	AVALÚO CATASTRAL
6854700000000023007300000000	2019	66	31	3732	66	Información no suministrada
		90	32	7018		
		88	32	19250		

Fuente: Registro 1 y 2.

**1.14. FECHA VISITA AL PREDIO:**

27 de mayo de 2021

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

28 de mayo de 2021

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

- Certificado de Tradición y libertad de fecha 20 de agosto de 2020.
- Registro 1 y 2 IGAC con Fecha de corte 2019-07.
- Copia Certificado de uso del suelo expedido por la Curaduría Urbana N°1 Piedecuesta con fecha 28 de noviembre de 2019.
- Estudio de Títulos de fecha 20 de octubre de 2020.
- Ficha predial BUPA-2-0125D de fecha 23 de septiembre de 2019.
- Plano predial de fecha 23 de septiembre de 2019.

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

MATILDE LLANES DE DIAZ

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

Fuente: Estudio de títulos BUPA-2-0125D y ficha predial BUPA-2-0125D

**3.2 TITULO DE ADQUISICIÓN:**

Escritura Pública No. 1120 del 18 de diciembre de 1980 de la Notaría Única de Piedecuesta. Modo de adquisición: Compraventa de derecho de cuota (50%).

Escritura Pública No. 2495 del 26 de junio de 1987 de la Notaría segunda de Bucaramanga. Modo de adquisición: Adjudicación por partición material.

Fuente: Estudio de títulos BUPA-2-0125D

**3.3 FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA:**

314-12589. Círculo Registral: 314 de Piedecuesta.

Fuente: Estudio de títulos BUPA-2-0125D

**3.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS:**

**3.4.1. Gravámenes, Medidas Cautelares y/o Limitaciones al Dominio:** Del estudio de la documentación jurídica que sirve de soporte, incluyendo el Certificado de Tradición y Libertad con Matrícula Inmobiliaria No. 314-12589 del 20 de agosto de 2020 expedido por la oficina de registro de instrumentos públicos de Piedecuesta, el inmueble objeto del presente estudio se encuentra libre de hipotecas, arrendamientos por escritura pública, anticresis, patrimonio de familia inembargable, afectación a vivienda familiar, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutivas de dominio.

Del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 314-12589 del 20 de agosto de 2020, NO se encuentra registrada la existencia de procesos de extinción de dominio sobre el predio.

**3.4.2. Servidumbre:** Del estudio de la documentación jurídica que sirve de soporte, incluyendo el Certificado de Tradición y Libertad con Matrícula Inmobiliaria No. 314-12589 del 20 de agosto 2020 expedido por la oficina de registro de instrumentos Públicos de Piedecuesta, el inmueble objeto del presente estudio NO se encuentran registradas Servidumbres.

Fuente: Estudio de títulos BUPA-2-0125D

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

#### **4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR**

##### **4.1. DELIMITACION DEL SECTOR:** Vereda Vegas se delimita así:

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

Ubicación Predio BUPA-2-0125D



Fuente: Imagen Google earth. Consulta: 28 de mayo de 2021

##### **4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:**

Agropecuario.

##### **4.3. TOPOGRAFÍA:**

Ondulada de 8-25%.

**4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:**

- **TEMPERATURA:** 23 °C
- **PRECIPITACION:** 928 mm / año
- **ALTURA SOBRE EL NIVEL DEL MAR:** 997 m.s.n.m.
- **CLIMA:** Templado y cálido.

**4.5. CONDICIONES AGROLOGICAS:**

**SUELOS:** Grupo Indiferenciado Typic Humitropepts y Typic Dystropepts de símbolo **MHB** Fase **MHBg**: Grupo Indiferenciado, fase fuertemente escarpada. Cartográficamente esta unidad se localiza en los municipios de Tona, Vetas y Onzaga en los climas muy frío húmedo y muy húmedo y enmarcada en las zonas de vida de Bosque húmedo y muy húmedo montano (bh-mh-M), en el paisaje de montaña. Su perfil es de tipo A-R, en donde el horizonte superior es grueso, de color negro y texturas franco arenosas, están clasificados como Lithic Humitropepts (PS-12). Son suelos bien drenados, extremadamente ácidos con niveles críticos en calcio, potasio y magnesio, medianos a altos contenidos en fósforo y materia orgánica, la fertilidad es baja, presenta niveles tóxicos de aluminio de cambio.

En los sectores medios y bajos de la unidad se distribuyen los suelos Andic Humitropepts (PS-11), con perfil de nomenclatura A-B-C, en donde los horizontes A son pardo y pardo grisáceo muy oscuro, con texturas arenosa franca y francoarenosa. La secuencia de horizontes B es de color pardo amarillento oscuro y amarillo pardusco, de texturas franco arenosas; tienen buen drenaje; son profundos, extremada a fuertemente ácidos, capacidad de intercambio catiónico y contenido en aluminio de cambio altos; niveles críticos de calcio, magnesio, potasio y fósforo; su fertilidad es baja.

El componente Typic Melanudands (PS-4) se distribuye en las cimas de la unidad, su perfil representativo es de nomenclatura A-B-C, con un horizonte A de color negro, franco arenoso; un B pardo a pardo oscuro con manchas litocrómicas amarillo parduscas y textura franca y horizontes C discontinuos, amarillos, con moteos litocrómicos rojo amarillentos y texturas arcillosa y franco arcillosa. Son bien drenados, profundos, muy fuertemente ácidos con un complejo de cambio bajo en calcio, magnesio y potasio; bajos contenidos en fósforo y niveles de aluminio altos; su fertilidad es baja.

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

**CAPACIDAD AGROLOGICA:** TIERRAS DE LA CLASE VIII, El uso de estas tierras presenta muy severas limitaciones por las heladas frecuentes, vientos fuertes, alta nubosidad, escasa precipitación pluvial, relieve escarpado, escasa profundidad efectiva, drenajes impedidos (muy pobre y pantanoso), erosión severa y alta susceptibilidad a la misma. Por lo anterior las tierras agrupadas en esta clase VIII no tienen uso agropecuario, ni aun recurriendo a las prácticas más intensivas de manejo y protección de los suelos, por lo que su uso más acorde es la conservación en su estado natural; en un vasto sector para desarrollo y protección de la

vegetación nativa, otros para el fomento de zoocriaderos. (babillas, tortugas y demás fauna acuática). Se debe implantar bosque de tipo protector.

**FACTORES LIMITANTES DEL USO.** Pendientes abruptas, erosión moderada y severa, heladas, bajas temperaturas, deficiente precipitación, vientos fuertes, sectores con suelos superficiales.

**USO RECOMENDADO.** Sin uso agropecuario, se debe fomentar la vegetación nativa, preservar los recursos hídricos, flora y fauna e implantar bosque de tipo protector.

**USO ACTUAL.** Ganadería y arbustos de páramo, rastrojos, bosques intervenidos, pastos con rastrojo, escasos cultivos de subsistencia (maíz, yuca), en aquellos climas adecuados.

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

#### **4.6. SERVICIOS PUBLICOS:**

El sector cuenta con redes de energía eléctrica y acueducto.

#### **4.7. SERVICIOS COMUNALES:**

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

#### **4.8. VIAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:**

La principal vía de acceso al sector es la 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**

Conforme al Certificado de uso del suelo USO-0431-19, expedido por la Curaduría Urbana N°1 de Piedecuesta, firmado por la Ing. Silvia Johanna Camargo Gutiérrez, el día 28 de noviembre de 2019 y acorde a la normatividad definida en el Acuerdo 028 del 18 de diciembre de 2003 por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial

del municipio de Piedecuesta Santander, se obtuvo la siguiente información para el predio en mención y se señala lo siguiente:

**ACTIVIDADES Y USOS DEL SUELO PERMITIDOS DE ACUERDO A LA UBICACIÓN DEL PREDIO: ZONA RURAL DE PRODUCCIÓN**

**Artículo 208. Suelos de Desarrollo Rural**

Los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por ser potencialmente aptas para usos agrícolas, ganaderos, forestales de explotación de recursos naturales y actividades análogas, bajo regulaciones y restricciones que eviten la aparición de actividades degradantes del medio natural.

**Artículo 209. Áreas de desarrollo agropecuario con restricciones ambientales: sistemas agroforestales**

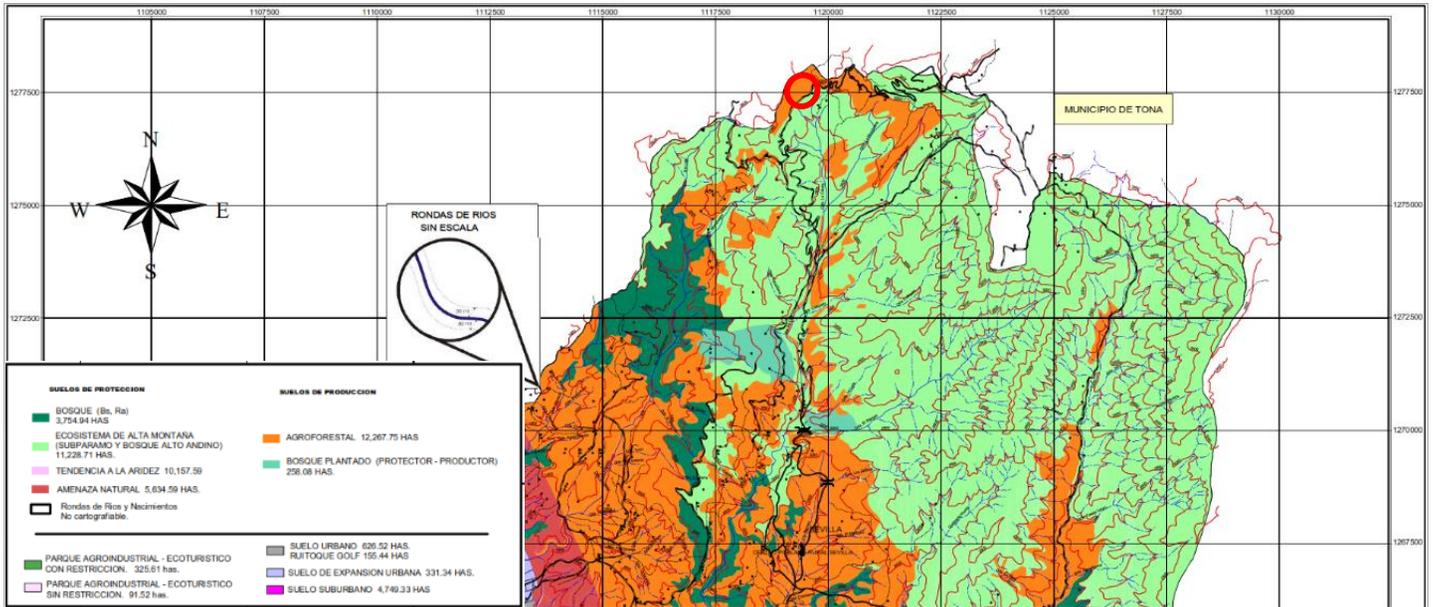
Son áreas ubicadas en las veredas: Holanda, Los Cacaos, El Jazmín, El volador, La Mata, San Francisco, El Bore, los Llanitos, Faltriquera, Pajonal, La Esperanza, El Duende, La Navarra, Mesitas de San Javier, Monter redondo, El Guamo, Ruitoque, Mensuly, Chucurí, La Vega, La Cuchilla, Zaragoza, Miraflores, Planadas, Cartagena, San Isidro, El Polo, Pinchote, El Canelo, Sevilla, La Loma, La Nevera, Granadillo, Guatiguará y Barroblanco. Las veredas con mayores extensiones son La Mata, Granadillo, Mensuly, Faltriquera, Ruitoque, con superficies entre los 200 a 500 has, pero los Cacaos tiene un área con vocación agroforestal de 1,036 has. En el municipio estos suelos corresponden a zonas con pendientes moderadas donde existe de alta a media.

**Reglamentación de uso:**

**USO DE SUELO ZONA RURAL DE PRODUCCIÓN (Sistema Agroforestal)**

<b>USO PRINCIPAL</b>	AGROFORESTAL
<b>USOS COMPATIBLES</b>	Agricultura Biológica Forestal productor Investigación en manejo y conservación de suelos. Infraestructura básica para el desarrollo del uso principal.
<b>USOS CONDICIONADOS</b>	Agricultura tradicional Agroindustria Vías Minería Centros vacacionales
<b>USOS PROHIBIDOS</b>	Agropecuaria intensivo. Urbanos

	Industriales Loteo con fines de construcción para vivienda.
--	--



Fuente: PBOT Piedecuesta.

## 6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

### 6.1 UBICACIÓN:

El lote de terreno objeto de estudio, se encuentra localizado en la vereda Vegas del municipio de Piedecuesta al costado nororiental del municipio y se accede desde el centro del municipio de Bucaramanga, tomando vía pavimentada Bucaramanga - Cúcuta No 66 que conduce a el municipio de Berlín a 37,47 km aproximadamente hasta llegar al predio.

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

- **ÁREA TOTAL DEL PREDIO:**  
3 ha
- **ÁREA REQUERIDA:**  
0,069264 ha
- **ÁREA REMANENTE:**  
0,01322 ha

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

- **ÁREA SOBRANTE:**  
2,917516 ha
- **ÁREA TOTAL REQUERIDA:**  
0,082484 ha

### 6.3 LINDEROS: Fuente: Ficha Predial BUPA-2-0125D

#### ÁREA REQUERIDA

NORTE	SUR	ORIENTE	OCCIDENTE
5,39 m	16,16 m	76,22 m	81,65 m
COMPAÑÍA DEL ACUEDUCTO METROPOLITANO DE BUCARAMANGA S.A. E.S.P. (P1-P2)	GUSTAVO CARRILLO (P10-P13)	VIA BUCARAMANGA - CUESTABOBA (P2-P10)	COMPAÑÍA DEL ACUEDUCTO METROPOLITANO DE BUCARAMANGA S.A. E.S.P.(P13-P15)/ MATILDE LLANES DE DIAZ HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS (Área Remanente) (P15-P26) / COMPAÑÍA DEL ACUEDUCTO METROPOLITANO DE BUCARAMANGA S.A. E.S.P. (P26-P1)

#### ÁREA REMANENTE

NORTE	SUR	ORIENTE	OCCIDENTE
0,00 m	0,00 m	41,49 m	41,70 m
TERMINA EN PUNTA, COLINDADON CON LA COMPAÑÍA DEL ACUEDUCTO METROPOLITANO DE BUCARAMANGA S.A.E.S.P (P26)	TERMINA EN PUNTA, COLINDADON CON LA COMPAÑÍA DEL ACUEDUCTO METROPOLITANO DE BUCARAMANGA S.A.E.S.P (P15)	MATILDE LLANES DE DIAZ HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS (ÁREA REQUERIDA) (P26-P15)	COMPAÑÍA DEL ACUEDUCTO METROPOLITANO DE BUCARAMANGA S.A. E.S.P. (P15-P26)

### 6.4 VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:

El predio cuenta con frente sobre la carretera vehicular pavimentada que va de Bucaramanga a Berlín. Esta es una vía pavimentada en buen estado de conservación que se encuentra en proceso de ampliación.

### 6.5 SERVICIOS PUBLICOS:

Energía eléctrica.  
Acueducto Veredal.

**6.6 UNIDADES FISIOGRAFICAS:**

UNIDAD FISIOGRAFICA	NORMA DE USO	USO ACTUAL	CLASE AGROLOGICA	AREA ha
UF-1	Suelo Rural Áreas de desarrollo agropecuario con restricciones ambientales: Sistemas agroforestales	Agropecuario	VIII	0,082484

**7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN.**
**7.1 CONSTRUCCIONES**

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

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD
C1: Construcción	Construcción de dos pisos; cimentación con vigas en concreto reforzado, paredes en bloque pañetadas y pintadas, madera, piso en cemento rustico y madera, cubierta teja de asbesto cemento y zinc soportada en estructura de madera, entrepiso de madera; Primer Piso (A= 33,68m <sup>2</sup> ): Distribución: Dos habitaciones con paredes pintadas, cubierta entrepiso en madera, piso en cemento rustico, puertas en madera y ventanas metálicas, área de lavadora. Cocina con paredes en ladrillo frizadas y pintadas, piso en cemento rustico, cubierta en teja de zinc soportada en estructura de madera rolliza y tabla, puerta en madera, ventana metálica, mesón en concreto reforzado enchapado en cerámica de (2,50m de largo*0,43m de ancho*0,87m de alto y 0,10m de espesor), lavaplatos en cemento, soportado en estructura de ladrillo frizado, salpicadero enchapado en cerámica de 0,60m de altura, pollo en concreto simple de 0,26m de alto enchapado en tableta de gres, hornilla de forma irregular en ladrillo, enchapada de 0,90m de alto; Segundo Piso (A= 33,68m <sup>2</sup> ): Distribución: Dos habitaciones con paredes en madera, cubierta en teja de asbesto cemento soportado en estructura de guadua y madera, cielo razo con machimbre y polisombra, puertas en madera, ventanas metálicas, dos pasillos adosados a la construcción con cubierta en teja de zinc y asbesto	m <sup>2</sup>	81,51

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

	cemento, baranda en guadua y madera, piso en madera.(14,15m <sup>2</sup> ). Estado de conservación regular, con una vetustez aproximada de 20 años.		
C2: Construcción	Construcción baño y ducha, con cimentación perimetral en concreto simple, paredes en ladrillo pañetadas y pintadas, piso en cemento, y cerámica, cubierta en teja de zinc soportada en estructura de madera, puertas en madera, servicio de sanitario y ducha y lavamanos exterior. Dimensiones de (2,00m de ancho* 2,00m de largo). Estado de conservación regular, con una vetustez aproximada de 20 años.	m <sup>2</sup>	4,00

**Fuente:** Ficha Predial BUPA-2-0125D

## 7.2 ANEXOS CONSTRUCTIVOS

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

	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD (AÑOS)	ESTADO DE CONSERVACION
M1: Enramada	Enramada adosada a la construcción C1, con estructura en madera rolliza, piso en cemento y tierra, cubierta en teja de zinc pared en madera, con escaleras de acceso al segundo piso en madera de 2,00 m de largo*0,67m de ancho, alto del paso de 0,18m, soportada en piso de cemento de 1,10m de ancho*2,40m de largo, Área piso cemento (2,64m <sup>2</sup> ), con muro de contención en bloque pañetado y pintado de 2,50m de largo*2,50m de alto promedio*0,15m de espesor. Estado de conservación regular, con una vetustez aproximada de 6 años.	10,40	m <sup>2</sup>	6	Regular

M2: Gallinero	Gallinero con estructura en madera rolliza, cubierta en teja de asbesto cemento, paredes en malla plástica, hexagonal, baranda madera y zinc, sobrepiso en madera de 0,54m de alto. Dimensiones de 1,70m de largo*1,35m de ancho. Estado de conservación regular, con una vetustez aproximada de 15 años.	2,30	m <sup>2</sup>	15	Regular
M3: Lavadero	Lavadero con estructura en ladrillo pañetado, mesón en concreto reforzado, de 1,35m de largo*0,80m de ancho*0,80m de alto*0,10m de espesor.	1,00	Un	10	Regular
M4: Zona dura	Zona dura en concreto simple de forma irregular de 0,03m de espesor.	1,05	m <sup>2</sup>	20	Regular
M5: Zona dura	Zona dura en concreto simple de forma irregular de 0,08m de espesor.	79,51	m <sup>2</sup>	10	Regular
M6: Parqueadero	Parqueadero con estructura en madera en madera rolliza y guadua, cubierta en polisombra y lona, piso en concreto simple de 0,08m de espesor. Estado de conservación regular, con una vetustez aproximada de 10 años.	20,3	m <sup>2</sup>	10	Regular
M7: Zona dura	Zona dura en material granular de forma irregular	45,5	m <sup>2</sup>	10	Regular
M8: Puerta	Puerta de acceso a dos hojas en varilla corrugada de 1/4" de 4,10m de largo*1,00m de alto, soportada en dos postes de concreto reforzado	1,00	Un	10	Regular

M9: Enramada	Enramada con estructura en madera rolliza, piso en tierra, cubierta en teja de zinc, asbesto cemento y polisombra de 3,20m de largo*1,70m de ancho. Estado de conservación regular, con una vetustez aproximada de 10 años.	5,44	m <sup>2</sup>	10	Regular
M10: Parqueadero	Parqueadero con estructura en madera rolliza, cubierta en teja de zinc, paredes en polisombra, piso en tierra de 4,00m de largo*2,30m de ancho. Estado de conservación regular, con una vetustez aproximada de 10 años	9,20	m <sup>2</sup>	10	Regular
M11: Cerca	Cerca interna con poste en concreto y madera con cuatro hilos de alambre de púas.	2,00	m	3	Bueno

**Fuente:** Ficha Predial BUPA-2-0125D y determinaciones del perito evaluador.

### 7.3 CULTIVOS Y ESPECIES

La franja objeto de adquisición predial presenta el siguiente inventario de cultivos y especies.

DESCRIPCIÓN	UN	CANTIDAD
Acacio (D: 0,10 m -0,20 m)	Un	1
Camarero (D: 0,10 m -0,20 m)	Un	2
Laurel (D: 0,10 m -0,20 m)	Un	2
Palma Boa (D: 0,10 m -0,20 m)	Un	5
Pino Cipres (D: 0,10 m -0,20 m)	Un	2
Pino Cipres (D: 0,20 m -0,40 m)	Un	2
Pino Cipres (D: 0,40 m -0,60 m)	Un	1
Siete Cueros (D: 0,10 m -0,20 m)	Un	1
Vegetacion Nativa	m <sup>2</sup>	191,19

**Fuente:** Ficha predial BUPA-2-0125D

## 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 M <sup>2</sup>	V/M <sup>2</sup>				
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 27 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 M <sup>2</sup>	V/M <sup>2</sup>	
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							<b>\$ 40.906.000</b>			
PROPUESTO							<b>\$ 40.000.000</b>			

**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 LA CONSTRUCCIÓN

### 12.1 COSTOS DE REPOSICIÓN:

Para la determinación del costo de la construcción 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 197 de fecha diciembre 2020 - febrero de 2021.

### 12.2 DEPRECIACIÓN:

La determinación del costo de la construcción 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
C1: Construcción	20	70	28,57%	3	33,14%	\$ 550.000,00	\$182.284	\$367.716,43	\$ 367.500
C2: Construcción	20	70	28,57%	4	61,26%	\$ 1.465.000,00	\$897.490	\$567.510,32	\$ 567.500

## 13. CALCULO DEL VALOR DE ANEXOS

### 13.1 COSTOS DE REPOSICIÓN:

Para la determinación del costo los anexos se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista 197 de fecha diciembre 2020 - febrero de 2021.

### 13.2 DEPRECIACIÓN:

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

**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: Enramada	6	30	20,00%	3,5	41,20%	\$ 234.000,00	\$96.410	\$137.589,66	\$ 137.500
M2: Gallinero	15	25	60,00%	3,5	65,13%	\$ 271.000,00	\$176.489	\$94.511,25	\$ 94.500
M3: Lavadero	10	50	20,00%	3	27,93%	\$ 978.000,00	\$273.137	\$704.863,18	\$ 705.000
M4: Zona dura	20	50	40,00%	3,5	51,84%	\$ 63.000,00	\$32.661	\$30.338,91	\$ 30.500
M5: Zona dura	10	50	20,00%	3	27,93%	\$ 82.000,00	\$22.901	\$59.098,96	\$ 59.000
M6: Parqueadero	10	30	33,33%	3	36,30%	\$ 136.000,00	\$49.368	\$86.632,47	\$ 86.500
M7: Zona dura	10	30	33,33%	3	36,30%	\$ 19.000,00	\$6.897	\$12.103,07	\$ 12.000
M8: Puerta	10	30	33,33%	3	36,30%	\$ 150.000,00	\$54.449	\$95.550,52	\$ 95.500
M9: Enramada	10	30	33,33%	3,5	48,00%	\$ 120.000,00	\$57.603	\$62.397,20	\$ 62.500
M10: Parqueadero	10	30	33,33%	3,5	48,00%	\$ 107.000,00	\$51.362	\$55.637,50	\$ 55.500
M11: Cerca	3	30	10,00%	2,5	13,15%	\$ 35.971,04	\$4.729	\$31.241,64	\$ 31.000

**14. 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
Acacio (D: 0,10 m -0,20 m)	Un	1	\$ 30.000
Camaronero (D: 0,10 m -0,20 m)	Un	2	\$ 30.000
Laurel (D: 0,10 m -0,20 m)	Un	2	\$ 35.000
Palma Boa (D: 0,10 m -0,20 m)	Un	5	\$ 60.000
Pino Cipres (D: 0,10 m -0,20 m)	Un	2	\$ 30.000
Pino Cipres (D: 0,20 m -0,40 m)	Un	2	\$ 55.000
Pino Cipres (D: 0,40 m -0,60 m)	Un	1	\$ 90.000
Siete Cueros (D: 0,10 m -0,20 m)	Un	1	\$ 30.000
Vegetacion Nativa	m <sup>2</sup>	191,19	\$ 700

FUENTES: (Ver tabla de cultivos y especies)

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

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

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

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

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

El Semillero.com

Boletín Mensual Insumos Y Factores Asociados A la Producción Agropecuaria, Producción Limpia De Hortalizas, 2014 Por Dane [www.dane.gov.co](http://www.dane.gov.co) [www.agronet.gov.co](http://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

## 15. CONSIDERACIONES GENERALES

- El inmueble objeto del presente estudio se ubica en Suelo Rural – Suelo de Producción (Áreas de desarrollo agropecuario con restricciones ambientales: Sistemas agroforestales) del municipio de Piedecuesta - Santander, zona ubicada al costado nororiental del municipio.
- 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 fácil acceso por las principales vías del departamento.
- El uso actual es agropecuario.
- El predio se encuentra a 37,47 Km de Bucaramanga aproximadamente.
- El valor comercial asignado se entiende como valor presente del inmueble al momento de efectuar la visita técnica.
- En el momento del avalúo se encontraron ofertas de predios similares, por lo que no fue necesario recurrir a encuestas con personas representativas de la región y además con valuadores conocedores de la misma.
- Durante la visita al predio no se tuvo conocimiento de situaciones recientes que produjeran alteración del orden público en el sector.
- El presente informe fue realizado con base a la información contenida en los insumos prediales aportados por el Consorcio Autovía BUCARAMANGA -PAMPLONA al momento del encargo valuatorio, por lo cual el solicitante es el responsable de la veracidad en descripción, cantidad, tamaño y forma de la información allí contenida.
- En la zona las variables más representativas en la valorización de los predios rurales son la disponibilidad de vías de acceso y la cercanía con fuentes de agua.

- La definición de las unidades fisiográficas se realiza teniendo en cuenta la información consignada en la ficha predial.
- De acuerdo a lo establecido por la ley 1882 de 2018 artículo 9, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- Aclaremos que el valuador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.
- De acuerdo a la ficha predial el terreno presenta una adecuación mecánica con un área plana de 390,67 m<sup>2</sup>.
- De acuerdo a la visita realizada a la C2: Construcción, se pudo establecer que requiere reparaciones importantes especialmente en su cubierta, pisos, pañetes, etc, por lo tanto, su estado de conservación es malo (4), no regular como determina la ficha predial.
- El daño emergente relacionado con Notariado y Registro será asumido en su totalidad por el Concesionario.

**16. RESULTADO DEL AVALÚO**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
UNIDAD FISIOGRAFICA 1	ha	0,082484	\$ 40.000.000	\$ 3.299.360
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 3.299.360</b>
<b>CONSTRUCCIONES</b>				
C1: Construcción	m <sup>2</sup>	81,51	\$ 367.500	\$ 29.954.925
C2: Construcción	m <sup>2</sup>	4,00	\$ 567.500	\$ 2.270.000
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES</b>				<b>\$ 32.224.925</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1: Enramada	m <sup>2</sup>	10,40	\$ 137.500	\$ 1.430.000
M2: Gallinero	m <sup>2</sup>	2,30	\$ 94.500	\$ 217.350
M3: Lavadero	Un	1,00	\$ 705.000	\$ 705.000
M4: Zona dura	m <sup>2</sup>	1,05	\$ 30.500	\$ 32.025
M5: Zona dura	m <sup>2</sup>	79,51	\$ 59.000	\$ 4.691.090
M6: Parqueadero	m <sup>2</sup>	20,30	\$ 86.500	\$ 1.755.950
M7: Zona dura	m <sup>2</sup>	45,50	\$ 12.000	\$ 546.000
M8: Puerta	Un	1,00	\$ 95.500	\$ 95.500
M9: Enramada	m <sup>2</sup>	5,44	\$ 62.500	\$ 340.000
M10: Parqueadero	m <sup>2</sup>	9,20	\$ 55.500	\$ 510.600
M11: Cerca	m	2,00	\$ 31.000	\$ 62.000
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 10.385.515</b>
<b>CULTIVOS Y ESPECIES</b>				
Acacio (D: 0,10 m -0,20 m)	Un	1,00	\$ 30.000	\$ 30.000
Camarero (D: 0,10 m -0,20 m)	Un	2,00	\$ 30.000	\$ 60.000
Laurel (D: 0,10 m -0,20 m)	Un	2,00	\$ 35.000	\$ 70.000
Palma Boa (D: 0,10 m -0,20 m)	Un	5,00	\$ 60.000	\$ 300.000
Pino Cipres (D: 0,10 m -0,20 m)	Un	2,00	\$ 30.000	\$ 60.000
Pino Cipres (D: 0,20 m -0,40 m)	Un	2,00	\$ 55.000	\$ 110.000
Pino Cipres (D: 0,40 m -0,60 m)	Un	1,00	\$ 90.000	\$ 90.000
Siete Cueros (D: 0,10 m -0,20 m)	Un	1,00	\$ 30.000	\$ 30.000
Vegetacion Nativa	m <sup>2</sup>	191,19	\$ 700	\$ 133.833
<b>TOTAL ESPECIES</b>				<b>\$ 883.833</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 46.793.633</b>

**TOTAL AVALÚO: CUARENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS M/CTE**

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



**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-2-0125D

Hoy, 28 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-2-0125D, 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-2-0125D. 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 PIEDECUESTA y lo investigado en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial. El valor comercial fue hallado mediante el método de mercado para el terreno.

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

DIRECCIÓN DEL PREDIO	LA CALERA VDA VEGAS
----------------------	---------------------

**CONFIRMACIÓN**

"El valor total aprobado por este comité es de: \$ 46.793.633

VALOR EN LETRAS: CUARENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS TREINTA Y TRES 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)

**17. REGISTRO FOTOGRÁFICO**
**ANEXO FOTOGRAFICO BUPA-2-0125D**


Acceso al inmueble y entorno del sector



C1: Construcción



C1: Construcción



C1: Construcción – Vista interna



C1: Construcción – Vista interna

**ANEXO FOTOGRAFICO BUPA-2-0125D**

C1: Construcción – Vista interna



C1: Construcción – Vista interna



C1: Construcción – Vista interna



C1: Construcción – Vista interna



C1: Construcción – Vista interna



C1: Construcción – Vista interna

**ANEXO FOTOGRAFICO BUPA-2-0125D**

**C2: Construcción**

**C2: Construcción – Vista interna**

**M1: Enramada**

**M1: Enramada**

**M2: Gallinero**

**M3: Lavadero**

**ANEXO FOTOGRAFICO BUPA-2-0125D**


M4: Zona dura



M5: Zona dura



M6: Parqueadero



M6: Parqueadero



M7: Zona dura



M8: Puerta de acceso

**ANEXO FOTOGRAFICO BUPA-2-0125D**


M9: Enramada



M10: Parqueadero



M11: Cerca



Vista general de especies vegetales – Acacio, pino ciprés



Vista general de especies vegetales - Camarero



Vista general de especies vegetales - Laurel

**ANEXO FOTOGRAFICO BUPA-2-0125D**


Vista general de especies vegetales – Palma boa


 Vista general de especies vegetales – Pino ciprés,  
 palma boa


Vista general de especies vegetales – Siete cueros


 Vista general de especies vegetales – Vegetación  
 nativa

**18. ANEXOS**
**18.1 DOCUMENTALES**

- Certificado de Tradición y libertad de fecha 20 de agosto de 2020.
- Registro 1 y 2 IGAC
- Copia Certificado de uso del suelo expedido por la Curaduría Urbana N°1 Piedecuesta con fecha 28 de noviembre de 2019.
- Estudio de Títulos de fecha 20 de octubre de 2020.
- Ficha predial BUPA-2-0125D de fecha 23 de septiembre de 2019.
- Plano predial de fecha 23 de septiembre de 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 vía 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						
						<b>PROMEDIO AJUSTADO</b>	<b>\$ 40.906.000</b>						
						<b>PROPUESTO</b>	<b>\$ 40.000.000</b>						

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
C1: Construcción	20	70	28,57%	3	33,14%	\$ 550.000,00	\$182.284	\$367.716,43	\$ 367.500
C2: Construcción	20	70	28,57%	4	61,26%	\$ 1.465.000,00	\$897.490	\$567.510,32	\$ 567.500
M1: Enramada	6	30	20,00%	3,5	41,20%	\$ 234.000,00	\$96.410	\$137.589,66	\$ 137.500
M2: Gallinero	15	25	60,00%	3,5	65,13%	\$ 271.000,00	\$176.489	\$94.511,25	\$ 94.500
M3: Lavadero	10	50	20,00%	3	27,93%	\$ 978.000,00	\$273.137	\$704.863,18	\$ 705.000
M4: Zona dura	20	50	40,00%	3,5	51,84%	\$ 63.000,00	\$32.661	\$30.338,91	\$ 30.500
M5: Zona dura	10	50	20,00%	3	27,93%	\$ 82.000,00	\$22.901	\$59.098,96	\$ 59.000
M6: Parqueadero	10	30	33,33%	3	36,30%	\$ 136.000,00	\$49.368	\$86.632,47	\$ 86.500
M7: Zona dura	10	30	33,33%	3	36,30%	\$ 19.000,00	\$6.897	\$12.103,07	\$ 12.000
M8: Puerta	10	30	33,33%	3	36,30%	\$ 150.000,00	\$54.449	\$95.550,52	\$ 95.500
M9: Enramada	10	30	33,33%	3,5	48,00%	\$ 120.000,00	\$57.603	\$62.397,20	\$ 62.500
M10: Parqueadero	10	30	33,33%	3,5	48,00%	\$ 107.000,00	\$51.362	\$55.637,50	\$ 55.500
M11: Cerca	3	30	10,00%	2,5	13,15%	\$ 35.971,04	\$4.729	\$31.241,64	\$ 31.000

**ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS**

<b>C1: CONSTRUCCIÓN</b>			
Item	Capítulo	Valor capítulo	% Capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 411.434,88	0,92%
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 7.236.044,00	16,13%
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 841.864,00	1,88%
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 3.642.525,68	8,12%
5	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 10.615.653,11	23,67%
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 591.348,00	1,32%
7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 5.838.637,00	13,02%
9	CUBIERTAS	\$ 2.807.660,04	6,26%
10	ENCHAPES Y PISOS	\$ 155.332,58	0,35%
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 704.068,15	1,57%
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 2.740.049,28	6,11%
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 1.321.960,36	2,95%
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 92.901,60	0,21%
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 1.429.118,44	3,19%
16	CERRAJERÍA	\$ 68.544,00	0,15%
17	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 166.524,93	0,37%
TOTAL COSTO DIRECTO		\$ 38.663.666,04	
VALOR COSTO INDIRECTO 16%		\$ 6.186.186,57	14%
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 44.849.852,61	100%

<b>VALOR</b>	<b>m2</b>	<b>COSTO DIRECTO</b>	<b>\$ 474.342,61</b>
<b>VALOR</b>	<b>m2</b>	<b>COSTO DIRECTO + INDIRECTO</b>	<b>\$ 550.237,43</b>

**Fuente: Construdata 197, APU oficiales 2019  
Casanare actualizados Abril 2021**

Item	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Valor Total	Valor capítulo
<b>1</b>	<b>PRELIMINARES DE OBRA</b>					<b>\$ 411.434,88</b>
1,01	Descapote a mano	33,68	m <sup>2</sup>	\$ 6.168,00	\$ 207.738,24	
1,04	Localización, trazado y replanteo	33,68	m <sup>2</sup>	\$ 6.048,00	\$ 203.696,64	
<b>2</b>	<b>EXCAVACION Y CIMENTACION</b>					<b>\$ 7.236.044,00</b>
2,01	Excavación a mano de zanjas	8,93	m3	\$ 29.402,00	\$ 262.430,49	
2,02	Cimentacion ciclópeo (mezcla obra)	8,93	m3	\$ 402.881,00	\$ 3.595.954,65	
2,04	Sobrecimiento concreto 25x25cm	2,32	m3	\$ 695.699,00	\$ 1.617.065,36	
2,06	Relleno para estructuras en recebo (incluye compactacion y transporte) Costo directo	16,30	m3	\$ 69.874,00	\$ 1.139.085,95	
2,09	Cargue retiro de material	12,51	m3	\$ 49.678,00	\$ 621.507,55	
<b>3</b>	<b>INSTALACIONES SANITARIAS</b>					<b>\$ 841.864,00</b>
3,01	Excavación a mano de zanjas	1,50	m3	\$ 29.402,00	\$ 44.103,00	
3,03	Caja inspección ,80x80	1,00	un	\$ 517.020,00	\$ 517.020,00	
3,08	Salida sanitaria lavaplatos 2"	1,00	un	\$ 41.681,00	\$ 41.681,00	
3,09	Salida sanitaria sifon de piso 2"	1,00	un	\$ 53.612,00	\$ 53.612,00	
3,13	Salida sanitaria lavadora 2"	1,00	un	\$ 72.846,00	\$ 72.846,00	
3,16	Tubería PVC sanitaria 2"	6,00	m	\$ 18.767,00	\$ 112.602,00	

<b>4</b>	<b>ESTRUCTURAS DE CONCRETO</b>						<b>\$ 3.642.525,68</b>
4,01	Placa Contrapiso e=0,10 Cto 3000 psi	33,68	m <sup>2</sup>	\$	108.151,00	\$	3.642.525,68
<b>5</b>	<b>MAMPOSTERIA Y PAÑETES</b>						<b>\$ 10.615.653,11</b>
5,02	Muro Bloque estriado No. 5	91,65	m <sup>2</sup>	\$	34.431,00	\$	3.155.670,01
5,10	Pañete liso muros 1:3	183,30	m <sup>2</sup>	\$	25.842,00	\$	4.736.941,97
5,13	Filos y dilataciones	20,00	m	\$	8.031,00	\$	160.620,00
5,14	Muros 2° piso (Cerca en tabla )	61,13	m2	\$	41.921,00	\$	2.562.421,13
<b>6</b>	<b>INSTALACIONES HIDRAULICAS</b>						<b>\$ 591.348,00</b>
6,01	Acometida en PVC 3/4" 10m	1,00	un	\$	272.699,00	\$	272.699,00
6,05	Punto A.F Lavaplatos	1,00	un	\$	23.521,00	\$	23.521,00
6,08	Tubería PVCP 1/2"	20,00	m	\$	9.562,00	\$	191.240,00
6,09	Punto A. F lavadora	1,00	un	\$	31.921,00	\$	31.921,00
6,11	Valvula de Registro de 1/2"	1,00	un	\$	71.967,00	\$	71.967,00
<b>7</b>	<b>INSTALACIONES ELECTRICAS</b>						<b>\$ 5.838.637,00</b>
7,01	Acometida aerea BT cable antifraude	1,00	un	\$	1.785.071,00	\$	1.785.071,00
7,02	Tablero parcial 8 circuitos incluye breaker	1,00	un	\$	467.469,00	\$	467.469,00
7,04	Tierra caja medidores	1,00	un	\$	341.862,00	\$	341.862,00
7,05	Salida luminaria en techo PVC	8,00	un	\$	137.646,00	\$	1.101.168,00
7,06	Salida interruptor sencillo pvc	8,00	un	\$	104.819,00	\$	838.552,00
7,07	Salida toma corriente doble en muro	8,00	un	\$	151.717,00	\$	1.213.736,00
7,12	Caja para un medidor AE301	1,00	un	\$	90.779,00	\$	90.779,00
<b>9</b>	<b>CUBIERTAS</b>						<b>\$ 2.807.660,04</b>
9,01	Teja en lamina de zinc 3,05 o 10" cal 34 o 20 mm	16,84	m <sup>2</sup>	\$	17.811,00	\$	299.937,24
9,02	Teja ondulada Fibrocemento No.4	16,84	m2	\$	43.084,00	\$	725.534,56
9,03	Estructura de madera para teja	33,68	m2	\$	33.043,00	\$	1.112.888,24
	Cielo raso en machiambre (se calcula para 2	12,00					
9,15	habitaciones) 50%		m3	\$	53.875,00	\$	646.500,00
9,16	Cielo raso en polisombra	12,00	m2	\$	1.900,00	\$	22.800,00
<b>10</b>	<b>ENCHAPES Y PISOS</b>						<b>\$ 155.332,58</b>
10,06	Piso en gres formato 10x10	1,08	m <sup>2</sup>	\$	78.585,00	\$	84.478,88
10,08	Cerámica formato 25x35 cm (enchape)	2,58	m <sup>2</sup>	\$	27.516,00	\$	70.853,70
<b>11</b>	<b>ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES</b>						<b>\$ 704.068,15</b>
11,08	Meson en concreto	2,15	m2	\$	126.221,00	\$	271.375,15
11,09	Soporte meson en bloque 60x90x10cm	2,00	un	\$	57.502,00	\$	115.004,00
11,12	Lavaplatos con grifería	1,00	und	\$	317.689,00	\$	317.689,00
<b>12</b>	<b>MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA</b>						<b>\$ 2.740.049,28</b>
12,01	Puerta con marco 0,76-1,10 m	5,00	un	\$	265.630,00	\$	1.328.150,00
12,09	Entrepiso (Cerca en tabla )	33,68	m2	\$	41.921,00	\$	1.411.899,28
<b>13</b>	<b>CARPINTERIA METÁLICA</b>						<b>\$ 1.321.960,36</b>
13,03	Suministro e inst Ventana lamina cold rolled cal 18 incluye basculante anticorrosivo y pintura	3,96	m <sup>2</sup>	\$	227.841,00	\$	902.250,36
13,07	Puerta en lamina cold rolled cal 16	2,00	m <sup>2</sup>	\$	209.855,00	\$	419.710,00
<b>14</b>	<b>ESPEJOS Y VIDRIOS</b>						<b>\$ 92.901,60</b>
14,01	Cristal flotado incoloro 4mm	3,96	m <sup>2</sup>	\$	23.460,00	\$	92.901,60
<b>15</b>	<b>PINTURAS Y ESTUCO</b>						<b>\$ 1.429.118,44</b>
15,02	Esmalte sobre lamina llena	5,96	m <sup>2</sup>	\$	16.191,00	\$	96.498,36
15,04	Vinilo sobre pañete 2 manos	183,30	m2	\$	7.270,00	\$	1.332.620,08

<b>16</b>	<b>CERRADURAS</b>					<b>\$ 68.544,00</b>
16,01	Cerradura cilindrica Schlage G2 orbit entrada ppal	1,00	un	\$	68.544,00	\$ 68.544,00
<b>17</b>	<b>ASEO Y LIMPIEZA</b>					<b>\$ 166.524,93</b>
17,01	Aseo general para entrega de obra	81,51	m <sup>2</sup>	\$	2.043,00	\$ 166.524,93

<b>TOTAL COSTO DIRECTO</b>		<b>\$ 38.663.666,04</b>	
<b>TOTAL COSTO INDIRECTO</b>	16%	<b>\$ 6.186.186,57</b>	
<b>TOTAL COSTOS</b>		<b>\$ 44.849.852,61</b>	
<b>VALOR</b>	<b>m2</b>	<b>COSTO DIRECTO</b>	<b>\$ 474.342,61</b>
<b>VALOR</b>	<b>m2</b>	<b>COSTO DIRECTO + COSTO INDIRECTO</b>	<b>\$ 550.237,43</b>
<b>VALOR</b>	<b>VALOR ADOPTADO</b>		<b>\$ 550.000,00</b>

**C2: CONSTRUCCIÓN**

Item	Capítulo	Valor capítulo	% Capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 48.864,00	0,83%
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 1.083.445,02	18,49%
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 401.318,00	6,85%
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 432.604,00	7,38%
5	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 1.012.586,40	17,28%
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 318.100,00	5,43%
9	CUBIERTAS	\$ 203.416,00	3,47%
10	ENCHAPES Y PISOS	\$ 225.756,00	3,85%
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 665.017,00	11,35%
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 531.260,00	9,06%
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 122.136,00	2,08%
17	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 8.172,00	0,14%
<b>TOTAL COSTO DIRECTO</b>		<b>\$ 5.052.674,42</b>	
<b>VALOR COSTO INDIRECTO 16%</b>		<b>\$ 808.427,91</b>	<b>14%</b>
<b>VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO</b>		<b>\$ 5.861.102,33</b>	<b>100%</b>

<b>VALOR</b>	<b>m2</b>	<b>COSTO DIRECTO</b>	<b>\$ 1.263.168,61</b>
<b>VALOR</b>	<b>m2</b>	<b>COSTO DIRECTO + INDIRECTO</b>	<b>\$ 1.465.275,58</b>

**Fuente: Construdata 197, APU oficiales 2019  
Casanare actualizados Abril 2021**

Item	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Valor Total	Valor capítulo
<b>1</b>	<b>PRELIMINARES DE OBRA</b>					<b>\$ 48.864,00</b>
1,01	Descapote a mano	4,00	m <sup>2</sup>	\$ 6.168,00	\$ 24.672,00	
1,04	Localización, trazado y replanteo	4,00	m <sup>2</sup>	\$ 6.048,00	\$ 24.192,00	

<b>2</b>	<b>EXCAVACION Y CIMENTACION</b>								<b>\$ 1.083.445,02</b>
2,01	Excavación a mano de zanjas	1,20	m3	\$	29.402,00	\$	35.282,40		
2,02	Cimentacion ciclópeo (mezcla obra)	1,20	m3	\$	402.881,00	\$	483.457,20		
2,04	Sobrecimiento concreto 25x25cm	0,50	m3	\$	695.699,00	\$	347.849,50		
2,06	Relleno para estructuras en rebebo (incluye compactacion y transporte) Costo directo	0,80	m3	\$	69.874,00	\$	55.899,20		
2,09	Cargue retiro de material	3,24	m3	\$	49.678,00	\$	160.956,72		
<b>3</b>	<b>INSTALACIONES SANITARIAS</b>								<b>\$ 401.318,00</b>
3,01	Excavación a mano de zanjas	1,50	m3	\$	29.402,00	\$	44.103,00		
3,05	Salida sanitaria ducha 2"	1,00	un	\$	56.914,00	\$	56.914,00		
3,06	Salida sanitaria inodoro 4"	1,00	un	\$	74.947,00	\$	74.947,00		
3,07	Salida sanitaria lavamanos 2"	1,00	un	\$	62.214,00	\$	62.214,00		
3,16	Tubería PVC sanitaria 2"	3,00	m	\$	18.767,00	\$	56.301,00		
3,17	Tubería PVC sanitaria 4"	3,00	m	\$	35.613,00	\$	106.839,00		
<b>4</b>	<b>ESTRUCTURAS DE CONCRETO</b>								<b>\$ 432.604,00</b>
4,01	Placa Contrapiso e=0,10 Cto 3000 psi	4,00	m <sup>2</sup>	\$	108.151,00	\$	432.604,00		
<b>5</b>	<b>MAMPOSTERIA Y PAÑETES</b>								<b>\$ 1.012.586,40</b>
5,02	Muro Bloque estriado No. 5	16,80	m <sup>2</sup>	\$	34.431,00	\$	578.440,80		
5,10	Pañete liso muros 1:3	16,80	m <sup>2</sup>	\$	25.842,00	\$	434.145,60		
<b>6</b>	<b>INSTALACIONES HIDRAULICAS</b>								<b>\$ 318.100,00</b>
6,02	Punto hidráulico ducha A. Fria PVC 1/2"	1,00	un	\$	199.913,00	\$	199.913,00		
6,03	Punto A.F inodoro	1,00	un	\$	22.699,00	\$	22.699,00		
6,04	Punto A.F orinal o lavamanos	1,00	un	\$	23.521,00	\$	23.521,00		
6,11	Valvula de Registro de 1/2"	1,00	un	\$	71.967,00	\$	71.967,00		
<b>9</b>	<b>CUBIERTAS</b>								<b>\$ 203.416,00</b>
9,01	Teja en lamina de zinc 3,05 o 10" cal 34 o 20 mm	4,00	m <sup>2</sup>	\$	17.811,00	\$	71.244,00		
9,03	Estructura de madera para teja fibrocemento	4,00	m	\$	33.043,00	\$	132.172,00		
<b>10</b>	<b>ENCHAPES Y PISOS</b>								<b>\$ 225.756,00</b>
10,01	Alistado de piso e=0.03 m en mortero 1:4	4,00	m <sup>2</sup>	\$	16.555,00	\$	66.220,00		
10,02	Piso Cerámico formato 45,8x45,8	4,00	m <sup>2</sup>	\$	39.884,00	\$	159.536,00		
<b>11</b>	<b>ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES</b>								<b>\$ 665.017,00</b>
11,01	Inodoro tipo I	1,00	un	\$	330.815,00	\$	330.815,00		
11,02	Lavamanos con griferia tipo I	1,00	un	\$	236.525,00	\$	236.525,00		
11,04	Ducha con griferia tipo I	1,00	un	\$	97.677,00	\$	97.677,00		
<b>12</b>	<b>MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA</b>								<b>\$ 531.260,00</b>
12,01	Puerta con marco 0,76-1,10 m	2,00	un	\$	265.630,00	\$	531.260,00		
<b>15</b>	<b>PINTURAS Y ESTUCO</b>								<b>\$ 122.136,00</b>
15,04	Vinilo sobre pañete 2 manos	16,80	m <sup>2</sup>	\$	7.270,00	\$	122.136,00		
<b>17</b>	<b>ASEO Y LIMPIEZA</b>								<b>\$ 8.172,00</b>
17,01	Aseo general para entrega de obra	4,00	m <sup>2</sup>	\$	2.043,00	\$	8.172,00		

<b>TOTAL COSTO DIRECTO</b>									<b>\$ 5.052.674,42</b>
<b>TOTAL COSTO INDIRECTO</b>		16%							<b>\$ 808.427,91</b>
<b>TOTAL COSTOS</b>									<b>\$ 5.861.102,33</b>
<b>VALOR</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>COSTO DIRECTO</b>							<b>\$ 1.263.168,61</b>
<b>VALOR</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>COSTO DIRECTO + COSTO INDIRECTO</b>							<b>\$ 1.465.275,58</b>
<b>VALOR</b>	<b>VALOR ADOPTADO</b>								<b>\$ 1.465.000,00</b>

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

**M1: ENRAMADA**

Item	Capítulo	Valor capítulo	% Capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 94.972,80	3,90%
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 156.451,88	6,42%
5	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 376.706,25	15,46%
7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 242.465,00	9,95%
9	CUBIERTAS	\$ 528.881,60	21,71%
10	ENCHAPES Y PISOS	\$ 288.626,00	11,85%
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 412.481,60	16,93%
TOTAL COSTO DIRECTO		\$ 2.100.585,13	
VALOR COSTO INDIRECTO 16%		\$ 336.093,62	14%
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 2.436.678,75	100%

VALOR	m2	COSTO DIRECTO	\$ 201.979,34
VALOR	m2	COSTO DIRECTO + INDIRECTO	\$ 234.296,03

Fuente: Construdata 197, APU oficiales 2019  
Casanare actualizados Abril 2021

Item	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Valor Total	Valor capítulo
<b>1</b>	<b>PRELIMINARES DE OBRA</b>					<b>\$ 94.972,80</b>
1,01	Descapote a mano	5,20	m <sup>2</sup>	\$ 6.168,00	\$ 32.073,60	
1,04	Localización, trazado y replanteo	10,40	m <sup>2</sup>	\$ 6.048,00	\$ 62.899,20	
<b>2</b>	<b>EXCAVACION Y CIMENTACION</b>					<b>\$ 156.451,88</b>
2,01	Excavación a mano de zanjas	0,38	m3	\$ 29.402,00	\$ 11.113,96	
2,06	Relleno para estructuras en recebo (incluye compactacion y transporte) Costo directo	2,08	m3	\$ 69.874,00	\$ 145.337,92	
<b>5</b>	<b>MAMPOSTERIA Y PAÑETES</b>					<b>\$ 376.706,25</b>
5,02	Muro Bloque estriado No. 5	6,25	m <sup>2</sup>	\$ 34.431,00	\$ 215.193,75	
5,10	Pañete liso muros 1:3	6,25	m <sup>2</sup>	\$ 25.842,00	\$ 161.512,50	
5,15	Muros (Cerca en tabla )	20,60	m2	\$ 41.921,00	\$ 863.572,60	
<b>7</b>	<b>INSTALACIONES ELECTRICAS</b>					<b>\$ 242.465,00</b>
7,05	Salida luminaria en techo PVC	1,00	un	\$ 137.646,00	\$ 137.646,00	
7,06	Salida interruptor sencillo pvc	1,00	un	\$ 104.819,00	\$ 104.819,00	

<b>9 CUBIERTAS</b>								<b>\$ 528.881,60</b>
9,01	Teja en lamina de zinc 3,05 o 10" cal 34 o 20 mm	10,40	m <sup>2</sup>	\$	17.811,00	\$	185.234,40	
9,03	Estructura de madera para teja	10,40	m <sup>2</sup>	\$	33.043,00	\$	343.647,20	
<b>10 ENCHAPES Y PISOS</b>								<b>\$ 288.626,00</b>
10,12	Concreto Anden 0,10m	5,20	m <sup>2</sup>	\$	55.505,00	\$	288.626,00	
<b>12 MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA</b>								<b>\$ 412.481,60</b>
12,08	Limaton d=10 a 12 cm (3m)	6,00	un	\$	17.014,00	\$	102.084,00	
12,11	Suministro e instalacion escalera en madera	1,34	m <sup>2</sup>	\$	231.640,00	\$	310.397,60	

<b>TOTAL COSTO DIRECTO</b>		<b>\$ 2.100.585,13</b>	
<b>TOTAL COSTO INDIRECTO</b>	16%	<b>\$ 336.093,62</b>	
<b>TOTAL COSTOS</b>		<b>\$ 2.436.678,75</b>	
<b>VALOR</b>	<b>m2</b>	<b>COSTO DIRECTO</b>	<b>\$ 201.979,34</b>
<b>VALOR</b>	<b>m2</b>	<b>COSTO DIRECTO + COSTO INDIRECTO</b>	<b>\$ 234.296,03</b>
<b>VALOR</b>	<b>VALOR ADOPTADO</b>		<b>\$ 234.000,00</b>

**M2: GALLINERO**

Item	Capítulo	Valor capítulo	% Capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 13.910,40	2,23%
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 11.113,96	1,78%
5	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 68.893,34	11,06%
9	CUBIERTAS	\$ 175.092,10	28,11%
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 267.940,50	43,02%
TOTAL COSTO DIRECTO		\$ 536.950,29	
VALOR COSTO INDIRECTO 16%		\$ 85.912,05	14%
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 622.862,34	100%

<b>VALOR</b>	<b>m2</b>	<b>COSTO DIRECTO</b>	<b>\$ 233.456,65</b>
<b>VALOR</b>	<b>m2</b>	<b>COSTO DIRECTO + INDIRECTO</b>	<b>\$ 270.809,71</b>

Fuente: Construdata 197, APU oficiales 2019  
 Casanare actualizados Abril 2021

Item	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Valor Total	Valor capítulo
<b>1</b>	<b>PRELIMINARES DE OBRA</b>					<b>\$ 13.910,40</b>
1,04	Localización, trazado y replanteo	2,30	m <sup>2</sup>	\$ 6.048,00	\$ 13.910,40	
<b>2</b>	<b>EXCAVACION Y CIMENTACION</b>					<b>\$ 11.113,96</b>
2,01	Excavación a mano de zanjas	0,38	m <sup>3</sup>	\$ 29.402,00	\$ 11.113,96	
<b>5</b>	<b>MAMPOSTERIA Y PAÑETES</b>					<b>\$ 68.893,34</b>
5,15	Muro (Teja en lamina de zinc 3,05 o 10" cal 34 o 20 mm)	3,06	m <sup>2</sup>	\$ 17.811,00	\$ 54.501,66	
5,16	Muro (malla plastificada)	2,03	m <sup>2</sup>	\$ 7.107,00	\$ 14.391,68	

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

<b>9 CUBIERTAS</b>						<b>\$ 175.092,10</b>
9,02 Teja ondulada Fibrocemento No.4	2,30	m2	\$	43.084,00	\$	99.093,20
9,03 Estructura de madera para teja	2,30	m2	\$	33.043,00	\$	75.998,90
<b>12 MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA</b>						<b>\$ 267.940,50</b>
12,08 Limaton d=10 a 12 cm (3m)	6,00	un	\$	17.014,00	\$	102.084,00
12,09 Cerca en tabla - (Piso)	2,30	m2	\$	41.921,00	\$	96.418,30
12,11 Baranda 3 bolillos horizontales y pasamanos	1,70	m	\$	40.846,00	\$	69.438,20

<b>TOTAL COSTO DIRECTO</b>						<b>\$ 536.950,29</b>
<b>TOTAL COSTO INDIRECTO</b>	16%					<b>\$ 85.912,05</b>
<b>TOTAL COSTOS</b>						<b>\$ 622.862,34</b>
<b>VALOR</b>	<b>m2</b>	<b>COSTO DIRECTO</b>				<b>\$ 233.456,65</b>
<b>VALOR</b>	<b>m2</b>	<b>COSTO DIRECTO + COSTO INDIRECTO</b>				<b>\$ 270.809,71</b>
<b>VALOR</b>	<b>VALOR ADOPTADO</b>					<b>\$ 271.000,00</b>

**M3: LAVADERO**

Item	Capítulo	Valor capítulo	% Capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 13.193,28	1,35%
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 15.092,78	1,54%
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 124.088,00	12,69%
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 116.803,08	11,95%
5	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 386.721,36	39,56%
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 32.716,00	3,35%
10	ENCHAPES Y PISOS	\$ 17.879,40	1,83%
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 136.318,68	13,94%
<b>TOTAL COSTO DIRECTO</b>		<b>\$ 842.812,58</b>	
<b>VALOR COSTO INDIRECTO 16%</b>		<b>\$ 134.850,01</b>	<b>14%</b>
<b>VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO</b>		<b>\$ 977.662,60</b>	<b>100%</b>

<b>VALOR</b>	<b>un</b>	<b>COSTO DIRECTO</b>	<b>\$ 842.812,58</b>
<b>VALOR</b>	<b>un</b>	<b>COSTO DIRECTO + INDIRECTO</b>	<b>\$ 977.662,60</b>

**Fuente: Construdata 197, APU oficiales 2019  
Casanare actualizados Abril 2021**

Item	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Valor Total	Valor capítulo
<b>1</b>	<b>PRELIMINARES DE OBRA</b>					<b>\$ 13.193,28</b>
1,01	Descapote a mano	1,08	m <sup>2</sup>	\$ 6.168,00	\$ 6.661,44	
1,04	Localización, trazado y replanteo	1,08	m <sup>2</sup>	\$ 6.048,00	\$ 6.531,84	
<b>2</b>	<b>EXCAVACION Y CIMENTACION</b>					<b>\$ 15.092,78</b>
2,06	Relleno para estructuras en recebo (incluye compactacion y transporte) Costo directo	0,22	m3	\$ 69.874,00	\$ 15.092,78	
<b>3</b>	<b>INSTALACIONES SANITARIAS</b>					<b>\$ 124.088,00</b>
3,10	Salida sanitaria lavadero 2"	1,00	un	\$ 86.554,00	\$ 86.554,00	
3,16	Tubería PVC sanitaria 2"	2,00	m	\$ 18.767,00	\$ 37.534,00	

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

<b>4</b>	<b>ESTRUCTURAS DE CONCRETO</b>					<b>\$ 116.803,08</b>
4,01	Placa Contrapiso e=0,10 Cto 3000 psi	1,08	m <sup>2</sup>	\$	108.151,00	\$ 116.803,08
<b>5</b>	<b>MAMPOSTERIA Y PAÑETES</b>					<b>\$ 386.721,36</b>
5,07	Muro en ladrillo tolete comun e = 0,12m (12x24,5x6)	3,44	m <sup>2</sup>	\$	52.752,00	\$ 181.466,88
5,10	Pañete liso muros 1:3	3,44	m <sup>2</sup>	\$	25.842,00	\$ 88.896,48
5,11	Pañete liso impermeabilizado 1:4	3,44	m <sup>2</sup>	\$	33.825,00	\$ 116.358,00
<b>6</b>	<b>INSTALACIONES HIDRAULICAS</b>					<b>\$ 32.716,00</b>
6,06	Punto A.F lavadero	1,00	un	\$	32.716,00	\$ 32.716,00
<b>10</b>	<b>ENCHAPES Y PISOS</b>					<b>\$ 17.879,40</b>
10,01	Alistado de piso e=0.03 m en mortero 1:4	1,08	m <sup>2</sup>	\$	16.555,00	\$ 17.879,40
<b>11</b>	<b>ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES</b>					<b>\$ 136.318,68</b>
11,08	Meson en concreto	1,08	m <sup>2</sup>	\$	126.221,00	\$ 136.318,68

<b>TOTAL COSTO DIRECTO</b>		<b>\$ 842.812,58</b>
<b>TOTAL COSTO INDIRECTO</b>	16%	<b>\$ 134.850,01</b>
<b>TOTAL COSTOS</b>		<b>\$ 977.662,60</b>
<b>VALOR un COSTO DIRECTO</b>		<b>\$ 842.812,58</b>
<b>VALOR un COSTO DIRECTO + COSTO INDIRECTO</b>		<b>\$ 977.662,60</b>
<b>VALOR VALOR ADOPTADO</b>		<b>\$ 978.000,00</b>

<b>M4: ZONA DURA</b>			
Item	Capítulo	Valor capítulo	% Capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 12.826,80	19,52%
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 14.673,54	22,33%
10	ENCHAPES Y PISOS	\$ 29.140,13	44,35%
<b>TOTAL COSTO DIRECTO</b>		<b>\$ 56.640,47</b>	
<b>VALOR COSTO INDIRECTO 16%</b>		<b>\$ 9.062,47</b>	<b>14%</b>
<b>VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO</b>		<b>\$ 65.702,94</b>	<b>100%</b>

<b>VALOR m<sup>2</sup> COSTO DIRECTO</b>	<b>\$ 53.943,30</b>
<b>VALOR m<sup>2</sup> COSTO DIRECTO + INDIRECTO</b>	<b>\$ 62.574,23</b>

**Fuente: Construdata 197, APU oficiales 2019  
Casanare actualizados Abril 2021**

Item	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Valor Total	Valor capítulo
<b>1</b>	<b>PRELIMINARES DE OBRA</b>					<b>\$ 12.826,80</b>
1,01	Descapote a mano	1,05	m <sup>2</sup>	\$ 6.168,00	\$ 6.476,40	
1,04	Localización, trazado y replanteo	1,05	m <sup>2</sup>	\$ 6.048,00	\$ 6.350,40	

<b>2</b>	<b>EXCAVACION Y CIMENTACION</b>					<b>\$ 14.673,54</b>
2,06	Relleno para estructuras en recebo (incluye compactacion y transporte) Costo directo	0,21	m3	\$	69.874,00	\$ 14.673,54
<b>10</b>	<b>ENCHAPES Y PISOS</b>					<b>\$ 29.140,13</b>
10,12	Concreto Anden 0,10m (Se calcula e=0,05m)	1,05	m2	\$	27.752,50	\$ 29.140,13

<b>TOTAL COSTO DIRECTO</b>		<b>\$ 56.640,47</b>
<b>TOTAL COSTO INDIRECTO</b>	16%	<b>\$ 9.062,47</b>
<b>TOTAL COSTOS</b>		<b>\$ 65.702,94</b>
<b>VALOR m2 COSTO DIRECTO</b>		<b>\$ 53.943,30</b>
<b>VALOR m2 COSTO DIRECTO + COSTO INDIRECTO</b>		<b>\$ 62.574,23</b>
<b>VALOR VALOR ADOPTADO</b>		<b>\$ 63.000,00</b>

**M5: ZONA DURA**

Item	Capítulo	Valor capítulo	% Capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 971.294,16	14,92%
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 1.111.136,35	17,07%
10	ENCHAPES Y PISOS	\$ 3.530.562,04	54,22%
<b>TOTAL COSTO DIRECTO</b>		<b>\$ 5.612.992,55</b>	
<b>VALOR COSTO INDIRECTO 16%</b>		<b>\$ 898.078,81</b>	<b>14%</b>
<b>VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO</b>		<b>\$ 6.511.071,36</b>	<b>100%</b>

<b>VALOR m2 COSTO DIRECTO</b>	<b>\$ 70.594,80</b>
<b>VALOR m2 COSTO DIRECTO + INDIRECTO</b>	<b>\$ 81.889,97</b>

**Fuente: Construdata 197, APU oficiales 2019  
Casanare actualizados Abril 2021**

Item	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Valor Total	Valor capítulo
<b>1</b>	<b>PRELIMINARES DE OBRA</b>					<b>\$ 971.294,16</b>
1,01	Descapote a mano	79,51	m <sup>2</sup>	\$ 6.168,00	\$ 490.417,68	
1,04	Localización, trazado y replanteo	79,51	m <sup>2</sup>	\$ 6.048,00	\$ 480.876,48	
<b>2</b>	<b>EXCAVACION Y CIMENTACION</b>					<b>\$ 1.111.136,35</b>
2,06	Relleno para estructuras en recebo (incluye compactacion y transporte) Costo directo	15,90	m3	\$ 69.874,00	\$ 1.111.136,35	
<b>10</b>	<b>ENCHAPES Y PISOS</b>					<b>\$ 3.530.562,04</b>
10,12	Concreto Anden 0,10m (Se calcula e=0,08m)	79,51	m2	\$ 44.404,00	\$ 3.530.562,04	

<b>TOTAL COSTO DIRECTO</b>		<b>\$ 5.612.992,55</b>
<b>TOTAL COSTO INDIRECTO</b>	16%	<b>\$ 898.078,81</b>
<b>TOTAL COSTOS</b>		<b>\$ 6.511.071,36</b>
<b>VALOR m2 COSTO DIRECTO</b>		<b>\$ 70.594,80</b>
<b>VALOR m2 COSTO DIRECTO + COSTO INDIRECTO</b>		<b>\$ 81.889,97</b>
<b>VALOR VALOR ADOPTADO</b>		<b>\$ 82.000,00</b>

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

<b>M6: PARQUEADERO</b>			
Item	Capítulo	Valor capítulo	% Capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 247.984,80	9,01%
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 317.336,34	11,53%
9	CUBIERTAS	\$ 826.128,80	30,03%
10	ENCHAPES Y PISOS	\$ 901.401,20	32,76%
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 79.092,00	2,87%
TOTAL COSTO DIRECTO		\$ 2.371.943,14	
VALOR COSTO INDIRECTO 16%		\$ 379.510,90	14%
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 2.751.454,04	100%

VALOR	m2	COSTO DIRECTO	\$ 116.844,49
VALOR	m2	COSTO DIRECTO + INDIRECTO	\$ 135.539,61

**Fuente: Construdata 197, APU oficiales 2019  
Casnare actualizados Abril 2021**

Item	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Valor Total	Valor capítulo
<b>1</b>	<b>PRELIMINARES DE OBRA</b>					<b>\$ 247.984,80</b>
1,01	Descapote a mano	20,30	m <sup>2</sup>	\$ 6.168,00	\$ 125.210,40	
1,04	Localización, trazado y replanteo	20,30	m <sup>2</sup>	\$ 6.048,00	\$ 122.774,40	
<b>2</b>	<b>EXCAVACION Y CIMENTACION</b>					<b>\$ 317.336,34</b>
2,01	Excavación a mano de zanjas	0,38	m3	\$ 29.402,00	\$ 11.113,96	
2,06	Relleno para estructuras en recebo (incluye compactacion y transporte) Costo directo	4,06	m3	\$ 69.874,00	\$ 283.688,44	
2,09	Cargue retiro de material	0,45	m3	\$ 49.678,00	\$ 22.533,94	
<b>9</b>	<b>CUBIERTAS</b>					<b>\$ 826.128,80</b>
9,03	Estructura de madera para teja	20,30	m2	\$ 33.043,00	\$ 670.772,90	
9,16	Cubierta (Cerramiento en Polisombra H= 2.00 m)	20,30	m <sup>2</sup>	\$ 7.653,00	\$ 155.355,90	
<b>10</b>	<b>ENCHAPES Y PISOS</b>					<b>\$ 901.401,20</b>
10,12	Concreto Anden 0,10m (Se calcula e=0,08m)	20,30	m2	\$ 44.404,00	\$ 901.401,20	
<b>12</b>	<b>MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA</b>					<b>\$ 79.092,00</b>
12,08	Limaton d=10 a 12 cm (3m)	3,00	un	\$ 17.014,00	\$ 51.042,00	
12,10	Guadua rolliza 3m	3,00	un	\$ 9.350,00	\$ 28.050,00	

<b>TOTAL COSTO DIRECTO</b>					<b>\$ 2.371.943,14</b>
<b>TOTAL COSTO INDIRECTO</b>					<b>\$ 379.510,90</b>
<b>TOTAL COSTOS</b>					<b>\$ 2.751.454,04</b>
VALOR	m2	COSTO DIRECTO			\$ 116.844,49
VALOR	m2	COSTO DIRECTO + COSTO INDIRECTO			\$ 135.539,61
VALOR	VALOR ADOPTADO				\$ 136.000,00

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

<b>M7: ZONADURA</b>			
Item	Capítulo	Valor capítulo	% Capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 555.828,00	65,30%
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 178.009,65	20,91%
TOTAL COSTO DIRECTO		\$ 733.837,65	
VALOR COSTO INDIRECTO 16%		\$ 117.414,02	14%
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 851.251,67	100%

VALOR	m2	COSTO DIRECTO	\$ 16.128,30
VALOR	m2	COSTO DIRECTO + INDIRECTO	\$ 18.708,83

**Fuente: Construdata 197, APU oficiales 2019  
Casnare actualizados Abril 2021**

Item	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Valor Total	Valor capítulo
<b>1</b>	<b>PRELIMINARES DE OBRA</b>					<b>\$ 555.828,00</b>
1,01	Descapote a mano	45,50	m <sup>2</sup>	\$ 6.168,00	\$ 280.644,00	
1,04	Localización, trazado y replanteo	45,50	m <sup>2</sup>	\$ 6.048,00	\$ 275.184,00	
<b>2</b>	<b>EXCAVACION Y CIMENTACION</b>					<b>\$ 178.009,65</b>
2,07	Relleno grava 3/4"	2,28	m3	\$ 78.246,00	\$ 178.009,65	

<b>TOTAL COSTO DIRECTO</b>					<b>\$ 733.837,65</b>
<b>TOTAL COSTO INDIRECTO</b>					<b>\$ 117.414,02</b>
					16%
<b>TOTAL COSTOS</b>					<b>\$ 851.251,67</b>
VALOR	m2	COSTO DIRECTO			\$ 16.128,30
VALOR	m2	COSTO DIRECTO + COSTO INDIRECTO			\$ 18.708,83
VALOR	VALOR ADOPTADO				\$ 19.000,00

<b>M8: PUERTA</b>			
Item	Capítulo	Valor capítulo	% Capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 24.796,80	16,56%
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 3.704,65	2,47%
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 72.136,00	48,16%
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 28.476,31	19,01%
TOTAL COSTO DIRECTO		\$ 129.113,76	
VALOR COSTO INDIRECTO 16%		\$ 20.658,20	14%
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 149.771,97	100%

VALOR	un	COSTO DIRECTO	\$ 129.113,76
VALOR	un	COSTO DIRECTO + INDIRECTO	\$ 149.771,97

**Fuente: Construdata 197, APU oficiales 2019  
Casnare actualizados Abril 2021**

Item	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Valor Total	Valor capítulo
<b>1</b>	<b>PRELIMINARES DE OBRA</b>					<b>\$ 24.796,80</b>
1,04	Localización, trazado y replanteo	4,10	m <sup>2</sup>	\$ 6.048,00	\$ 24.796,80	
<b>2</b>	<b>EXCAVACION Y CIMIENTACION</b>					<b>\$ 3.704,65</b>
2,01	Excavación a mano de zanjas	0,13	m <sup>3</sup>	\$ 29.402,00	\$ 3.704,65	
<b>4</b>	<b>ESTRUCTURAS DE CONCRETO</b>					<b>\$ 72.136,00</b>
4,15	Poste para cerca 11x11x2,5m 75kg	2,00	un	\$ 36.068,00	\$ 72.136,00	
<b>13</b>	<b>CARPINTERIA METÁLICA</b>					<b>\$ 28.476,31</b>
13,14	Malla electrosoldada XY 335 6X2,35M	4,00	m <sup>2</sup>	\$ 7.119,08	\$ 28.476,31	

<b>TOTAL COSTO DIRECTO</b>					<b>\$ 129.113,76</b>
<b>TOTAL COSTO INDIRECTO</b>	16%				<b>\$ 20.658,20</b>
<b>TOTAL COSTOS</b>					<b>\$ 149.771,97</b>
<b>VALOR un COSTO DIRECTO</b>					<b>\$ 129.113,76</b>
<b>VALOR un COSTO DIRECTO + COSTO INDIRECTO</b>					<b>\$ 149.771,97</b>
<b>VALOR VALOR ADOPTADO</b>					<b>\$ 150.000,00</b>

<b>M9: ENRAMADA</b>			
Item	Capítulo	Valor capítulo	% Capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 141.454,44	21,69%
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 7.409,30	1,14%
9	CUBIERTAS	\$ 345.388,32	52,95%
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 68.056,00	10,43%
<b>TOTAL COSTO DIRECTO</b>		<b>\$ 562.308,06</b>	
<b>VALOR COSTO INDIRECTO 16%</b>		<b>\$ 89.969,29</b>	<b>14%</b>
<b>VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO</b>		<b>\$ 652.277,35</b>	<b>100%</b>

<b>VALOR m2 COSTO DIRECTO</b>	<b>\$ 103.365,45</b>
<b>VALOR m2 COSTO DIRECTO + INDIRECTO</b>	<b>\$ 119.903,93</b>

**Fuente: Construdata 197, APU oficiales 2019  
Casanare actualizados Abril 2021**

Item	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Valor Total	Valor capítulo
<b>1</b>	<b>PRELIMINARES DE OBRA</b>					<b>\$ 141.454,44</b>
1,01	Descapote a mano	5,44	m <sup>2</sup>	\$ 6.168,00	\$ 33.553,92	
1,03	Cerramiento en Polisombra H= 2.00 m	9,80	m <sup>2</sup>	\$ 7.653,00	\$ 74.999,40	
1,04	Localización, trazado y replanteo	5,44	m <sup>2</sup>	\$ 6.048,00	\$ 32.901,12	
<b>2</b>	<b>EXCAVACION Y CIMIENTACION</b>					<b>\$ 7.409,30</b>
2,01	Excavación a mano de zanjas	0,25	m <sup>3</sup>	\$ 29.402,00	\$ 7.409,30	
<b>9</b>	<b>CUBIERTAS</b>					<b>\$ 345.388,32</b>
9,01	Teja en lamina de zinc 3,05 o 10" cal 34 o 20 mm	2,72	m <sup>2</sup>	\$ 17.811,00	\$ 48.445,92	
9,02	Teja ondulada Fibrocemento No.4	2,72	m <sup>2</sup>	\$ 43.084,00	\$ 117.188,48	
9,03	Estructura de madera para teja	5,44	m <sup>2</sup>	\$ 33.043,00	\$ 179.753,92	

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

<b>12 MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA</b>						<b>\$ 68.056,00</b>
12,08 Limaton d=10 a 12 cm (3m)	4,00	un	\$	17.014,00	\$	68.056,00

<b>TOTAL COSTO DIRECTO</b>		<b>\$ 562.308,06</b>
----------------------------	--	----------------------

<b>TOTAL COSTO INDIRECTO</b>	16%	<b>\$ 89.969,29</b>
------------------------------	-----	---------------------

<b>TOTAL COSTOS</b>		<b>\$ 652.277,35</b>
---------------------	--	----------------------

<b>VALOR</b>	<b>m2</b>	<b>COSTO DIRECTO</b>	<b>\$ 103.365,45</b>
--------------	-----------	----------------------	----------------------

<b>VALOR</b>	<b>m2</b>	<b>COSTO DIRECTO + COSTO INDIRECTO</b>	<b>\$ 119.903,93</b>
--------------	-----------	--	----------------------

<b>VALOR</b>	<b>VALOR ADOPTADO</b>	<b>\$ 120.000,00</b>
--------------	-----------------------	----------------------

**M10: PARQUEADERO**

Item	Capítulo	Valor capítulo	% Capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 270.039,00	27,35%
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 11.113,96	1,13%
9	CUBIERTAS	\$ 467.856,80	47,39%
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 102.084,00	10,34%
<b>TOTAL COSTO DIRECTO</b>		<b>\$ 851.093,76</b>	
VALOR COSTO INDIRECTO 16%		\$ 136.175,00	14%
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 987.268,76	100%

<b>VALOR</b>	<b>m2</b>	<b>COSTO DIRECTO</b>	<b>\$ 92.510,19</b>
<b>VALOR</b>	<b>m2</b>	<b>COSTO DIRECTO + INDIRECTO</b>	<b>\$ 107.311,82</b>

**Fuente: Construdata 197, APU oficiales 2019  
Casnare actualizados Abril 2021**

Item	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Valor Total	Valor capítulo
<b>1</b>	<b>PRELIMINARES DE OBRA</b>					<b>\$ 270.039,00</b>
1,01	Descapote a mano	9,20	m <sup>2</sup>	\$ 6.168,00	\$ 56.745,60	
1,03	Cerramiento en Polisombra H= 2.00 m	20,60	m <sup>2</sup>	\$ 7.653,00	\$ 157.651,80	
1,04	Localización, trazado y replanteo	9,20	m <sup>2</sup>	\$ 6.048,00	\$ 55.641,60	
<b>2</b>	<b>EXCAVACION Y CIMENTACION</b>					<b>\$ 11.113,96</b>
2,01	Excavación a mano de zanjas	0,38	m3	\$ 29.402,00	\$ 11.113,96	
<b>9</b>	<b>CUBIERTAS</b>					<b>\$ 467.856,80</b>
9,01	Teja en lamina de zinc 3,05 o 10" cal 34 o 20 mm	9,20	m <sup>2</sup>	\$ 17.811,00	\$ 163.861,20	
9,03	Estructura de madera para teja	9,20	m2	\$ 33.043,00	\$ 303.995,60	
<b>12</b>	<b>MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA</b>					<b>\$ 102.084,00</b>
12,08	Limaton d=10 a 12 cm (3m)	6,00	un	\$ 17.014,00	\$ 102.084,00	

<b>TOTAL COSTO DIRECTO</b>		<b>\$ 851.093,76</b>
----------------------------	--	----------------------

<b>TOTAL COSTO INDIRECTO</b>	16%	<b>\$ 136.175,00</b>
------------------------------	-----	----------------------

<b>TOTAL COSTOS</b>		<b>\$ 987.268,76</b>
---------------------	--	----------------------

<b>VALOR</b>	<b>m2</b>	<b>COSTO DIRECTO</b>	<b>\$ 92.510,19</b>
--------------	-----------	----------------------	---------------------

<b>VALOR</b>	<b>m2</b>	<b>COSTO DIRECTO + COSTO INDIRECTO</b>	<b>\$ 107.311,82</b>
--------------	-----------	--	----------------------

<b>VALOR</b>	<b>VALOR ADOPTADO</b>	<b>\$ 107.000,00</b>
--------------	-----------------------	----------------------

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

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR	TOTAL	REFERENCIA
<b>M11: CERCA</b>		<b>M</b>	<b>2</b>		<b>\$ 35.971</b>	
		<b>HILOS</b>	<b>4</b>			
Cerca interna con poste en concreto y madera con cuatro hilos de alambre de puas.	HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERIA CON PRESTACIONES ( RENDIMIENTO TOMADO DE LA PAGINA 198)	HR	1	\$ 20.561,00	\$ 18.504,90	197-27
	ROLLO DE ALAMBRE DE PÚAS X 350M - CAL. 14	M	8,00	\$ 465,57	\$ 3.724,57	197-65
	LIMATON d=10 a 12 cm (3m)	UN	1,00	\$ 17.014,00	\$ 17.014,00	197-91
<b>DISTANCIA POSTES</b>	POSTES PARA CERCA 11X11CM X2,3M	UN	1,00	\$ 31.607,00	\$ 31.607,00	197-100
	RELLENO CON MATERIAL DE SITIO	M3	0,04	\$ 27.290,00	\$ 1.091,60	197-129
	Revista Construdata 197			<b>TOTAL</b>	<b>\$ 71.942</b>	

### TABLA DE INDEMNIZACIÓN DE CULTIVOS Y ESPECIES

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

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

**FUENTES:**

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

Depósito de Maderas EL SURTIDOR, 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)	\$ 38.500	\$ 11.500	1	\$ 38.500	\$ 37.000	\$ 1.038	\$ 1.000
Palma Ornamental (entre 1 y 2 m de altura)	\$ 38.500	\$ 11.500	2	\$ 59.500	\$ 60.000	\$ 1.680	\$ 1.700
Palma Ornamental (mayor de 2 m de altura)	\$ 38.500	\$ 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-2-0125D**

Fecha : 28 de mayo de 2021

Solicitante : AUTOVÍA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S.

**INFORMACIÓN BÁSICA**

Propietario : MATILDE LLANES DE DIAZ

: HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

Dirección : LA CALERA VDA VEGAS

Abscisa inicial : K40+820,39-I

Abscisa final : K40+892,90-I

Matrícula inmobiliaria : 314-12589

Fecha visita : 27 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	\$ 1.694.923
2.2 - Gastos de Desconexión de Servicios Públicos	No aplica
2.3 - Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	No aplica
2.4 - Gastos de Publicidad	No aplica
2.5 - Gastos de Bodegaje y/o Almacenamiento	No aplica
2.6 - Gastos por Impuesto Predial	No aplica
2.7 - Gastos por Trámites (SDP y/o Curadurías)	No aplica
2.8 - Gastos por Adecuación del inmueble de remplazo	No aplica
2.9 - Gastos por Adecuación de áreas remanentes	No aplica
2.10 - Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos	No aplica
<b>AVALÚO DAÑO EMERGENTE</b>	<b>\$ 1.694.923</b>
LUCRO CESANTE	
3.1 - Pérdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería)	No aplica
3.2 - Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	No aplica
<b>AVALÚO LUCRO CESANTE</b>	<b>\$ 0</b>
AVALÚO INDEMNIZACIÓN	
4.1 TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	\$ 1.694.923
Son:	UN MILLÓN SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS VEINTITRÉS PESOS M/CTE
<b>OBSERVACIONES:</b> Dentro del cálculo del daño emergente y el lucro cesante solamente se incluye el ítem correspondiente a los Gastos de Notariado y Registro. Teniendo en cuenta que el propietario no aportó documentos que demuestren el cálculo de otros ítems de la indemnización.	
<b>NOTA:</b> De acuerdo a la Resolución 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se define en el artículo 3o. Modificar el párrafo 1o del artículo 5o, el cual quedará así: "Párrafo 1o. La entidad adquirente solicitará por escrito a los beneficiarios de la indemnización, la entrega de la documentación que pretendan hacer valer para el cálculo de la misma. La cual deberá ser entregada a más tardar dentro de los diez (10) días siguientes al recibo del requerimiento, y solo con base en esta se efectuará el cálculo de la indemnización".	

<b>TOTAL INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$ 1.694.923</b>
<b>SON: Un MILLÓN SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS VEINTITRÉS PESOS M/CTE</b>	

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

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

**INFORME TÉCNICO**

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

**PROYECTO DE CONCESIÓN VIAL BUCARAMANGA – PAMPLONA**

**TRAMO BUCARAMANGA-CUESTABOBA**

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

Fecha : 28 de mayo de 2021

Solicitante : AUTOVÍA BUCARAMANGA PAMPLONA S.A.S.

**INFORMACIÓN BÁSICA**

Propietario : MATILDE LLANES DE DIAZ

Dirección : HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

Abscisa inicial : LA CALERA VDA VEGAS

Abscisa final : K40+820,39-I

Matricula inmobiliaria : K40+892,90-I

Fecha visita : 314-12589

Elaborado por : 27 de mayo de 2021

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

: MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS

Avaluator Profesional AVAL 79710046 RAA

**1. PROPÓSITO DE LA TASACIÓN**

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

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

CONCEPTO	TARIFA	VALOR PARCIAL	PROPORCION	TOTAL
Derechos notariales	0,30%	\$ 139.842	100%	\$ 139.842
Cargo fijo derechos notariales	\$ 21.300	\$ 21.300	100%	\$ 21.300
IVA derechos notariales	19,00%	\$ 30.617	100%	\$ 30.617
Retefuente	0,00%	\$ -	100%	\$ -
Recaudos (tarifa sobre SMMLV)	2,25%	\$ 20.400	100%	\$ 20.400
Otros: elaboración y fotocopias (50 hojas*3 copias)	\$ 3.900	\$ 585.000	100%	\$ 585.000
IVA otros gastos notariales	19,00%	\$ 111.150	100%	\$ 111.150
Impuesto de registro (Beneficencia)	1,00%	\$ 468.000	100%	\$ 468.000
Derechos registrales	0,632%	\$ 295.700	100%	\$ 295.700
Sistematización y conservación documental	2,000%	\$ 5.914	100%	\$ 5.914
Certificado de tradición y libertad	\$ 17.000	\$ 17.000	100%	\$ 17.000
<b>TOTAL GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO POR VENTA A LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA.</b>				<b>\$ 1.694.923</b>

**3. OBSERVACIONES:**

1. Corresponde a los gastos notariales, de beneficencia y registro de la compraventa de un inmueble según lo indicado en el Decreto 650 de 1996 y las resoluciones 088 y 089 de 2014 de la SNR, Decreto 1428 de 2000, Decreto 2280 de 2008 y Decreto 0640 de 23 de Enero de 2015. Resolución 2436 del 19 de marzo 2021, 536 del 22 de enero de 2021, resolución 545 del 25 de enero de 2021. Tal valor incluye los gastos a cargo del vendedor. Teniendo en cuenta que se trata de un área de terreno para un proyecto de infraestructura vial del Estado, existe excepción de estos gastos por parte del comprador la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA.

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

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

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

<b>TOTAL DAÑO EMERGENTE</b>	<b>\$ 1.694.923</b>
<b>SON: Un MILLÓN SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS VEINTICUATRO PESOS M/CTE</b>	



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



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



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

Bogotá D.C. 1 de julio de 2021

**Señores:** CSS CONSTRUCTORES S.A.

**Asunto:** Alcance de aclaración informe de avalúo BUPA-2-0125D

Respetados señores,

Atendiendo su solicitud, conforme a la respuesta por parte de la interventoría (BPLA-692-21) con respecto al informe de avalúo del predio del asunto, la Lonja se permite responder la solicitud haciendo las siguientes disposiciones:

1. Se modifico el número del Certificado de Uso del Suelo.
2. C1. CONSTRUCCION: Se revisó y verifíco que la ficha predial específica “Cimentación con vigas en concreto reforzado” estas se calcularon en el ítem 2.04 sobrecimiento en concreto.  
Con respecto a la cubierta de zinc la ficha predial específica “cubierta teja de asbesto cemento y de zinc” se asumió el 50% para cada una de las cubiertas ya que no se especifica las dimensiones de cada cubierta y esta se encuentra calculada en el ítem 9.01.
3. Se revisó y verifíco C2 ya que se encuentra acorde con la descripción de la ficha predial.
4. Se revisó y modifico la unidad de medida de la estructura para teja.
5. En M4, se calculó la placa de concreto con un espesor de 0.05 m ya que el espesor que especifica la ficha de 0.03 m, y técnicamente este espesor no cumple con los espesores mínimos para una placa de contrapiso no soporta las cargas vivas.
6. En M8, los insumos están de acuerdo a la ficha predial, a lo observado en la visita y las fotos de la mejora.
7. El Certificado de Uso del Suelo utilizado es el entregado por el Consorcio y se revisa que la información de la dirección y el número catastral está acorde al predio.
8. Las solicitudes de documentación no son parte del trabajo de la Lonja.

Cordialmente,

JULIO CESAR DÍAZ  
REPRESENTANTE LEGAL LONPRAVIAL  
AVAL – 79698504

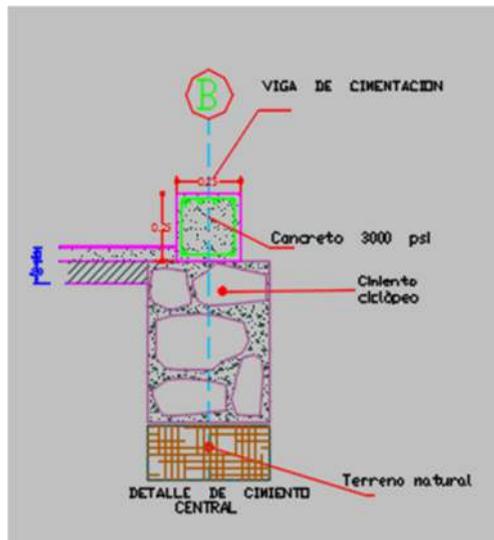
Bogotá D.C. 17 de agosto de 2021

**Señores:** CSS CONSTRUCTORES S.A.**Asunto:** Alcance de aclaración informe de avalúo BUPA-2-0125D

Respetados señores,

Atendiendo su solicitud, conforme a la respuesta por parte de la interventoría (BPLA-888-21) con respecto al informe de avalúo del predio del asunto, la Lonja se permite responder la solicitud haciendo las siguientes disposiciones:

1. Se revisó y verificó la C1: Construcción, aclarando que:
  - La ficha predial específica "Cimentación con vigas en concreto reforzado", estas se calcularon en el ítem 2.04 sobrecimiento en concreto.

**ESQUEMA DE SOBRECIMIENTO**

- Un sobrecimiento es una viga en concreto o muro en ladrillo tolete recocido que se construye sobre los cimientos de concreto ciclópeo, cuyas dimensiones pueden variar de acuerdo a la carga que va a soportar, para este caso la dimensión asignada fue de 0.25m x 0.25m en la sección.
- Con respecto a la cubierta de zinc la ficha predial específica "cubierta teja de asbesto cemento y de zinc" se asumió el 50% para cada una de las cubiertas ya que no se especifica las dimensiones de cada cubierta y esta se encuentra calculada en el ítem 9.01. y se asume que dentro del área de cubierta en teja de zinc está incluida la cocina.



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

- Se incluye cielo raso machimbre y polisombra.
  
- 2. Se revisó y modificó el APU de la C2: Construcción, así mismo se le asignó el estado de conservación 4 (malo), teniendo en cuenta que se pudo establecer en la visita técnica que requiere reparaciones importantes especialmente en su cubierta, pisos, pañetes, etc.

Cordialmente,

JULIO CÉSAR DÍAZ  
REPRESENTANTE LEGAL LONPRAVIAL  
AVAL – 79698504



PIN de Validación: b0ca0aba



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



**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.</li> </ul>	09 Ene 2018	Régimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.</li> </ul>	09 Ene 2018	Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.</li> </ul>	09 Ene 2018	Régimen Académico	
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.</li> </ul>	09 Ene 2018	Régimen Académico	



PIN de Validación: b0ca0aba



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



Categoría 6 Inmuebles Especiales		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 09 Ene 2018</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 09 Ene 2018</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 09 Ene 2018</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 09 Ene 2018</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>
Categoría 13 Intangibles Especiales		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 09 Ene 2018</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>



PIN de Validación: b0ca0aba



**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



### 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			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.</li></ul>		08 Sep 2017	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.</li></ul>		08 Sep 2017	Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.</li></ul>		08 Sep 2017	Régimen Académico
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.</li></ul>		08 Sep 2017	Régimen Académico



PIN de Validación: b13f0a4f

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



PIN de Validación: b13f0a4f



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



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



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

<b>PROYECTO DE CONCESIÓN</b>	BUCARAMANGA -PAMPLONA	<b>UNIDAD FUNCIONAL</b>	2
<b>CONTRATO No.:</b>	002 de 07 de Junio de 2016	<b>SECTOR O TRAMO</b>	Bucaramanga - Cuestaboba
<b>PREDIO No.</b>	BUPA-2-0125-D	<b>MARGEN</b>	Izquierda
<b>ABSC. INICIAL</b>	K40+820,39-1	<b>LONGITUD EFECTIVA</b>	72,51
<b>ABSC. FINAL</b>	K40+892,90-1		

<b>NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO</b>	<b>CÉDULA</b>	27.923.067	<b>MATRICULA INMOBILIARIA</b>
MATILDE LLANES DE DIAZ HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS	<b>DIRECCIÓN / EMAIL</b>	S/I	314-12589
	<b>DIRECCIÓN DEL PREDIO</b>	LA CALERA VDA VEGAS	<b>NÚMERO PREDIAL NACIONAL</b>
			68547000000000230073000000000

<b>VEREDA/BARRIO:</b>	VEGAS	<b>CLASIFICACIÓN DEL SUELO</b>	RURAL	<b>LINDEROS</b>	<b>LONGITUD</b>	<b>COLINDANTES</b>
<b>MUNICIPIO:</b>	PIEDECUESTA	<b>ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO</b>	AGROPECUARIO	<b>NORTE</b>		Ver Anexo Linderos
<b>DPTO:</b>	SANTANDER	<b>TOPOGRAFÍA</b>	8-25% Ondulada	<b>SUR</b>		Ver Anexo Linderos
<b>PREDIO REQUERIDO PARA:</b>	TERCER CARRIL			<b>ORIENTE</b>		Ver Anexo Linderos
				<b>OCIDENTE</b>		Ver Anexo Linderos

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN				
					<b>TOTAL AREA CONSTRUIDA</b>	0,00	m <sup>2</sup>
				<b>M3</b>	Lavadero con estructura en ladrillo pañetado, meson en concreto reforzado, de 1,35m de largo*0,80m de ancho*0,80m de alto*0,10m de espesor	1	Un
				<b>M4</b>	Zona dura en concreto simple de forma irregular de 0,03m de espesor	1,05	m <sup>2</sup>
				<b>M5</b>	Zona dura en concreto simple de forma irregular de 0,08m de espesor	79,51	m <sup>2</sup>
				<b>M6</b>	Parqueadero con estructura en madera en madera rolliza y guadua, cubierta en polisombra y lona, piso en concreto simple de 0,08m de espesor. Estado de conservación regular, con una vetustez aproximada de 10 años.	20,30	m <sup>2</sup>
				<b>M7</b>	Zona dura en material granular de forma irregular	45,50	m <sup>2</sup>
				<b>M8</b>	Puerta de acceso a dos hojas en varilla corrugada de 1/4" de 4,10m de largo*1,00m de alto, soportada en dos postes de concreto reforzado	1	Un
				<b>M9</b>	Enramada con estructura en madera rolliza, piso en tierra, cubierta en teja de zinc, asbesto cemento y polisombra de 3,20m de largo*1,70m de ancho. Estado de conservación regular, con una vetustez aproximada de 10 años.	5,44	m <sup>2</sup>
				<b>M10</b>	Parqueadero con estructura en madera rolliza, cubierta en teja de zinc, paredes en polisombra, piso en tierra de 4,00m de largo*2,30m de ancho. Estado de conservación regular, con una vetustez aproximada de 10 años	9,20	m <sup>2</sup>
				<b>M11</b>	Cerca interna con poste en concreto y madera con cuatro hilos de alambre de puas.	2,00	m

<b>FECHA DE ELABORACIÓN:</b>	23/09/2019	<b>¿Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?</b>	No
<b>Elaboró:</b> CSS - CONSTRUCTORES <i>C. Ortiz</i>		<b>¿Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?</b>	No
<b>YOHANA MARÍA ORTIZ VERDUGO</b> M.P No. 68202-352414		<b>¿Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?</b>	No
<b>Revisó y Aprobó:</b>		<b>¿Aplica Informe de análisis de Área Remanente?</b>	Si
<b>INGEANDINA CONSULTORES DE INGENIERÍA S.A.S.</b>		<b>OBSERVACIONES:</b>	

<b>AREA TOTAL TERRENO</b>	3 Has 0.000,00	m <sup>2</sup>
<b>AREA REQUERIDA</b>	0 Has 692,64	m <sup>2</sup>
<b>AREA REMANENTE</b>	0 Has 132,20	m <sup>2</sup>
<b>AREA SOBRANTE</b>	2 Has 9.175,16	m <sup>2</sup>
<b>AREA TOTAL REQUERIDA</b>	0 Has 824,84	m <sup>2</sup>



Agencia Nacional de  
Infraestructura



**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.

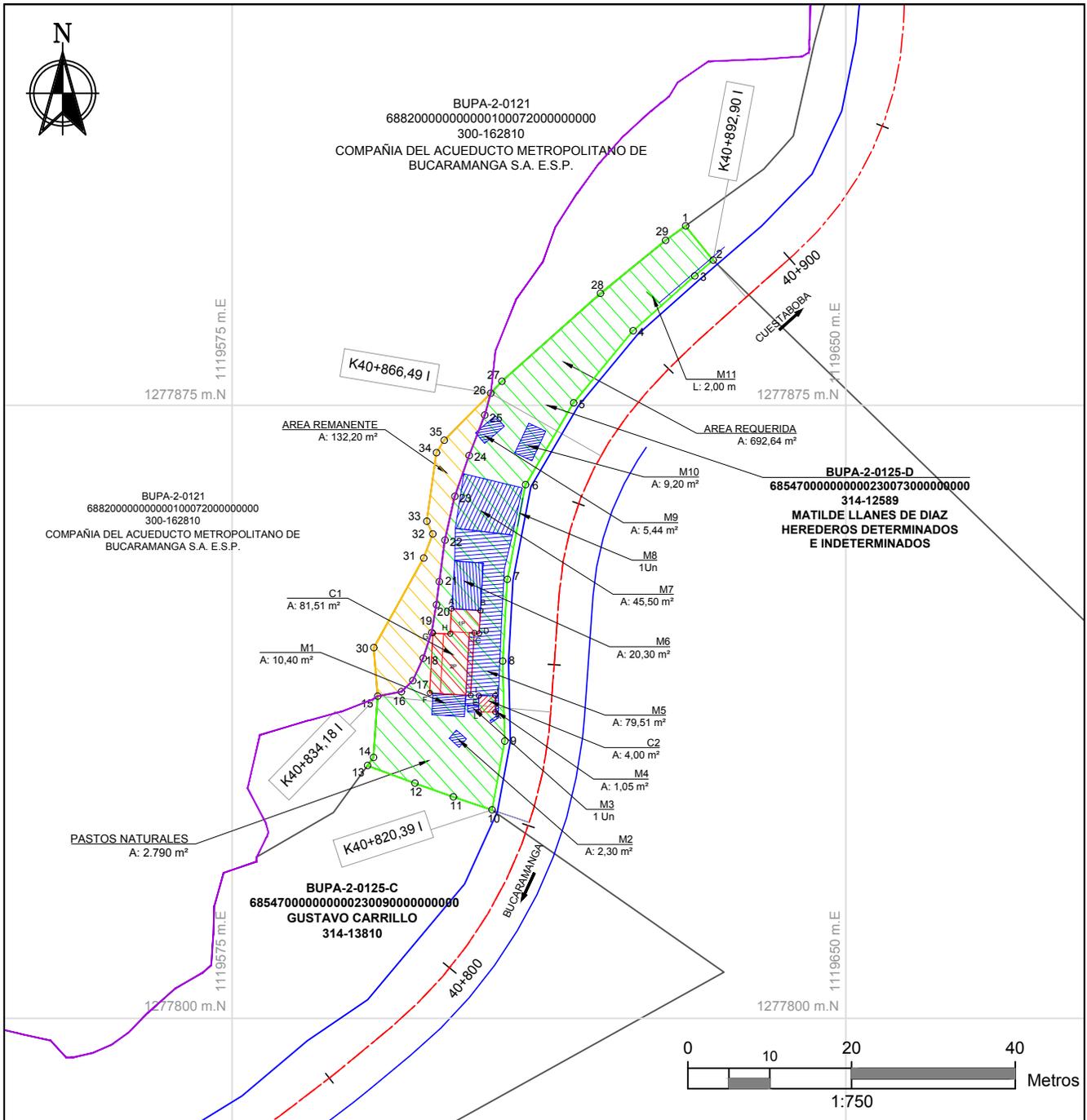
**BUPA-2-0125-D**

**ÁREA REQUERIDA :**

ÁREA	0Has 692,64m <sup>2</sup>	LINDERO	LONGITUD	COLINDANTES
<b>ABSCISAS</b>		<b>NORTE</b>	5,39 m	COMPAÑIA DEL ACUEDUCTO METROPOLITANO DE BUCARAMANGA S.A. E.S.P. (P1-P2)
<b>INICIAL</b>	K40+820,39-I	<b>SUR</b>	16,16 m	GUSTAVO CARRILLO (P10-P13)
<b>FINAL</b>	K40+892,90-I	<b>ORIENTE</b>	76,22 m	VIA BUCARAMANGA - CUESTABOBA (P2-P10)
<b>LONGITUD EFECTIVA</b>	72,51 m	<b>OCCIDENTE</b>	81,65 m	COMPAÑIA DEL ACUEDUCTO METROPOLITANO DE BUCARAMANGA S.A. E.S.P.(P13-P15)/ MATILDE LLANES DE DIAZ HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS (Área Remanente) (P15-P26) / COMPAÑIA DEL ACUEDUCTO METROPOLITANO DE BUCARAMANGA S.A. E.S.P. (P26-P1)

**ÁREA REMANENTE**

ÁREA	0Has 132,20m <sup>2</sup>	LINDERO	LONGITUD	COLINDANTES
<b>ABSCISAS</b>		<b>NORTE</b>	0,00 m	TERMINA EN PUNTA, COLINDADON CON LA COMPAÑIA DEL ACUEDUCTO METROPOLITANO DE BUCARAMANGA S.A.E.S.P (P26)
<b>INICIAL</b>	K40+834,18-I	<b>SUR</b>	0,00 m	TERMINA EN PUNTA, COLINDADON CON LA COMPAÑIA DEL ACUEDUCTO METROPOLITANO DE BUCARAMANGA S.A.E.S.P (P15)
<b>FINAL</b>	K40+866,49-I	<b>ORIENTE</b>	41,49 m	MATILDE LLANES DE DIAZ HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS (ÁREA REQUERIDA) (P26-P15)
<b>LONGITUD EFECTIVA</b>	32,31 m	<b>OCCIDENTE</b>	41,70 m	COMPAÑIA DEL ACUEDUCTO METROPOLITANO DE BUCARAMANGA S.A. E.S.P. (P15-P26)



CONCESIÓN BUCARAMANGA - PAMPLONA CONTRATO No. 002 DE 2016		REVISIÓN: 0	<b>CONVENCIONES</b> CALZADA VÍA PROYECTADA: --- EJE DE VÍA PROYECTADA: -.-.- EJE DE VÍA EXISTENTE: --- CALZADA VÍA EXISTENTE: --- CHAFLÁN CORTE/RELLENO: --- CONSTRUCCIONES EXISTENTES: --- QUEBRADAS: --- LINDERO: --- CERCA: ---		LÍNEA DE COMPRA: --- AREA REQUERIDA: --- AREA CONSTRUIDA REQUERIDA: --- AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS: --- AREA REMANENTE: --- ALCANTARILLAS EXISTENTES: --- ÁRBOL: --- CERCA VIVA: --- DERECHO DE VÍA: ---		
 Agencia Nacional de Infraestructura		 Autovía Bucaramanga Pamplona					
DISEÑO Y CALCULO: CSS - CONSTRUCTORES		PROPIETARIO: MATILDE LLANES DE DIAZ HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS					
CUADRO DE ÁREAS					FECHA ELAB.: 23/09/2019	UNIDAD FUNCIONAL: 2	NÚMERO PREDIAL NACIONAL 6854700000000023007300000000
ÁREA REQUERIDA: 0 Has 692,64m²	ÁREA TOTAL: 3 Has 000,00m²	ÁREA CONSTRUIDA: 85,51 m²	ÁREA REMANENTE: 0 Has 132,20 m²	ÁREA SOBANTE: 2 Has 9.175,16m²	ESCALA: 1:750	SECTOR: BUCARAMANGA - CUESTABOBA	FICHA GRÁFICA No, BUPA-2-0125-D

C O O R D E N A D A S Á R E A R E Q U E R I D A			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	1277896.94	1119630.40	
2	1277892.73	1119633.77	5.39
3	1277890.81	1119631.53	2.95
4	1277884.10	1119623.98	10.10
5	1277875.29	1119616.71	11.42
6	1277865.28	1119610.86	11.60
7	1277853.70	1119608.63	11.79
8	1277843.70	1119608.07	10.01
9	1277833.90	1119608.32	9.81
10	1277825.50	1119606.76	8.54
11	1277827.09	1119602.02	5.00
12	1277828.76	1119597.33	4.98
13	1277830.91	1119591.54	6.18
14	1277831.91	1119592.27	1.23
15	1277839.41	1119592.79	7.52
16	1277839.95	1119595.68	2.94
17	1277841.30	1119597.06	1.93
18	1277844.03	1119598.33	3.01
19	1277847.18	1119599.37	3.32
20	1277850.59	1119599.95	3.45
21	1277853.40	1119600.32	2.84
22	1277858.49	1119601.00	5.14
23	1277863.84	1119602.20	5.48
24	1277868.85	1119603.96	5.31
25	1277873.79	1119605.88	5.30
26	1277876.46	1119606.61	2.77
27	1277877.91	1119607.97	1.98
28	1277888.67	1119620.00	16.14
29	1277895.15	1119627.95	10.26
1	1277896.94	1119630.40	3.03
ÁREA REQUERIDA (m2) = 692,64			

C O O R D E N A D A S Á R E A C O N S T R U I D A C 2			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
I	1277839.46	1119605.15	
J	1277839.46	1119607.15	2.00
K	1277837.46	1119607.15	2.00
L	1277837.46	1119605.15	2.00
I	1277839.46	1119605.15	2.00
ÁREA CONSTRUIDA C2 (m2) = 4,00			

C O O R D E N A D A S Á R E A R E M A N E N T E			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
26	1277876.46	1119606.61	
25	1277873.79	1119605.88	2.77
24	1277868.85	1119603.96	5.30
23	1277863.84	1119602.20	5.31
22	1277858.49	1119601.00	5.48
21	1277853.40	1119600.32	5.14
20	1277850.59	1119599.95	2.84
19	1277847.18	1119599.37	3.45
18	1277844.03	1119598.33	3.32
17	1277841.30	1119597.06	3.01
16	1277839.95	1119595.68	1.93
15	1277839.41	1119592.79	2.94
30	1277845.33	1119592.31	5.94
31	1277856.29	1119598.39	12.53
32	1277859.26	1119599.50	3.17
33	1277860.81	1119598.78	1.71
34	1277869.20	1119599.96	8.47
35	1277870.71	1119600.91	1.78
26	1277876.46	1119606.61	8.10
ÁREA REMANENTE (m2) = 132,20			

C O O R D E N A D A S Á R E A C O N S T R U I D A C 1			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
A	1277850.10	1119601.81	
B	1277849.90	1119605.36	3.56
C	1277847.10	1119605.20	2.80
D	1277847.14	1119604.60	0.60
E	1277839.50	1119604.15	7.65
F	1277839.79	1119599.13	5.03
G	1277847.13	1119599.56	7.35
H	1277847.01	1119601.63	2.07
A	1277850.10	1119601.81	3.10
ÁREA CONSTRUIDA C1 (m2) = 81,51			

NOTA:  
EL PREDIO ES REQUERIDO PARA CONSTRUCCIÓN DE TERCER CARRIL

CONCESIÓN BUCARAMANGA - PAMPLONA CONTRATO No. 002 DE 2016		REVISIÓN: 0	<b>CONVENIONES</b> 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    - x - x - x -    DERECHO DE VÍA	
				
DISEÑO Y CALCULO: CSS - CONSTRUCTORES		PROPIETARIO: MATILDE LLANES DE DIAZ HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS		
<b>CUADRO DE ÁREAS</b> ÁREA REQUERIDA: 0 Has 692,64m <sup>2</sup> ÁREA TOTAL: 3 Has 000,00m <sup>2</sup> ÁREA CONSTRUIDA: 85,51 m <sup>2</sup> ÁREA REMANENTE: 0 Has 132,20 m <sup>2</sup> ÁREA SOBRIANTE: 2 Has 9.175,16m <sup>2</sup>		FECHA ELAB.: 23/09/2019	UNIDAD FUNCIONAL: 2	NÚMERO PREDIAL NACIONAL 685470000000023007300000000
		ESCALA: -	SECTOR: BUCARAMANGA - CUESTABOBA	FICHA GRÁFICA No. BUPA-2-0125-D



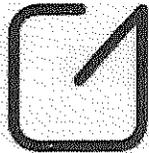
**CURADURÍA 1**  
PIEDECUESTA  
Ingeniera Silvia Camargo

## CONCEPTO DE USO DEL SUELO USO- 0431-19

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	MATILDE LLANES DE DIAZ		
Predio	00-00-0023-0073-000		
Dirección	LA CALERA VDA LAS VEGAS		
Documentos Aportados	<b>Tipos de documentos</b>	<b>Fecha de ingreso</b>	<b>Si/No</b>
	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 Ha		
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 PRODUCCION.		
4. ACTIVIDADES Y USOS DEL SUELO PERMITIDOS DE ACUERDO A LA UBICACIÓN DEL PREDIO: ZONA RURAL DE PRODUCCION (Áreas de desarrollo agropecuario con restricciones ambientales: sistemas agroforestales.)			
<b>Artículo 208. Suelos de Desarrollo Rural</b>			
Los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por ser potencialmente aptas para usos agrícolas, ganaderos, forestales de explotación de recursos naturales y actividades análogas, bajo regulaciones y restricciones que eviten la aparición de actividades degradantes del medio natural.			
<b>Artículo 209. Áreas de desarrollo agropecuario con restricciones ambientales: sistemas agroforestales</b>			
Son áreas ubicadas en las veredas: Holanda, Los Cacaos, El Jazmín, El volador, La Mata, San Francisco, El Bore, Los Llanitos, Faltriquera, Pajonal, La Esperanza, El Duende, La Navarra, Mesitas de San Javier, Monter redondo, El Guamo, Ruitoque, Mensuly, Chucuri, La Vega, La Cuchilla, Zaragoza, Miraflores, Planadas, Cartagena, San Isidro, El Polo, Pinchote, El Canelo, Sevilla, La Loma, La Nevera, Granadillo, Guatiguará y Barroblanco.			
Las veredas con mayores extensiones son La Mata, Granadillo, Mensuly, Faltriquera, Ruitoque con superficies entre los 200 a 500 has, pero los Cacaos tiene un área con vocación agroforestal de 1,036 has. En el municipio estos suelos corresponden a zonas con pendientes moderadas donde existe de alta a media			



Se determina la siguiente reglamentación para el uso del ecosistema

**USOS DE SUELO ZONA RURAL DE PRODUCCION (Sistema Agroforestal)**

USO PRINCIPAL	AGROFORESTAL
USOS COMPATIBLES	Agricultura Biológica Forestal productor Investigación en manejo y conservación de suelos. Infraestructura básica para el desarrollo del uso principal.
USOS CONDICIONADOS	Agricultura tradicional Agroindustria Vías Minería. Centros vacacionales
USOS PROHIBIDOS	Agropecuario intensivo. Urbanos Industriales. Loteo con fines de construcción para vivienda.

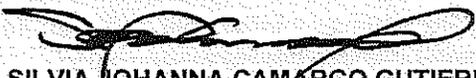
Fuente. Adoptada de las determinantes ambientales CDMB 1999.

**5. CONCEPTO**

1. la solicitud de uso del suelo de **TODOS LOS USOS (No específico)**. 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 Secretaria 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