

Los Patios, Norte de Santander, febrero de 2021

Señora:
GRACIELA RINCON LINARES
C.C. No. 27.586.547
Dirección: LOTE 3 HOY EL SAUCEDAL.
Vereda: Zarcuta.
Municipio: Bochalema.
Norte de Santander.



REFERENCIA: Contrato de Concesión bajo Esquema APP No. 002 de 2017.
Proyecto: Doble Calzada Pamplona – Cúcuta.

ASUNTO: Citación para la Notificación Personal de la Oferta Formal de Compra contenida en el Oficio **UVRPGP-2021-008** de fecha 11 de febrero de 2021. Predio PC-04-0024.

Respetada señora,

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI** identificada con Nit. 830.125.996-9, en coordinación con el **CONCESIONARIO UNIÓN VIAL RÍO PAMPLONITA S.A.S.**, identificado con Nit. 901.082.545-1, en virtud del Contrato de Concesión bajo esquema APP No. 002 de 2017, adelanta el Proyecto Vial Doble Calzada Pamplona- Cúcuta, como parte de la modernización de la Red Vial Nacional.

De conformidad con lo establecido en los artículos 67 y 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, solicitamos su comparecencia dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes a la fecha de recibo de la presente comunicación a efectos de surtir la diligencia de **NOTIFICACIÓN PERSONAL** de la Oferta Formal de Compra No. **UVRPGP-2021-008** de fecha 11 de febrero de 2021, por medio del cual se dispone la adquisición de una franja de terreno que hace parte del predio denominado **LOTE 3 HOY EL SAUCEDAL**, ubicado en la vereda Zarcuta, del municipio de Bochalema, departamento Norte de Santander, identificado con la Cédula Catastral No. 540990005000000020032000000000, matrícula inmobiliaria No. 272-31511 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pamplona y Ficha Predial No. PC-04-0024, requerido para la ejecución del Proyecto Vial Doble Calzada Pamplona- Cúcuta.

Para la notificación del acto administrativo deberá presentarse a las oficinas del **CONSORCIO PACU**, ubicadas en los Lotes 417-12 y 418-12 sector Altos de Corozal,

Unión Vial Río Pamplonita - Nit. 901.082.545-1

PR 120+600 Vía Cúcuta -Pamplona- Recta Corozal - Frente a Báscula - Área de servicio Los Acacios.



VIGILADO
SuperTransporte

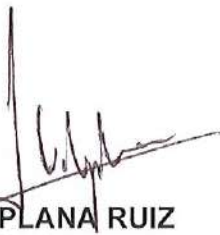


Agencia Nacional de
Infraestructura

municipio de Los Patios, de lunes a viernes en horario de 7:30 a.m. a 12:00 m y de 1:00 p.m. a 5:00 p.m., Teléfono: 3214620847.

Si vencidos los cinco (05) días hábiles siguientes al envío de la citación, no se ha surtido la notificación personal, ésta se hará por medio de aviso, de conformidad a lo establecido en el artículo 69 de la ley 1437 de 2011.

Cordialmente,



JOSE LUIS VILAPLANA RUIZ
GERENTE GENERAL
Concesionario Unión Vial Río Pamplonita S.A.S.

Folios: (02) de esta comunicación.

Anexos: No aplica

Elaboró/Revisó: CAPA- Abogado Predial / YLAS- Coordinadora Jurídico Predial / DRAB – Directora Predial.

Copia: No aplica

Régimen Común, Grandes Contribuyentes Res. 012635 Diciembre 14 de 2018, Retenedores de IVA y Autorretenedores de Renta Res. 007004 del 17 de Septiembre de 2012.
Resolución Facturación DIAN Sistema POS: 18764000135999 23/10/2020 Prof 54L6 desde 2001 hasta 50000 con 18 meses de vigencia. Licencia MINTIC 001189



INTER RAPIDISIMO S.A. NIT: 800251569-7

Fecha y Hora de Admisión:

17/02/2021 03:31 p.m. FACTURA DE VENTA POS No. 54L6 - 18280

Tiempo estimado de entrega:

18/02/2021 06:00 p.m.

DESTINO

BOCHALEMA\NORT\COL

NOTA MENSAJERIA

CONTINUA

CANCELADO

DESTINATARIO GRACIELA RINCON LINARES
LOTE 3 HOY EL SAUCEDAL VEREDA ZARCUTA

Tel: 3212711307

CC 27586547

Cod. postal:

NÚMERO DE GUÍA
PARA SEGUIMIENTO



Reimpreso Por: lospatios.nsantander
17/02/2021 15:32

DESPACHOS

Casilleros

→

CUC 5

Puertas

→

31

DATOS DEL ENVÍO

Empaque: SOBRE MANILA

Vlr Comercial: \$ 12.500,00

Piezas: 1

Peso x Vol:

Peso en Kilos: 1

No. Bolsas:

No. Folios: 0

Dice Contener:

DOCUMENTOS

REMITENTE

LOS PATIOS\NORT\COL

CC 9013610648

CONSORCIO PACU

LOTE 417-12 Y 418-12 SECTOR ALTOS DE COZOAL

Cod postal:

Tel: 3212711307

Nombre y firma

(ley 1266), por no realizar el pago del servicio ALCOBRO (pago contra entrega) ni costos asociados. AUTORIZO notificaciones por medio de llamadas y/o mensaje de datos y el tratamiento de mis datos personales (ley 1581). DECLARO que conozco los derechos y deberes que como remitente o destinatario de la Res. 3038/11 y la ley.

LIQUIDACIÓN

NOTIFICACIONES

Valor Flete: \$ 10.250,00

Valor Descuento: \$ 0,00

Valor sobre flete: \$ 250,00

Valor otros conceptos: \$ 0,00

Vlr Imp. otros concep: \$ 0,00

Valor total: \$ 10.500,00

Forma de pago: CONTADO

Valor a cobrar al destinatario
al momento de entregar

\$ 0

MOTIVOS DE DEVOLUCIÓN

Desconocido Rehusado Dirección

Errada

No Reside No Reclamado Otros

Fecha 1er Intento

Fallido de Entrega:

Formato

No.

Fecha 2do Intento

Fallido de Entrega:

Formato

No.

Cod./Nombre origen:

Agencia/Punto/Mensajero

1859/lospatios.nsantander

Mensajero que entrega

Recibido por

Nota:

Copia no válida como factura.

Observaciones

X

No. Identificación

Firma y Sello de Recibido

X

Fecha y hora

www.interrapidisimo.com - PQRS: servicioalcliente@interrapidisimo.com

Casa Matriz Bogotá, D.C. Carrera 30 # 7 - 45 PBX: 560 5000 Cel: 323 255 4455

adb8ef86-5557-4c81-80e8-dac07b1096d

GMC-GMC-R-09

No. 700050106070

PRUEBA DE ENTREGA

PRUEBA DE ENTREGA: Doblar, embolsar y pegar al envío esta copia. No tape con cinta la información.

Consulte el estado de su envío

700050106070



Consulte hasta 30 números de guía y/o factura separados por coma(,).

Guía y/o Factura 700050106070

Devuelto al Remitente 2021-02-18



Guía y/o Factura: 700050106070

ESTADO: DEVUELTO AL REMITENTE

INFORMACIÓN GENERAL

Fecha y hora de Admisión: 2021-02-17 15:31
Fecha estimada de entrega: 2021-02-18

DESTINATARIO

Ciudad Destino: BOCHALEMA/NORTICOL
CC: 27586547
Nombre: GRACIELA RINCON LINARES
Dirección: LOTE 3 HOY EL SAUCEDAL VEREDA ZARCUTA
Teléfono: 3212711307

REMITENTE

Ciudad origen: LOS PATIOS/NORTICOL
Nombre: CONSORCIO PACU
CC: 9013610648
Dirección: LOTE 417-12 Y 418-12 SECTOR ALTOS DE COROZAL
Teléfono: 3212711307

DATOS DE ENVIO

Tipo empaque: SOBRE MANILA
No. de esta pieza: 1
Peso por Volumen: 0
Peso en Kilos: 1
Bolsa de seguridad:
Dice contener: DOCUMENTOS
Observaciones:
Servicio: NOTIFICACIONES
Forma de pago: Contado

RASTREO DEL ENVÍO

CIUDAD	ESTADO	MOTIVO	FECHA	COORDENADA
LOS PATIOS\NORT\COL	Envío Admitido	-	2021-02-17	
CUCUTA	Ingresado a Bodega	-	2021-02-17	
CUCUTA	Viajando en Ruta Regional	-	2021-02-18	
CUCUTA	Ingresado a Bodega	-	2021-03-13	
CUCUTA	Viajando en Ruta Regional	-	2021-03-15	
CUCUTA	Ingresado a Bodega	-	2021-03-15	
CUCUTA	En Confirmación Telefónica	DIRECCION ERRADA / DIRECCION NO EXISTE	2021-03-15	
CUCUTA	Devuelto al Remitente	-	2021-03-16	

IMAGEN PRUEBA DE ENTREGA

PRUEBA DE ENTREGA: Doblar, embolsar y pegar al envío esta copia. No tape con cinta la información.

INTER RAPIDISIMO S.A. - Derechos Reservados

NOTIFICACIÓN POR AVISO
(Art. 69 Ley 1437 de 2011)

No. 12 de fecha 18 de Marzo de 2021

Los Patios, Norte de Santander, marzo de 2021

Señora:
GRACIELA RINCON LINARES
C.C. No. 27.586.547
Dirección: LOTE 3 HOY EL SAUCEDAL.
Vereda: Zarcuta.
Municipio: Bochalema.
Norte de Santander.

REFERENCIA: Contrato de Concesión bajo Esquema APP No 002 de 2017.
Proyecto: Doble Calzada Pamplona - Cúcuta.

ASUNTO: Notificación por **AVISO** de la Oferta Formal de Compra No. UVRP-GP-2021-008 de fecha 11 de febrero de 2021, predio PC-04-0024.

Respetada señora,

Con el objeto de dar cumplimiento con lo establecido en el Artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, se procede a **NOTIFICAR** por medio del presente **AVISO** la **OFERTA FORMAL DE COMPRA** UVRP-GP-2021-008 de fecha 11 de febrero de 2021, por la cual la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI** a través del **CONCESIONARIO UNIÓN VIAL RÍO PAMPLONITA S.A.S.**, dispone la adquisición de una franja de terreno del predio denominado **LOTE 3 HOY EL SAUCEDAL**, identificado con la Cédula Catastral No. 540990005000000020032000000000, folio de matrícula inmobiliaria No. 272-31511 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pamplona y Ficha Predial No. PC-04-0024 de fecha 02 de diciembre de 2019, requerido para la ejecución del Proyecto Vial Doble Calzada Pamplona- Cúcuta.

Lo anterior, en razón a que, mediante oficio de citación remitido a la dirección del inmueble denominado **LOTE 3 HOY EL SAUCEDAL**, vereda Zarcuta, municipio de Bochalema, departamento de Norte de Santander, la cual fue devuelta, fueron convocados a comparecer para efectos de la notificación del mencionado oficio mediante oficio de citación del mes de febrero de 2021, con constancia de devolución

El día 16 de Mayo de 2021 y a la fecha no se ha podido surtir la notificación personal.

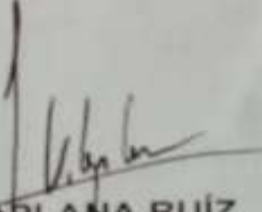
Se acompaña para su conocimiento copia de la Oferta Formal de Compra No. UVRP-GP-2021-008 de fecha 11 de febrero de 2021, ficha predial, plano predial, avalúo comercial corporativo; este proceso de enajenación voluntaria se rige por lo dispuesto en las Leyes 9 de 1989, 388 de 1997, 1682 de 2013 modificada por las leyes 1742 de 2014 y 1882 de 2018.

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

La presente notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,


JOSÉ LUIS VILAPLANA RUÍZ
GERENTE GENERAL
Concesionario Unión Vial Río Pamplonita S.A.S

Anexos: Oferta de Compra, ficha predial, plano predial, avalúo comercial corporativo
Proyecto / Aprobó: MCA – Abogado Gestor / YLA – Coordinadora Jurídico Predial



Régimen Común, Grandes Contribuyentes Res. 012635 Diciembre 14 de 2018, Retenedores de IVA y Autorretenedores de Renta Res. 007004 del 17 de Septiembre de 2012, Resolución Facturación DIAN Sistema POS: 18764004753183 25/09/2020 Prof 5481 desde 1 hasta 30000 con 18 meses de vigencia. Licencia MINTIC 001189
INTER RAPIDISIMO S.A.
 NIT: 800251569-7 Gu. Transporte
 Servicio: Notificaciones

Fecha y Hora de Admisión: 19/03/2021 14:46
 Tiempo estimado de entrega: 23/03/2021 18:00

NO VÁLIDO COMO FACTURA

DESTINO Cod. postal:		DOCUMENTO	CARGA
BOCHALEMA\NORT\COL			
DESTINATARIO CC 27586547 GRACIELA RINCON LINARES LOTE 3 HOY EL SAUCEDAL		REMITENTE NI 9010825451 UNION VIAL RIO PAMPLONITA UNION VIAL RIO PAMPLONITA	
3212711307		3232754633 BOCHALEMA\NORT\COL	
NÚMERO DE GUÍA PARA SEGUIMIENTO 700051724417		 700051724417	
DESPACHOS Casilleros → CUC Puertas →			
DATOS DEL ENVÍO Empaque: SOBRE MANILA Tipo Servicio: Notificaciones Vir Comercial: \$ 12.500,00 Piezas: 1 No. Bolsa: Peso x Vol: Peso en Kilos: 1 Dice Contener: DOCUMENTOS		LIQUIDACIÓN Valor Flete: \$ 7.250,00 Valor sobre flete: Valor otros conceptos: Vir Imp. otros concep: \$ 0,00 Valor total: \$ 7.500,00 Forma de pago: CONTADO	
		Valor a cobrar al destinatario al momento de entregar \$ 0	
Observaciones:			

EL USO DE ESTE PAPEL ES EXCLUSIVO PARA ENVÍOS



PRUEBA DE ENTREGA

INTER RAPIDISIMO S.A.
 NIT: 800251569-7

No. 700051724417

Fecha y Hora de Admisión: 19/03/2021 14:46

Tiempo estimado de entrega: 23/03/2021 18:00

Guía de Transporte Servicio:
 Notificaciones

DESTINO Cod. postal:		DOCUMENTO	CARGA
BOCHALEMA\NORT\COL			
NÚMERO DE GUÍA PARA SEGUIMIENTO 700051724417		Valor a cobrar al destinatario al momento de entregar \$ 0	
Remite: UNION VIAL RIO PAMPLONITA NI 9010825451 / Tel: 3232754633 BOCHALEMA\NORT\COL		Como remitente Conozco el contrato, guía, remeso en www.interrapidisimo.com , autorizo Tratamiento de datos personales.	
Piezas: 1 Peso Kilos: Vir Comercial: \$ 12.500,00 Dice Contener: DOCUMENTOS		Valor Flete: \$ 7.250,00 Valor sobre flete: \$ 250,00 Valor otros conceptos: \$ 0,00	Vir Imp. otros concep: \$ 0,00 Forma de pago: CONTADO Valor total: \$ 7.500,00
PARA: GRACIELA RINCON LINARES LOTE 3 HOY EL SAUCEDAL 3212711307/			
RECIBIDO POR Nombre claro y No. Identificación		GESTIÓN DE ENTREGA O DEVOLUCIÓN	
X Firma y Sello de Recibida (autorizo tratamiento de datos)		1-Entrega Exitosa 3-Dirección errada 5-Rehusado 5-otros 2-Desconocido 4-No Reclamo 6-No Reside	
		No. Gestión Fecha 1er intento de Entrega:	
		No. Gestión Fecha 2do intento de Entrega:	
		DÍA MES AÑO HORA	
Observaciones:		Mensajero:	

INTER RAPIDISIMO

Paso 2: DESPRENDER EL ADHESIVO DE ESTA ÚLTIMA PARTE Y PEGARLO AL ENVÍO

NOSOTROS ▾

SERVICIOS ▾

CONSULTA ▾



AUTOENVÍOS ▾

ÚNETE ▾

CONTÁCTANOS ▾

Guía y/o Factura 700051724417

Transito regional 2021-03-19

Guía y/o Factura: 700051724417

ESTADO: TRANSITO REGIONAL

INFORMACIÓN GENERAL

Fecha y hora de Admisión: 2021-03-19 14:46

Fecha estimada de entrega: 2021-03-23

DESTINATARIO

Ciudad Destino: BOCHALEMA/NORTICOL

CC: 27586547

Nombre: GRACIELA RINCON LINARES

Dirección: LOTE 3 HOY EL SAUCEDAL

Teléfono: 3212711307

REMITENTE

Ciudad origen: BOCHALEMA/NORTICOL

Nombre: UNION VIAL RIO PAMPLONITA

CC: 9010825451

Dirección: UNION VIAL RIO PAMPLONITA

Teléfono: 3232754633

DATOS DE ENVÍO

Tipo empaque: SOBRE MANILA

No. de esta pieza: 1

Peso por Volumen: 0

Peso en Kilos: 1

Bolsa de seguridad:

Dice contener: DOCUMENTOS

Observaciones:

Servicio: NOTIFICACIONES

Forma de pago: Contado

RASTREO DEL ENVÍO

CIUDAD	ESTADO	MOTIVO	FECHA	COORDENADA
BOCHALEMA/NORTICOL	Envío Admitido	-	2021-03-19	
CUCUTA	Ingresado a Bodega	-	2021-03-19	
CUCUTA	Viajando en Ruta Regional	-	2021-03-20	

Los Patios, Norte Santander, 11 de febrero de 2021

UVRP-GP-2021-008

Señora:
GRACIELA RINCON LINARES
C.C. No. 27.586.547
Dirección: LOTE 3 HOY EL SAUCEDAL.
Vereda: Zarcuta.
Municipio: Bochalema.
Norte de Santander.

REFERENCIA: Contrato de Concesión bajo Esquema APP No. 002 de 2017.

ASUNTO: Oficio de Oferta Formal de Compra por el cual se dispone la adquisición del predio denominado LOTE 3 HOY EL SAUCEDAL, identificado con la Cédula Catastral No. 540990005000000020032000000000, matrícula inmobiliaria No. 272-31511 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pamplona y Ficha Predial No. PC-04-0024, requerido para la ejecución del Proyecto Vial Doble Calzada Pamplona - Cúcuta.

Respetada señora:

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, identificada con Nit. 830.125.996-9, en coordinación con el Concesionario Unión Vial Río Pamplonita S.A.S, identificado con Nit. 901.082.545-1, en virtud del Contrato de Concesión bajo esquema APP No. 002 de 2017, adelanta el Proyecto Vial Doble Calzada Pamplona- Cúcuta, como parte de la modernización de la Red Vial Nacional.

De acuerdo con el mencionado Contrato de Concesión y con fundamento en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI** ha delegado al Concesionario Unión Vial Río Pamplonita S.A.S, la totalidad del proceso de adquisición predial de los inmuebles necesarios para la ejecución del mencionado Proyecto Vial.

Que, de conformidad con el estudio de títulos fecha 04 de diciembre de 2019, se pudo determinar que el área total del predio corresponde a 1.087,00 m², la cual es consistente con lo reportado en el título traslativo de dominio y folio de matrícula inmobiliaria No. 272-31511, no obstante, la información reportada en el certificado catastral del IGAC, reporta un área de 0 Ha 1155 m².

Conforme a lo anterior, según lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 1682 de 2013, mediante oficio con número de radicado interno IGAC No. 5542020ER3926 de fecha 29 de septiembre de 2020 se radicó la solicitud de actualización de cabida y/o linderos ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, la cual a la fecha se encuentra pendiente de respuesta.

Que, desde de la radicación de la solicitud de actualización de cabida y/o linderos a la fecha, han transcurrido más de cuatro (4) meses, sin que la autoridad catastral haya expedido el acto administrativo debidamente motivado sujeto a registro, que aclare el área real de predio requerido, excediendo los términos establecidos en el inciso tercero del artículo 26 de la Ley 1682 de 2013, el cual dispone:

*“(…) El término para tramitar y expedir la certificación de cabida y/o linderos es de **dos (2) meses improrrogables contados a partir de la recepción de la solicitud**, cuando la información de los títulos registrados coincida plenamente con la de catastro. Si no coincide y es necesario convocar a los titulares de dominio y demás interesados, **el término para agotar el trámite será de cuatro (4) meses**, que se contabilizarán desde la recepción de la solicitud…”* (Subraya y negrilla fuera de texto).

Que, ante el incumplimiento en los términos previsto en la ley para el trámite a realizar por parte del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, se procede a ofertar la **menor área**, dando cumplimiento con lo dispuesto en el apéndice técnico 7, Capítulo V - Enajenación voluntaria, numeral 5.3 ítem (iii), por consiguiente, el **CONCESIONARIO UNIÓN VIAL RÍO PAMPLONITA S.A.S**, en nombre de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, de conformidad con lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, artículo 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014 y por la Ley 1882 de 2018, Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, Resoluciones Números 620 de 2008, 898 de 2014, 1044 de 2014 y 316 del de 2015 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), requiere comprar un área de terreno conforme a la afectación de la ficha predial No. PC-03-0132 de fecha 10 de julio de 2018 con alcance de fecha 27 de septiembre de 2019, de la cual se anexa copia, esta contiene: a) un área requerida de terreno de **MIL OCHENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (1.087,00 m²)**, debidamente delimitada y alinderada, dentro de la abscisa inicial **K 31+187,88 ID** y final **K 31+225,31 ID** del mencionado tramo que incluye el inventario predial de construcciones, construcciones anexas, cultivos y especies.

Los linderos generales del predio son los contenidos en la Escritura Pública No. 1163 del 20 de mayo de 2006 de la Notaría Primera del Círculo Notarial de Cúcuta.

Los linderos específicos del área requerida son los consignados en la Ficha Predial No. PC-04-0024 de fecha 02 de diciembre de 2019, son los siguientes:

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AR1			
ÁREA REQUERIDA (M2)	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (M)
1.081,54			
ABSCISA INICIAL	NORTE:	(1-2) Lote 4 - Romulo Alarcon Peñaloza	28,37
K 31+187,88	ORIENTE:	(2-4) Camino en Medio y Lote 13 - Hernando Uribe Sarmiento.	37,64
ABSCISA FINAL	SUR:	(4-5) Lote 2 - Esperanza Capacho Delgado	46,25
K 31+225,31	OCCIDENTE:	(5-1) Antigua Vía Ferrocarril	37,50

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REMANENTE NO DESARROLLABLE - ARND1			
ÁREA REQUERIDA (M2)	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (M)
5,46			
ABSCISA INICIAL	NORTE:	(2-6) Lote 4 - Romulo Alarcon Peñaloza	0,15
K 31+193,82	ORIENTE:	(6-3) Camino en medio- Lote 13 Hernando Uribe Sarmiento.	22,32
ABSCISA FINAL	SUR:	(3) Camino en medio	0,00
K 31+216,15	OCCIDENTE:	(3-2) Lote 3 Hoy el Saucedal - Graciela Rincon Linares AR1.	22,33

De acuerdo con el folio de matrícula inmobiliaria No. 272-31511 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pamplona y del estudio de títulos de fecha 02 de diciembre de 2019, la titular del derecho real de dominio del área de terreno requerido es la señora **GRACIELA RINCON LINARES**, por eso es la destinataria de esta oferta de compra.

El valor total de la oferta de compra es la suma de **CUARENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS CON CINCUENTA CENTAVOS M/CTE (\$41.836.689,50)**, por concepto del área de terreno

requerida, construcciones anexas, cultivos y especies según avalúo Comercial Corporativo No. AVB-60 elaborado por Aval Bienes Gremio Inmobiliario, de fecha 02 de octubre de 2020, el cual se discrimina así:

VALOR COMERCIAL TOTAL					
Terreno					
ÍTE M	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Área Requerida	M2	1.087,00	\$ 38.000,00	\$ 41.306.000,00
Cultivos y Especies					
ÍTE M	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
2	Tachuelo (10 ≤ Ø ≤ 20)	UN	4	\$ 5.000	\$ 20.000,00
3	Sorruno (20 ≤ Ø ≤ 40)	UN	3	\$ 28.000	\$ 84.000,00
4	Guayabos	UN	5	\$ 80.737,90	\$ 403.689,50
5	Trompillo (10 ≤ Ø ≤ 20)	UN	1	\$ 6.000	\$ 6.000,00
6	Lorito (10 ≤ Ø ≤ 20)	UN	1	\$ 5.000	\$ 5.000,00
7	Palomito (10 ≤ Ø ≤ 20)	UN	2	\$ 6.000	\$ 12.000,00
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA					\$ 41.836.689,50

Respecto de la indemnización por daño emergente y lucro cesante de que trata la Resolución 898 de 2014, modificada por la Resolución 1044 de 2014 y a su vez por la Resolución 316 de 2015 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), como se observa en el Avalúo Comercial Corporativo, los gastos que se causan para el presente caso son los siguientes:

TOTAL INDEMNIZACIONES (DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE)	
ÍTEM	MONTO COMPENSADO
Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 1.070.700,00
Impuesto predial	\$ 0,00
TOTAL INDEMNIZACIONES	\$ 1.070.700,00

Nota: El valor de los gastos de Notariado y Registro contenidos en el avalúo y en la presente oferta, es meramente informativo, en caso de adelantarse la enajenación voluntaria, los gastos de Notariado y Registro serán ajustados de acuerdo con los costos que se liquiden al momento de legalizar la escritura pública de compraventa y registrarla.

Para dar cumplimiento al marco normativo arriba mencionado, se anexan a esta oferta, el avalúo comercial elaborado por Aval Bienes Gremio Inmobiliario, según informe técnico de avalúo No. AVB-60 del predio **PC-04-0024** ubicado en la vereda Zarcuta, municipio de Bochalema, departamento Norte de Santander, de fecha 21 de febrero de 2020, en su parte pertinente.

De conformidad, con lo establecido en el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014, modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, a partir de la notificación de la presente oferta de compra, cuenta usted con un plazo de **QUINCE (15) DÍAS HÁBILES** para manifestar su voluntad sobre esta oferta, bien sea aceptándola o rechazándola, mediante oficio dirigido a las oficinas del **CONCESIONARIO UNIÓN VIAL RÍO PAMPLONITA**, ubicada en el PR 120+600 de la vía Cúcuta-Pamplona, Área de servicios Los Acacios, municipio de Los Patios, de lunes a viernes en horario de 8:00 a.m. a 12:00 m y de 1:00 p.m. a 5:00 p.m., Teléfono: 3214620847; si la oferta es aceptada, deberá suscribirse la escritura Pública o promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su aceptación.

Se entenderá que el propietario o poseedor regular del predio renuncia a la negociación cuando:

- a. Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa.
- b. Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo.
- c. No suscriban la Escritura o la Promesa de Compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente por causas imputables a ellos mismos.

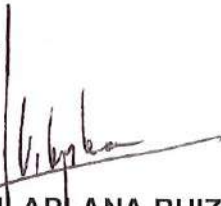
Si la oferta es rechazada o el propietario o poseedor regular del predio renuncia de conformidad con lo anteriormente expuesto, será obligación legal para la entidad adquiriente dar inicio al proceso de expropiación judicial, si transcurrido el término de treinta (30) días hábiles siguientes a la notificación de esta oferta no ha sido posible llegar a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.

Igualmente para dar cumplimiento al artículo 13 de la ley 9 de 1989, esta Oferta será inscrita en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes a su notificación; a partir de entonces el bien quedará por fuera del comercio y en consecuencia, el Registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre el inmueble; así mismo, ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante esta prohibición, serán nulos de pleno derecho.

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61 de la ley 388 de 1997 y 75 de la Ley 1437 de 2011 - Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Acompaño para su conocimiento, copia de la Ficha Predial, Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Certificado del Uso del Suelo. Así mismo, le indicamos en el cuerpo de este oficio las normas relativas a la enajenación voluntaria y a la expropiación por vía judicial.

Cordialmente,



JOSE LUIS VILAPLANA RUIZ
GERENTE GENERAL

Concesionario Unión Vial Río Pamplonita S.A.S.

Folios: (06) de esta comunicación.

Anexos: Copia de la Ficha Predial, Inventario, Registro Fotográfico y Plano técnico predial, copia del Avalúo Comercial Corporativo practicado, normas, Certificado del uso del suelo y permiso de intervención voluntario.

Elaboró/Revisó: CAPA- Abogado Predial / YLAS- Coordinadora Jurídico Predial / DRAB – Directora Predial.

Copia: No aplica

				PROYECTO	ID FICHA PREDIAL
				DOBLE CALZADA	PC-04-0024
				PAMPLONA-CÚCUTA	
ANEXO FICHA PREDIAL: LINDEROS					
DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AR1					
ÁREA REQUERIDA (M2)	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (M)		
1,081.54					
ABSCISA INICIAL	NORTE:	(1-2) Lote 4 - Romulo Alarcon Peñaloza	28.37		
K 31+187,88	ORIENTE:	(2-4) Camino en Medio y Lote 13 - Hernando Uribe Sarmiento.	37.64		
ABSCISA FINAL	SUR:	(4-5) Lote 2 - Esperanza Capacho Delgado	46.25		
K 31+225,31	OCCIDENTE:	(5-1) Antigua Via Ferrocarril	37.50		
REVISÓ Y APROBÓ	ELABORÓ				
	ANDREA CATHERINE ROJAS GOMEZ				
FECHA DE ELABORACIÓN:	02/12/2019				

				PROYECTO	ID FICHA PREDIAL
				DOBLE CALZADA	PC-04-0024
				PAMPLONA-CÚCUTA	
ANEXO FICHA PREDIAL: LINDEROS					
DETERMINACIÓN DEL ÁREA REMANENTE NO DESARROLLABLE - ARND1					
AREA REQUERIDA (M2)	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (M)		
5.46					
ABSCISA INICIAL	NORTE:	(2-6) Lote 4 - Romulo Alarcon Peñaloza	0.15		
K 31+193,82	ORIENTE:	(6-3) Camino en medio- Lote 13 Hernando Uribe Sarmiento.	22.32		
ABSCISA FINAL	SUR:	(3) Camino en medio	0.00		
K 31+216,15	OCCIDENTE:	(3-2) Lote 3 Hoy el Saucedal - Graciela Rincon Linares AR1.	22.33		
REVISÓ Y APROBÓ	ELABORÓ				
	ANDREA CATHERINE ROJAS GOMEZ				
FECHA DE ELABORACIÓN:	02/12/2019				

COORDENADAS DE AFECTACION

AREA REQUERIDA 1 : 1081,54 m2				
PUNTO	ESTES	NORTE	DIST	
1	1158898.98	1330199.76	0	
2	1158921.61	1330182.65	28.37	
3	1158912.16	1330162.42	22.33	
4	1158904.25	1330149.31	15.31	
5	1158881.11	1330166.8	29	
1	1158898.98	1330199.76	37.5	

COORDENADAS DE AFECTACION

AREA REMANENTE NO DESARROLLABLE 1 : 5.46 m2				
PUNTO	ESTES	NORTE	DIST	
2	1158921.61	1330182.65	0	
6	1158921.73	1330182.56	0.15	
7	1158913.93	1330165.34	18.9	
3	1158912.16	1330162.42	3.42	
2	1158921.61	1330182.65	22.33	

[illegible]



AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-60_PC-04-0024



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO RURAL

**UNION VIAL RIO PAMPLONITA
DOBLE CALZADA PAMPLONA-CUCUTA**

**Pedio: PC-04-0024
Municipio de Bochalema
Departamento Norte de Santander**

AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-60_PC-04-0024

UNIDAD FUNCIONAL: 4

PREDIO No.: PC-04-0024.

SECTOR O TRAMO: El Diamante - La Don Juana

AVALÚO No. AVB-60

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROTOCOLO PARA AVALÚOS RURALES
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**

TABLA DE CONTENIDO

1. **INFORMACIÓN GENERAL**
2. **DOCUMENTOS**
3. **INFORMACIÓN JURÍDICA**
4. **DESCRIPCIÓN DEL SECTOR**
5. **REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**
6. **DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO**
7. **MÉTODOS VALUATORIOS**
8. **INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA**
9. **INVESTIGACIÓN ECONÓMICA DIRECTA**
10. **CÁLCULO VALOR DEL TERRENO**
11. **CÁLCULO DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES**
12. **CÁLCULO VALOR ESPECIES Y CULTIVOS**
13. **CONSIDERACIONES GENERALES**
14. **RESULTADO DEL AVALÚO**
15. **REGISTRO FOTOGRÁFICO**
16. **OBSERVACIONES FINALES**
17. **ANEXOS**

AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-60_PC-04-0024

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. SOLICITUD:

El encargo valuatorio consiste en elaborar el Avalúo Comercial Corporativo del inmueble, teniendo en cuenta las construcciones, construcciones anexas, cultivos y mejoras descritas en la ficha predial PC-04-0024 solicitado mediante oficio – UVRP20-4-1121-CUC de fecha 29 de septiembre de 2020 por el concesionario Unión Vial Río Pamplonita, recibido por Avalbienes el 29 de septiembre de 2019.

1.2. TIPO DE INMUEBLE:

Terreno que vocación Agropecuario, ubicada en el área rural del municipio de Bochalema.

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 2013 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 898 del 19 de agosto de 2014, 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 a que se refiere la Ley 1682 de 2013.
- Resolución 1044 del 29 de septiembre de 2014 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.
- Resolución 316 del 18 de marzo de 2015 del IGAC. Por medio de la cual se modifica parcialmente 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.
- Ley 1882 del 15 de enero de 2018 por la cual se adicionan, modifican y dictan disposiciones orientadas a fortalecer la contratación pública en Colombia, la ley de infraestructura y se dictan otras disposiciones.

1.5. DEPARTAMENTO:

Norte de Santander.

1.6. MUNICIPIO:

Bochalema.

1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO:

Zarcuta.

1.8. DIRECCIÓN:

Lote 3 hoy el saucedal.

AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-60_PC-04-0024

1.9. PREDIO:

PC-04-0024.

1.10. ABSCISADO DEL ÁREA REQUERIDA:

Abscisa Inicial: K 31+187,88

Abscisa Final: K 31+225,31

Margen: Izquierda- Derecha.

1.11. USO ACTUAL DEL INMUEBLE:

Rural.

1.12. USO POR NORMA:

Agricultura tradicional, semimecanizada y mecanizada.

1.13. INFORMACIÓN CATASTRAL:

No. PREDIO	VIGENCIA AVALÚO CATASTRAL	MATRICULA	ÁREA DE TERRENO	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (m2)	AVALÚO CATASTRAL
540990005000000020032000000000	2019	272-31511	0Ha 1155 m2	0,0 m2	\$ 964,000

Fuente: Certificado Catastral Nacional - IGAC.

1.14. FECHA VISITA AL PREDIO:

30 de septiembre de 2020.

1.15. FECHA DEL INFORME DE AVALÚO:

01 de octubre de 2020.

NOTA: El presente avalúo comercial corporativo tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante tal y como lo menciona el artículo 9 de la Ley 1882 del 15 de enero de 2018.

2. DOCUMENTOS

2.1 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS POR EL SOLICITANTE:

- Copia del certificado de tradición matrícula inmobiliaria 272-31511 de fecha 4/12/2019.
- Copia de estudio de títulos predio PC-04-0024 de fecha 4/12/2019.
- Copia del certificado catastral nacional. De fecha 27/11/2019
- Copia del certificado de uso de suelo de fecha 14/12/2019.
- Copia de ficha predial PC-04-0024 de fecha 2/12/2019.
- Copia de plano predial PC-04-0024 de fecha 2/12/2019.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1 PROPIETARIOS:

Graciela Rincón Linares. C.C. 27.586.547

Fuente: Estudio de Títulos Ficha Predial PC-04-0024.

AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-60_PC-04-0024

3.2 TITULO DE ADQUISICIÓN:

Escritura Pública No. 1163 del 20 de mayo de 2006 de la Notaría Primera del Círculo Notarial de Cúcuta, hecho registrado en la anotación No. 5 del Folio de Matrícula inmobiliaria N° 272-31511, de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pamplona.

Fuente: Estudio de Títulos Ficha Predial PC-04-0024. Certificado de Tradición Matrícula inmobiliaria Nro. 272-31511.

3.3 FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA:

272-3511 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pamplona De Fecha 04 de diciembre de 2019.

Fuente: Estudio de Títulos Ficha Predial PC-04-0024.

3.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS:

De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 272-31511 expedido por la oficina de Instrumentos Públicos de Pamplona sobre el inmueble objeto del presente estudio se encuentra inscrito el siguiente Gravamen, Medida Cautelar y/o Limitación.

HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA constituida por **FELIX SALCEDO BALDION** a favor del **BANCO GANADERO** mediante escritura pública No. 619 del 16 de marzo de 1996 de la Notaria Sexta del Círculo Notarial de Cúcuta, inscrita en la anotación No 01 del folio de matrícula.

Fuente: Estudio de Títulos Ficha Predial PC-04-0024.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

NORTE: Aguanegra

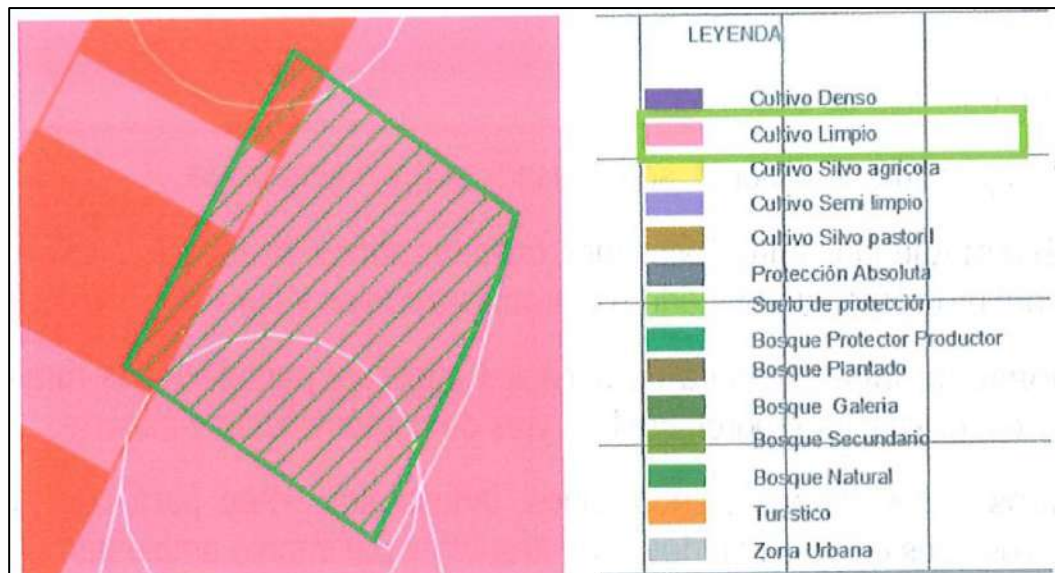
SUR: Calaluna y El Salto

ORIENTE: Con el municipio de Chinácota

OCCIDENTE: Portachuelo



AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-60_PC-04-0024



Fuente: Información tomada del Mapa de División Político Administrativa (E.O.T.) de Bochalema.

4.2 ACTIVIDAD ECONÓMICA PREDOMINANTE:

La actividad predominante para el desarrollo económico de la zona es agropecuario, Silvopastoril y de vivienda recreativa.

4.3 TOPOGRAFÍA:

Topografía del área requerida: 0-7% Plana.

Fuente: Ficha Predial PC-04-0024.

4.4 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

- **TEMPERATURA:** 20 °C
- **PRECIPITACIÓN:** 1.832 mm / año
- **ALTURA SOBRE EL NIVEL DEL MAR:** 1.051 m.s.n.m.

4.5 CONDICIONES AGROLOGICAS:

CLASE: I

Suelos con relieve plano, ligeramente plano o casi plano; pendientes inferior al 3%. Sin erosión o con erosión ligera como máximo en un 10% del área. Profundos o muy profundos, sin piedras o con muy pocas que no interfieren las labores de la maquinaria; sin problemas de salinidad; si ésta se presenta debe ser ligera y fácil de corregir en forma permanente y en ocurrencia no mayor del 10% del área. Suelos bien drenados sin peligro de inundaciones; los encharcamientos si se presentaren no ocasionarían daños en los cultivos. Retención de agua alta a mediana; permeabilidad lenta a moderada y moderadamente rápida. Nivel de fertilidad moderado a alto. Son suelos aptos para una amplia diversidad de cultivos transitorios y perennes. Requieren las

AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-60_PC-04-0024

Usuales prácticas de manejo; empleo de fertilizantes, correctivos, abonos verdes, rotación de cultivos, prevención de erosión

Fuente: Resolución 02965 de 1.995 del INCORA.

4.6 SERVICIOS PÚBLICOS:

El sector cuenta con energía eléctrica y acueducto Veredal.

4.7 SERVICIOS COMUNALES:

El sector cuenta con escuela, y Junta de Acción Comunal, los demás servicios comunales se encuentran en el casco urbano de Pamplona.

4.8 VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:

La vía principal de acceso al sector es la carretera nacional Cúcuta – Pamplona – Bucaramanga, el transporte es prestado por busetas, buses, taxis intermunicipales y departamentales (Coopmotilón, Motilones, Cotranal, Copetrán, Cotaxi, Cotrans, Berlinas, entre otras)

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA:

Según Proyecto Acuerdo No. 006 del 2003 por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T.) del Municipio de Bochalema, la secretaria de Planeación del municipio Bochalema mediante certificación de fecha 14 de diciembre de 2019 certifica que el predio identificado con cedula catastral 540990005000000020032000000000 y folio de matrícula inmobiliaria 272- 31511 según coordenadas del plano presentado y digitado en el esquema de ordenamiento territorial vigente se encuentra como



AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-60_PC-04-0024

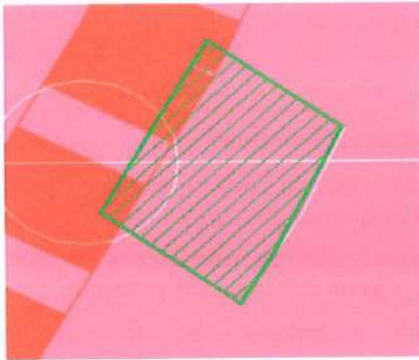
 Alcaldía de Bochalema Norte de Santander	COMUNICACIÓN EXTERNA SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL BOCHALEMA NORTE DE SANTANDER	Código	FGC 002
		Versión	00
		Página	1 de 2

EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACION DE BOCHALEMA

SP 200 US 052—14-12-2019

CERTIFICA:

QUE: el Predio rural, denominado **Lote 3 (El Saucedal)** de la Vereda Peña Viva del municipio de Bochalema, Departamento Norte de Santander, identificado con numero Predial 540990005000000020032000000000 con número de matrícula inmobiliaria 272-31511, y de acuerdo al plano No. R12 USO RECOMENDADO en el ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (E.O.T.) aprobado mediante acuerdo No. 007 del 26 de febrero del año 2004, del municipio de Bochalema, Se identifica el Inmueble de la presente solicitud el cual permite dar su clasificación:



LEYENDA	
	Cultivo Denso
	Cultivo Limpio
	Cultivo Silvo agrícola
	Cultivo Semi limpio
	Cultivo Silvo pastoril
	Protección Absoluta
	Suelo de protección
	Bosque Protector Productor
	Bosque Plantado
	Bosque Galería
	Bosque Secundario
	Bosque Natural
	Turístico
	Zona Urbana

Imagen 1. Extraída PLANO R12-USO RECOMENDADO DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (E.O.T.)

De acuerdo a lo establecido en la imagen el predio se encuentra clasificado como: **AREAS DE PRODUCCIÓN ECONOMICA**: lo cual se encuentra definido de la siguiente manera:

“Artículo 77.- AREAS DE PRODUCCIÓN ECONOMICA: Son áreas potencialmente aptas para el desarrollo de actividades productivas, en donde puede haber la dominancia de un renglón o existir posibilidades de combinación de varios de ellos, exigiéndose que el proceso productivo se adecue a las medidas ambientales. Ocupan 7.839 ha. equivalentes al 44.14% de la extensión territorial, distribuidas de acuerdo a la Resolución No.0326 del 15 de Junio de 1.999, en seis (6) tipos de áreas: las **Áreas Agrícolas**, las **Áreas Forestales Productoras**, las **Áreas Silvoagrícolas**, las **Áreas Silvopastoriles**, las **Áreas Minero-energéticas** y las **Áreas Turístico-recreacionales**. Se definen y delimitan en los Artículos 78 al 83.

Artículo 78.- ÁREAS AGRÍCOLAS: Se relacionan con unidades territoriales-ambientales cuya combinación de factores agroecológicos, usos potenciales y tendencias del mercado: las definen como de

Calle 3 N° 3-08 Esquina Palacio Municipal – Bochalema - Norte de Santander
Telefax: (0975) 863014 e-mail: alcaldia@bochalema-nortedesantander.gov.co
UNIDAD, SERVICIO Y COMPROMISO



AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-60_PC-04-0024

 Alcaldía de Bochalema Norte de Santander	COMUNICACIÓN EXTERNA	Código	FGC 002
	SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL	Versión	00
	BOCHALEMA	Página	2 de 2
NORTE DE SANTANDER			

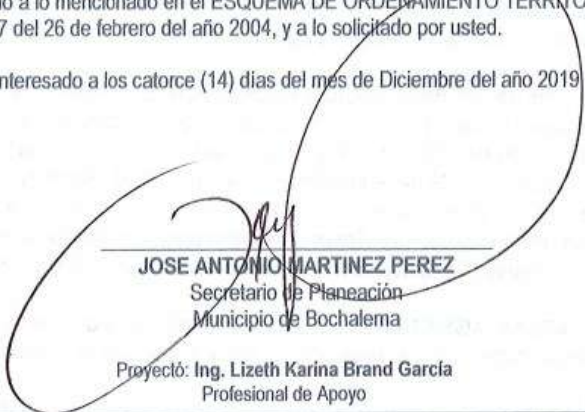
vocación agrícola con diversas intensidades de aprovechamiento en función de la tecnología disponible. Exigen previsiones de prácticas agronómicas adecuadas para evitar conflictos de usos y problemas asociados. Dentro de este grupo se incluyen las áreas de Cultivos Limpios, Semilimpios y Densos, que en cada caso permiten determinados cultivos (*Ver características particulares de cada una en la Sección 3.7 de este Tomo – Usos Potenciales Mayores del Suelo*). Estas unidades ocupan 1.590 ha., que equivalen al 8.95% del territorio, comprende algunos sectores considerables de la vereda Zarcuta (en inmediaciones de los cauces de las quebradas La Colonia, El Laurel y el río Pamplonita), las veredas Buenavista partes Alta y Baja (parte media-alta de la margen norte de la quebrada La Chiracoca), y la vereda Naranjales; además de pequeños sectores dispersos localizados dentro de las todas las demás veredas, exceptuando la Cuchilla de Volcanes en su parte alta (sectores boscosos de las veredas Buenavista, Aguablanca, Laurel y La Colonia) y media (veredas Nebraska, San Antonio de la Torre y Limoncito, al sur-occidente del territorio) donde estos usos no son permitidos.

Los usos del suelo en este tipo de sistemas:

- **Uso principal:** Agricultura tradicional, semimecanizada y mecanizada.
- **Usos compatibles:** Agroindustria, Silvicultura, construcciones de establecimientos institucionales de tipo rural, vivienda del propietario y trabajadores, granjas avícolas y cunícolas.
- **Usos condicionados:** Infraestructura de servicios públicos, parcelaciones rurales, granjas porcícolas, especies menores, piscicultura, agroindustria, vías de comunicación y minería.
- **Usos prohibidos:** Usos urbanos, suburbanos, industriales, loteo para construcción de vivienda en agrupación y otros usos que causen deterioro al suelo y patrimonio ambiental e histórico del municipio.”

De acuerdo a lo anterior nos permitimos mencionar que el predio objeto de la solicitud y su franja solicitada tiene usos: **cultivo limpio**, de acuerdo a lo mencionado en el ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (E.O.T) aprobado mediante acuerdo No. 007 del 26 de febrero del año 2004, y a lo solicitado por usted.

Se expide a solicitud del interesado a los catorce (14) días del mes de Diciembre del año 2019


JOSE ANTONIO MARTINEZ PEREZ
Secretario de Planeación
Municipio de Bochalema

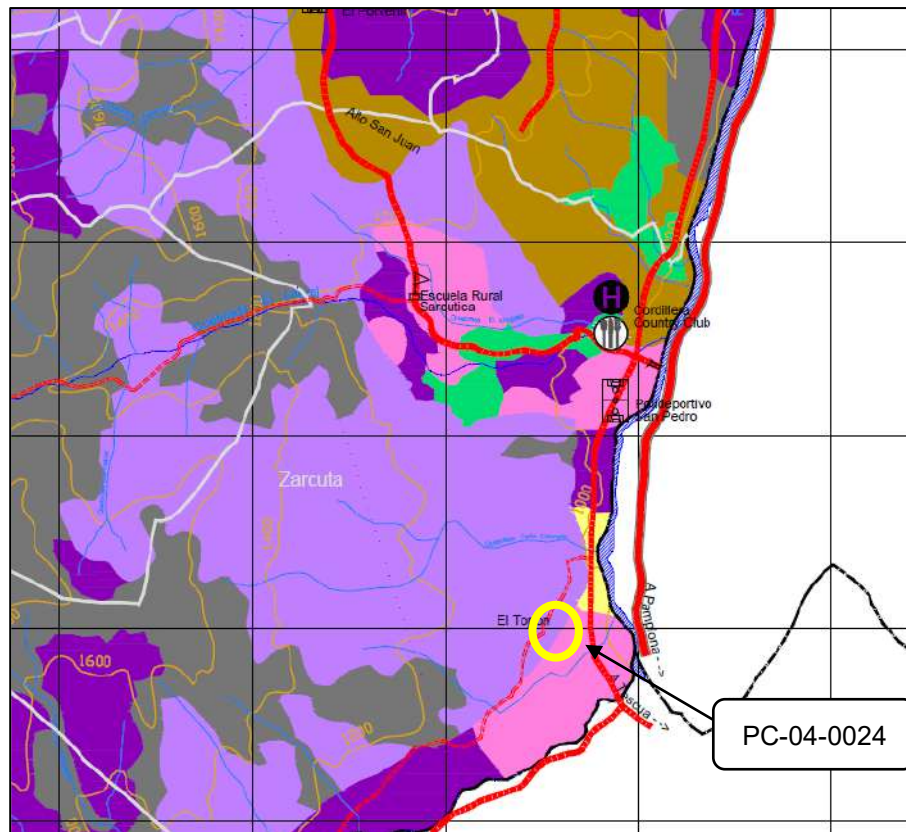
Proyectó: Ing. Lizeth Karina Brand Garcia
Profesional de Apoyo

Calle 3 N° 3-08 Esquina Palacio Municipal – Bochalema - Norte de Santander
Telefax: (0975) 863014 e-mail: alcaldia@bochalema-nortedesantander.gov.co

UNIDAD, SERVICIO Y COMPROMISO



AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-60_PC-04-0024



	LEYENDA	
	Bosque protector productor	
	Cultivo Agrosilvo pastoril	
	Cultivo Denso	
	Cultivo Limpio	
	Cultivo Silvo agrícola	
	Cultivo Semi limpio	
	Cultivo Silvo pastoril	
	Protección absoluta	
	Zona urbana	

Fuente: Información tomada del Mapa de Usos Actuales del Suelo (E.O.T.) de Bochalema

AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-60_PC-04-0024

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1 UBICACIÓN:

El Predio se ubica en el municipio de Bochalema, partiendo desde donde se gira para ingresar al casco urbano del municipio, se sigue por la vía Pamplona-Cúcuta y se recorren unos 9,974 kilómetros hasta encontrar un giro a la derecha en sentido Cúcuta-Pamplona, en este lugar se gira a la derecha 160 metros y luego se gira a la izquierda 226 metros hasta llegar al predio sobre el costado izquierdo.



Fuente: Google Earth.

AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-60_PC-04-0024

6.2 ÁREAS DEL TERRENO:

ÁREA TOTAL TERRENO	1.087,00	m2
ÁREA REQUERIDA	1.081,54	m2
ÁREA REMANENTE NO DESARROLLABLE	5,46	m2
ÁREA REMANENTE	0,00	m2
ÁREA TOTAL REQUERIDA	1.087,00	m2

Fuente: Ficha Predial PC-04-0024, suministrada por el solicitante, fecha de elaboración 2/12/2019.

6.3 LINDEROS:

Área Requerida

LINDERO	LONGITUD(M)	COLINDANTE
NORTE	28,37	(1-2) Lote 4- Rómulo Alarcón Peñaloza.
ORIENTE	37,64	(2-4) Camino en Medio y Lote 13- Hernando Uribe Sarmiento.
SUR	46,25	(4-5) Lote 2- Esperanza Capacho Delgado
OCCIDENTE	37,50	(5-1) Antigua Vía Ferrocarril

LINDERO	LONGITUD(M)	COLINDANTE
NORTE	0,15	(2-6) Lote 4- Rómulo Alarcón Peñaloza.
ORIENTE	22,32	(6-3) Camino en Medio Lote 13- Hernando Uribe Sarmiento.
SUR	0,00	(3) Camino en medio.
OCCIDENTE	22,33	(3-2) Lote 3 Hoy el Saucedal-Graciela Rincón Linares AR1.

Fuente: Ficha Predial PC-04-0024, suministrada por el solicitante, fecha de elaboración 2/12/2019.

6.4 VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:

La principal vía de acceso al predio es la carretera nacional Cúcuta – Pamplona – Bucaramanga. Vía pavimentada en buen estado de conservación.

6.5 SERVICIOS PÚBLICOS:

El predio cuenta con acueducto veredal.

6.6 UNIDADES FISIOGRAFICAS:

UNIDAD FISIOGRAFICA	NORMA DE USO	USO ACTUAL	CLASE AGROLOGICA	ÁREA m ²
UF-1	Agricultura Tradicional Semimecanizada y Mecanizada	Agropecuaria	I	1.087,00

AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-60_PC-04-0024

6.9 CULTIVOS Y ESPECIES:

ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD
Tachuelo ($10 \leq \phi \leq 20$)	4	UN
Sorruno ($20 \leq \phi \leq 40$)	3	UN
Guayabos	5	UN
Trompillo ($10 \leq \phi \leq 20$)	1	UN
Lorito ($10 \leq \phi \leq 20$)	1	UN
Palomito ($10 \leq \phi \leq 20$)	2	UN

7. MÉTODOS VALUATORIOS.

Conforme a los siguientes métodos valuatorios establecidos en la Resolución 620 de 2.008 del IGAC se procedió a valorar el costo comercial del predio objeto de avalúo en este informe:

“ARTÍCULO 1o. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.”

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA.

Método de Comparación o De Mercado. Se utilizó para determinar el valor del terreno y en el informe se analizó la información de ofertas obtenidas en el sector, así:

INVESTIGACION DE MERCADO								
No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCION	VALOR PEDIDO	TERRENO	CONSTRUCCION	OSERVACIONES	FUENTE	TELEFONO
				AREA HA.	AREA M2			
1	Lote	7°26'59.95" - 72°38'6.99" Vda San Rafael	\$ 169.600.000	0,1696	0,00	lote en venta con disponibilidad de servicios	Carlos Julio Andrade	3134664052 - 3124236676
2	Lote	7°26'53.85" 72°38'2.46" Vda San Rafael	\$ 25.000.000	0,0216	0,00	lote en venta con disponibilidad de servicios	Cecilio Florez Celis	3228774130-32908393480
3	Lote	Lote de 15'48" a \$ 100.000 m2 7°26'59,12" - 72°38'6.74" Vda	\$ 72.000.000	0,0720	0,00	lote en venta con disponibilidad de servicios	Carlos Julio Andrade	3134664052 - 3124236676

9. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA DIRECTA (ENCUESTAS). Aplicación del Artículo 9° de la Resolución 620 de 2.008 del IGAC.

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

AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-60_PC-04-0024

10. CALCULO DEL VALOR DEL TERRENO

10.1 PROCESAMIENTO ESTADISTICO (Método de Comparación):

El siguiente análisis y cálculo estadístico se realiza de conformidad a lo dispuesto en los Artículos 10°, 11° y 37° de la Resolución 620 de 2.008 del IGAC.

Las muestras obtenidas se sometieron a un proceso estadístico para determinar la desviación estándar y el coeficiente de variación.

INVESTIGACION ECONOMICA EN LA ZONA ANALISIS ESTADISTICO (OFERTAS PARA EL SECTOR)															
ITEM	NOMBRE O UBICACION GEOGRAFICA	PEDIDO	FACTOR NEGOCIACION %	VALOR DEPURADO	EDIFICACIONES Y/O MEJORAS			TERRENO				OBSERVACIONES	FUENTE		FOTOGRAFIA
					Area m2	Valor		Area Ha	Valor						
						Unitario	Total		Total	Valor/Ha.	V M2				
1	7°26'59.95" - 72°38'6.99" Vda San Rafael	\$ 169.600.000	0%	\$ 169.600.000,00	0	\$ -	\$ -	0,1696	\$ 169.600.000	\$ 1.000.000.000,00	\$ 100.000,00	lote en venta con disponibilidad de servicios	Carlos Julio Andrade	3134664052 - 3124236676	
2	7°26'53.85" 72°38'2.46" Vda San Rafael	\$ 25.000.000	2%	\$ 24.500.000,00	0	\$ -	\$ -	0,0216	\$ 24.500.000	\$ 1.134.259.259,26	\$ 113.425,93	lote en venta con disponibilidad de servicios	Cecilio Florez Celis	3228774130-32908393480	
3	lote de 15°48' a \$ 100.000 m2 7°26'59.12" - 72°38'6.74" Vda	\$ 72.000.000	0%	\$ 72.000.000,00	0	\$ -	\$ -	0,0720	\$ 72.000.000	\$ 1.000.000.000,00	\$ 100.000,00	lote en venta con disponibilidad de servicios	Carlos Julio Andrade	3134664052 - 3124236676	
VALOR ADOPTADO \$ 112.000 m²								PROMEDIO	\$ 1.044.753.086,42	\$ 104.475,31					
								DESVIACION ESTANDAR	\$ 77.514.619,47	\$ 7.751,46					
								COEFICIENTE DE VARIACION	7,42%	7,42%					
								LIMITE SUPERIOR	\$ 1.122.267.705,89	\$ 112.226,77					
								LIMITE INFERIOR	\$ 967.238.466,95	\$ 96.723,85					

10.2 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS:

Las ofertas encontradas se analizaron e interpretaron para llegar a la estimación del valor de terreno para aquellas áreas con frente sobre vía, el Comité de Avalúos, de Avalbienes – Gremio inmobiliario, decidió adoptar el valor del límite superior; Valor adoptado **\$112.000 m²**

10.3 EJERCICIOS RESIDUALES:

Área de terreno agrícola inclinada y en mayor extensión, aplicamos residual.

Teniendo en cuenta que las muestras de mercado encontradas en el sector, son lotes de áreas menores de 2.000 m², y que como urbanismo solo tienen las vías, las áreas de cesión y la disponibilidad de los servicios públicos, y que el predio avaluado se encuentra en mayor extensión, y aun nivel de -2,00 del nivel de la rasante, e igualmente cuenta con la disponibilidad de servicios públicos; aplicamos la siguiente fórmula establecida en la resolución 620 de septiembre de 2008, tomando como base el valor del terreno en la zona.

Artículo 15°.- Para la estimación del precio de un terreno en bruto, cuando por las condiciones del mercado no se pueda estimar directamente, se calculará partiendo del valor del terreno urbanizado, y se aplicará la siguiente fórmula:

$$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{V_{tu}}{1 + g} - Cu \right\}$$

En donde:

AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-60_PC-04-0024

% AU Porcentaje área útil.
Vtu Valor del terreno urbanizado
g Ganancia por la acción de urbanizar.
Cu Costos de urbanismo.

(Debe incluir los costos financieros y no solo los de obra)

Parágrafo 1.- Por porcentaje de área útil se entiende el resultado de dividir el área útil de cada predio, por el área total de cada predio o predios sujetos a plan parcial; al tenor de lo establecido en el Decreto 2181 de 2006.

Parágrafo 2.- Es necesario tener en cuenta que las obras de urbanismo guarden relación con el tipo de proyecto que la norma determine.

Para el cálculo del valor de urbanismo, fue utilizado el formato presentado en la revista Construinformes 165 para una vivienda tipo R2 (Pág. 64). Teniendo en cuenta que las muestras únicamente cuentan con la adecuación de vías, los valores de obra base para el cálculo del urbanismo son localización de vías (\$502,34) y descapote a máquina h15 sin/retiro (\$1.008,85) para un total de \$1.511,19. (Valores tomados de la revista Construinformes 165 - pg 27). El costo de administración de obra corresponde al 5% del costo de las obras realizadas.

Adicionalmente, ya que el predio se encuentra en mayor extensión, el área útil o índice de ocupación utilizada es del 49%. Este porcentaje se estableció con base en un proyecto rural de reloteo, propuesto para el predio identificado con cedula catastral 545180003000000010168000000000 y folio de matrícula inmobiliaria 272-44109 y que se asemeja a lo desarrollado en esta zona.

los costos de preliminares, administración de obra e incrementos de costos estan proporcionalmente a las obras realizadas.



AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-60_PC-04-0024

COSTO DE M2 DE OBRAS DE URBANISMO R2		
ITEMS	VALOR UN	PG
COSTO DIRECTO		
Preliminares		
Alcantarillado		
Acueducto		
Vias	\$ 1.511,19	27
Red electrica		
Red de comunicaciones		
Cesiones tipo 1		
Administracion de obra 5%	\$ 75,56	
Suma	\$ 1.586,75	
Incremento de Costos	\$ 563,68	64
Total Costos Directos	\$ 2.150,43	
COSTOS INDIRECTOS		
Imprevistos 1%	\$ 21,50	
Honorarios Diseños-construcción	\$ 12.307,63	64
Licencia	\$ 4.113,96	64
Derechos de Empresas	\$ 89,73	64
Total Costos Indirectos	\$ 16.532,82	64
COSTOS DE CONSTRUCCION	\$ 18.683,25	
GASTOS GENERALES		
Gastos generales y Gerencia 5%	\$ 934,16	
COSTOS SIN COSTOS FINANCIEROS	\$ 19.617,42	
COSTOS FINANCIEROS	\$ 2.764,13	64
TOTAL COSTOS O. DE URBANISMO	\$ 22.381,55	

EJERCICIO PARA LOTE0	
$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{V_{tu}}{1 + g} - Cu \right\}$	
% Ocupación	49%
Valor terreno semi-urbanizado	\$ 112.000,00
Costos de urbanismo	\$ 22.381,55
Ganancia	12%
FORMULA	
$V_{tu} / 1 + G$	\$ 100.000,00
$(V_{tu} / 1 + G) - CU$	\$ 77.618,45
V.T.B	\$ 38.033,04

El valor adoptado para el terreno es de **\$38.000/m²**

11. CALCULO DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: No aplica. El área requerida no afecta ningún tipo de construcción principal o anexa.

12. CALCULO DE ESPECIES Y CULTIVOS:

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR TOTAL UNITARIO	VALOR TOTAL
Tachuelo (10 ≤ Ø ≤ 20)	4	UN	\$ 5.000,00	\$ 20.000,00

AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-60_PC-04-0024

Sorruno ($20 \leq \phi \leq 40$)	3	UN	\$ 28.000,00	\$ 84.000,00
Guayabos	5	UN	\$ 80.737,90	\$ 403.689,50
Trompillo ($10 \leq \phi \leq 20$)	1	UN	\$ 6.000,00	\$ 6.000,00
Lorito ($10 \leq \phi \leq 20$)	1	UN	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00
Palomito ($10 \leq \phi \leq 20$)	2	UN	\$ 6.000,00	\$ 12.000,00

Nota: El árbol denominado Lorito presenta otros nombres comunes como Iguano, Harino, Cabro

13. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a los aspectos relacionados en los capítulos anteriores, para la determinación del valor comercial del inmueble, objeto del presente informe, se ha analizado y considerado lo siguiente:

El valor asignado corresponde al comercial, entendiendo por valor comercial, aquel que un comprador y un vendedor están dispuestos a pagar y recibir de contado o en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones, en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes.

Los análisis de precios unitarios y cantidades de obra de las construcciones y construcciones anexas se realizaron según lo observado y medidas tomadas en la visita realizada al predio.

La zona se ha desarrollado con lotes que se han parcelado y construido viviendas de uso recreativo y viviendas de uso residencial convirtiéndose en una zona suburbana, en donde se combina la vida del campo y la ciudad.

El valor del predio se obtiene por investigación del mercado del sector, teniéndose en cuenta los factores relevantes como ubicación, usos, accesibilidad, topografía, disponibilidad de servicios públicos, condiciones normativas y explotación económica entre otros.

Los soportes de investigación de mercado y de valoración de especies y cultivos fueron tomados de los estudios realizados por parte de la Lonja de Propiedad Raíz de Norte de Santander y Arauca, los cuales fueron suministrados por el Contratante Sacyr Construcción Colombia S.A.S, dando cumplimiento a la Orden de Servicio C-CO-OS-30000-00080-10489 suscrita el día 26 de noviembre de 2019.

Fin de las consideraciones generales.



AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-60_PC-04-0024

14. RESULTADO DEL AVALÚO:

VALOR COMERCIAL TOTAL					
Terreno					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Área Requerida	M2	1.087,00	\$ 38.000,00	\$ 41.306.000,00
Cultivos y Especies					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
2	Tachuelo ($10 \leq \phi \leq 20$)	UN	4	\$ 5.000	\$ 20.000,00
3	Sorruno ($20 \leq \phi \leq 40$)	UN	3	\$ 28.000	\$ 84.000,00
4	Guayabos	UN	5	\$ 80.737,90	\$ 403.689,50
5	Trompillo ($10 \leq \phi \leq 20$)	UN	1	\$ 6.000	\$ 6.000,00
6	Lorito ($10 \leq \phi \leq 20$)	UN	1	\$ 5.000	\$ 5.000,00
7	Palomito ($10 \leq \phi \leq 20$)	UN	2	\$ 6.000	\$ 12.000,00
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA					\$ 41.836.689,50

Valor en Letras: Cuarenta y un millones ochocientos treinta y seis mil seiscientos ochenta y nueve pesos con cincuenta centavos m/l.

Cordialmente,

MONICA INES FERLÍN
Representante Legal
Avalbienes – Gremio Inmobiliario

NICOLAS ESTEBAN FRANCO
Avaluador Asignado
Registro Abierto de Avaluadores.
RAA - AVAL-71332367.

JUAN CAMILO FRANCO
Miembro del comité de Avalúos
Cordinador de Avalúos
RAA AVAL-71792559.

AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-60_PC-04-0024

15. OBSERVACIONES FINALES

En la elaboración del presente informe se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Hago constar que la fuente de los datos legales aquí consignados fue tomada de los documentos suministrados por el solicitante. Por lo tanto, no asumo responsabilidad por las descripciones que se encuentran consignadas en la escritura, así como tampoco por las consideraciones de tipo legal que de ellas se deriven.
2. Acepto que el título de propiedad consignado en la escritura y matrícula inmobiliaria es correcto, también toda información contenida en los documentos suministrados por el interesado, por lo tanto, no respondo por la precisión de los mismos, ni por los errores de tipo legal contenidos en ellos.
3. Presumo que no existen factores exógenos que afecten el bien en su subsuelo o en las estructuras allí erigidas. No asumo responsabilidad alguna por cualquier condición que no estuvo a nuestro alcance determinar u observar.
4. Hago constar que he visitado personalmente el bien objeto del presente avalúo.
5. El presente avalúo está sujeto a las condiciones actuales del país y de la localidad en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.
6. El estudio efectuado conduce a un valor objetivo del inmueble. En el valor de negociación pueden intervenir varios factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever tales como habilidad de los negociadores, urgencia económica del vendedor, intereses y pagos pactados o demasiado interés del comprador.

Cordialmente,

NICOLAS ESTEBAN FRANCO

Avaluador Asignado

R.A.A. AVAL – 71332367

AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-60_PC-04-0024

16. REGISTRO FOTOGRÁFICO

PREDIO No.: PC-04-0024.

Lote y panorámica de especies vegetales



Tachuelo y Palomito



Trompillo y Lorito



Soruno



Guayabo



AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-60_PC-04-0024

17. ANEXOS

17.1 Cultivos y Especies

FORMULA PARA EL CALCULO DE LOS VOLUMENES RESALTADOS					
DAP	0,10	0,20	0,30	0,40	0,5
VOLUMEN	0,039	0,176	0,495	1,056	1,924
VALOR POR DAP	\$ 4.346	\$ 5.278	\$ 14.844	\$ 31.667	\$ 57.727
FORMULA PARA EL CALCULO DE LOS VOLUMENES RESALTADOS					
DAP	0,6	0,7	0,8	0,9	100
VOLUMEN	3,167	4,849	7,037	9,797	13,195
VALOR POR DAP	\$ 95.002	\$ 145.472	\$ 211.116	\$ 293.912	\$ 395.842
NOTA	Para el DAP= 0,1 m, se considerará el valor de establecimiento del árbol descrito en el Costo Adoptado por árbol al año				
VARIABLES	DAP: Diámetro Altura a Pecho		Hc: Altura comercial	Cf: factor de forma - 70%	
	MADERAS NOBLES				
RANGO DIAMETRO	d=0,10m - 0,20m	d=0,20m - 0,40m	d=0,40m - 0,60m	d=0,60m - 0,80 m	d=0,80m - 1,00 m
VALORES ADOPTADOS	\$ 5.000	\$ 18.000	\$ 63.000	\$ 153.000	\$ 303.000
Nota 1:	Teniendo en cuenta que estos árboles no presentan trazado, razón por la cual no se pueden calificar como plantaciones establecidas o comerciales, luego por ser árboles aislados, como valor se toma el 50% del valor comercial. Teniendo en cuenta que estos árboles no presentan trazado, razón por la cual no se pueden calificar como plantaciones establecidas o comerciales, luego por ser árboles aislados, como valor se toma el 50% del valor comercial.				
Nota 2:	Los valores adoptados corresponden al promedio de acuerdo a como vienen presentados en la ficha predial en rangos de 10 a 20; 20 a 40, 40 a 60, 60 a 80, 80 a 100 y mayores de 100 cms				



AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-60_PC-04-0024

NOMBRE	Nombre científico	Peso específico anhidro
<i>Acacia forrajera, Leucaena</i>	<i>Leucaena leucocephala</i>	0.50 a 0.60
<i>Aliso</i>	<i>alnus acuminata</i>	n/a
<i>Campanario</i>	n/a	N. A.
<i>Arenillo</i>	<i>Leucaena leucocephala</i>	0.58
<i>Alcaparro</i>	<i>Sena multiglandulosa</i>	0.52
<i>Aguacacho</i>	<i>sin nombre comun</i>	0.53
<i>Aceite, Aceite maria,</i>	<i>Calophyllum brasiliense</i>	0,51
<i>Agave tequilana</i>	<i>Asparagaceae</i>	0,42
<i>Almendron</i>	<i>Bertholletia excelsa</i>	0,52
<i>Amarillo Cedro amarillo, iguano amarillo</i>	<i>albizia guachapele</i>	0,56
<i>Cedrillo</i>	n/a	N. A.
<i>Amargoso</i>	n/a	N. A.
<i>Balso Majao Menudito</i>	<i>Ochroma lagopus</i>	0.13
<i>Balú</i>	<i>Erythrina edulis</i>	0.44
<i>Borrachero</i>	<i>Brugmansia x candida</i>	0.70
<i>Caimito</i>	<i>Chrysophyllum cainito</i>	0.52
<i>Caracolí</i>	<i>Anacardium excelso</i>	0.44
<i>Cañafistulo</i>	<i>Cassia grandis</i>	0,4
<i>Cedro rosado</i>	<i>Cedrela odorata</i>	0,48
<i>Ceiba bruja</i>	<i>Ceiba pentandra</i>	0.25
<i>Cerezo</i>	<i>Prunus serotina</i>	0.65
<i>Cordoncillo</i>	<i>Piper auritum</i>	0.40
<i>Cipres</i>	<i>cupresus lusitanica</i>	0.44
<i>Cruceto</i>	n/a	N. A.
<i>Clavito</i>	n/a	N. A.
<i>Curumacho, Aguacatillo, Urumacho</i>	<i>Persea caerulea</i>	0.43
<i>Curapi</i>	<i>Sapiun haematospermum</i>	0.44
<i>Curití</i>	n/a	N. A.
<i>Dinde tierra fria, Moral</i>	<i>Cesalpinia spinosa</i>	0.45
<i>Drago</i>	n/a	N. A.
<i>Frijolito, Tambor.</i>	<i>Schizolobium parahibum</i>	0,41
<i>Guacimo</i>	<i>Guazuma ulmifolia</i>	0,4
<i>Gualanday</i>	<i>Jacaranda caucana</i>	0.58



AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-60_PC-04-0024

Guamo	<i>Inga edulis</i>	0,3
Guarumo, Yarumo, Urumo	<i>Cecropia peltata</i>	0,15
Higueron, ficus, ficus benjamina	<i>Ficus luschnathiana</i>	0,3
0.03	0.04	0.05
Laurel-loro	<i>aniba sp</i>	0.55
Leucaena	<i>Leucocephala</i>	0,54
Lecheron	n/a	N. A.
Matarratón	<i>Gliricidia sepium</i>	N. A.
Magua	n/a	N. A.
Melina	<i>Gmelina arborea</i>	0.45
Miniguo	n/a	N. A.
Mosquero	n/a	N. A.
Moringa	<i>Moringa oleifera</i>	0,5
Mulato	n/a	N. A.
Nim, Neem	<i>Azadirachta indica</i>	0.60
Orejero	<i>Enterolobium cyclocarpum</i>	0,4
Palo de casa	n/a	N. A.
Pardillo, Nogal cafetero	<i>Cordia alliodora</i>	0.46
Pardillo llanero, canaleta	<i>Cordia alliodora</i>	0,4
Pate Vaca	<i>Bauhinia forficata</i>	0,4
Penitente	<i>Petreavolvils</i>	0,4
Pino patula	<i>Pinus patula</i>	0,43
Perillo	<i>Coumma macrocarpa</i>	0.55
Rejito	<i>Erodium, cicutarium</i>	0,5

Samán	<i>Pithecellobium saman</i>	0.50
Sande	<i>Brosimun Sp.</i>	0.55
Sangre Toro	<i>Virola sebifera</i>	0.52
Sangregorio	n/a	N. A.
Sangro	n/a	N. A.
Sauce, sauce lloron	<i>Salix humboldini</i>	0,4
Sauco	n/a	N. A.
Sietecueros	<i>Tibouchina lepidota</i>	0,4
Tártago	n/a	N. A.
Tampaco o Copey	<i>Clusia multiflora</i>	0.40
Tecón	n/a	N. A.
Totoco, toco, Manzana de playa	<i>Crataeva tapia</i>	0,55
Urapo, ocobo, flor morado, Cañaguate.	<i>Tabebuia roseae</i>	0.60
Urapan	<i>Fraxinus chinensis</i>	0,5

AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-60_PC-04-0024

<i>Uvo, Hobo Caucho sabanero. Caucho higuero. Lechero</i>	<i>Ficus soatensis Var. Bogotensis</i>	0.58
<i>Venadito</i>	<i>n/a</i>	N. A.
<i>Totumo</i>	<i>n/a</i>	N. A.
<i>Tachuelo</i>	<i>Zanthoxylum rhoifolium</i>	0.60
<i>Yatago, nacedero, cajeto</i>	<i>Trichanthera gigantea</i>	0,7

MADERAS NOBLES: peso específico entre 0,13 y 0,60 grs/cm³

VALOR POR DAP	\$ 142.503	\$ 218.208	\$ 316.673	\$ 440.869	\$ 593.762
NOTA	Para el DAP= 0,1 m, se considerará el valor de establecimiento del árbol descrito en el Costo Adoptado por árbol al año				
VARIABLES	DAP: Diámetro Altura a Pecho		Hc: Altura comercial	Cf: factor de forma - 70%	
	MADERAS DURAS				
RANGO DIAMETRO	d=0,10m - 0,20m	d=0,20m - 0,40m	d=0,40m - 0,60m	d=0,60m - 0,80 m	d=0,80m - 1,00 m
VALORES ADOPTADOS	\$ 6.000	\$ 28.000	\$ 95.000	\$ 230.000	\$ 455.000
NOTA 1:	Teniendo en cuenta que estos árboles no presentan trazado, razón por la cual no se pueden calificar como plantaciones establecidas o comerciales, luego por ser árboles aislados, como valor se toma el 50% del valor comercial.				
NOTA 2:	Los valores adoptados corresponden al promedio de acuerdo a como vienen presentados en la ficha predial en rangos de 10 a 20; 20 a 40, 40 a 60, 60 a 80, 80 a 100 y mayores de 100 cms				
		NOMBRE	Nombre científico	Peso específico anhidro	
		Abarco	Cariniana pyriformis	0.68	
		Acacia, Acacia Amarilla	Acacia melanoxylon	0.60	
		Arrayan, Cinaro, Arevalo	Myrcianthes leucoxila	0.70	
		Bambú	Bambusa vulgaris	0,65	
		Barbasco	no existe con ese nombre comun	n/a	



AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-60_PC-04-0024

<i>Campanario</i>	<i>no existe con ese nombre comun</i>	<i>n/a</i>
<i>Calicencio</i>	<i>no existe con ese nombre comun</i>	<i>n/a</i>
<i>Cañaguate</i>	<i>Tecoma Spectabilis.</i>	<i>0,50</i>
<i>Caña brava</i>	<i>Gynerium sagittatum</i>	<i>0.68</i>
<i>Carbonero, Carbón</i>	<i>Abarema jupumba</i>	<i>0.77</i>
<i>Campanario</i>	<i>Cymbalaria, muralis</i>	<i>0,75</i>
<i>Cedro Macho-sarno</i>	<i>Junglans neotropica</i>	<i>0.60</i>
<i>Cerezo</i>	<i>Prunus serotina</i>	<i>0.65</i>
<i>Chocho, Chipio-*jaboncillo</i>	<i>Lipinus, mutabilis</i>	<i>0.72</i>
<i>Colepisco, Paloisote</i>	<i>no existe con ese nombre comun</i>	<i>n/a</i>
<i>Coco Cristal</i>	<i>Prunus serotina</i>	<i>0,98</i>
<i>Coco mono, Barbasco</i>	<i>Prunus serotina</i>	<i>0,97</i>
<i>Cuji, trupillo</i>	<i>Prunus serotina</i>	<i>0.70</i>
<i>Cucano</i>	<i>Hedychium, coronarium</i>	<i>0.65</i>
<i>Cucharo, Calicencio</i>	<i>Myrsine guianensis</i>	<i>0.65</i>
<i>Dinde tierra fria. Dividivi, Dividive</i>	<i>Cesalpinia espinosa</i>	<i>0,70</i>
<i>Eucalipto</i>	<i>Prunus serotina</i>	<i>0.60</i>
<i>Encenillo</i>	<i>Weinmannia tomentosa</i>	<i>0.70</i>
<i>Gallinero</i>	<i>Pithecellobium dulce)</i>	<i>0.65</i>
<i>Guadua</i>	<i>Guadua angustifolia</i>	<i>0.75</i>
<i>Guayacan Hobo</i>	<i>Prunus serotina</i>	<i>1,03</i>
<i>Hayuelo</i>	<i>no existe con ese nombre común</i>	<i>n/a</i>
<i>Igua, Nauno, cedro amarillo</i>	<i>Prunus serotina</i>	<i>0.60</i>
<i>Lechoso, Leche Perra</i>	<i>Helicostylis tomentosa</i>	<i>0,9</i>
<i>Moncoro, Ortigo</i>	<i>Prunus serotina</i>	<i>0.75</i>
<i>Matamorro, cajeto</i>	<i>Citharexylum subflavescens</i>	<i>0.62</i>
<i>Nim, Neem</i>	<i>Prunus serotina</i>	<i>0.60</i>
<i>Ortigo</i>	<i>no existe con ese nombre comun</i>	<i>n/a</i>
<i>Oití</i>	<i>Prosopis juliflora</i>	<i>0,7</i>
<i>Punte, Palomino, Palomito</i>	<i>Minquarthis guianensis</i>	<i>0,94</i>
<i>Roble-algarroba</i>	<i>Prunus serotina</i>	<i>0,97</i>
<i>Sapan</i>	<i>Prunus serotina</i>	<i>0,96</i>
<i>Sururo, Surrumo, Zorruno</i>	<i>Mircya popayanensis</i>	<i>0.70</i>
<i>Trompillo</i>	<i>Guarea guidonia</i>	<i>0.60</i>
<i>0.68</i>	<i>0.69</i>	<i>0.70</i>



AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-60_PC-04-0024

Zonal:		Santanderes		NG. AGRONOMO JESUS CACERES PABON			
ACTIVIDAD PRODUCTIVA CULTIVO DE GUAYABA - densidad 7x 7= 205plantas							
(Costos de Producción por Cosecha/Hectárea, Animal, Unidad, Etc.) AÑO 2018							
ACTIVIDADES	PATRON		PRECIO/ UNIDAD	% PARTICI	VALOR TOTAL	AÑO PRODUCCION	SIPSA DANE -FILA#
	UNIDAD	CANTIDAD					
COSTOS DIRECTOS							
Labores							
Preparacion Terreno	Jrl	6	\$ 30.000	2,63	\$ 180.000,00		JORNALES 6004
Trazado, Ahoyado	Jrl	10	\$ 30.000	4,38	\$ 300.000,00		JORNALES 6004
Amarre a la guia	Jrl	10	\$ 30.000	4,38	\$ 300.000,00		JORNALES 6004
Limpieza manual	Jrl	12	\$ 30.000	5,25	\$ 360.000,00		JORNALES 6004
Plantula (vivero en el sitio)	Jrl	25	\$ 30.000	10,94	\$ 750.000,00		JORNALES 6005
Trasplante	Jrl	9	\$ 30.000	3,94	\$ 270.000,00		JORNALES 6004
Poda y descogolle	Jrl	8	\$ 30.000	3,50	\$ 240.000,00	\$ 250.800,00	JORNALES 6004
Aplcación Fertilizantes	Jrl	12	\$ 30.000	5,25	\$ 360.000,00	\$ 376.200,00	JORNALES 6004
Aplicación Fungicidas	Jrl	10	\$ 30.000	4,38	\$ 300.000,00	\$ 313.500,00	JORNALES 6004
Aplicación Insecticidas	Jrl	10	\$ 30.000	4,38	\$ 300.000,00	\$ 313.500,00	JORNALES 6004
Desyerba	Jrl	10	\$ 30.000	4,38	\$ 300.000,00	\$ 313.500,00	JORNALES 6004
Riego (operario mantenimiento)	Jrl	20	\$ 30.000	8,75	\$ 600.000,00	\$ 300.000,00	JORNALES 6004
Recolección	Jrl	10	\$ 30.000	0,00	\$ -	\$ 300.000,00	JORNALES 6004
Transporte interno	Jrl	4	\$ 30.000	1,75	\$ 120.000,00	\$ -	JORNALES 6004
Subtotal	Mano de Obra	156		63,90	\$ 4.380.000,00	\$ 2.167.500,00	
Insumos							
Semilla	sobre	2	\$ 36.000,00	1,05	\$ 72.000,00		EL SEMILLERO
Abono organico	Blto	15	\$ 16.075,00	3,52	\$ 241.125,00	\$ 241.125,00	BOL. INSUMOS-PG13
Sulfato de amonio	Blto	3	\$ 37.167,00	1,63	\$ 111.501,00	\$ 111.501,00	FERTILIZANTES 55038
Disfosfato Amonio	Blto	8	\$ 79.000,00	9,22	\$ 632.000,00	\$ 632.000,00	FERTILIZANTES 54752
Cloruro de potasio kcl 0-0-60	Blto	5	\$ 56.333,00	4,11	\$ 281.665,00	\$ 281.665,00	FERTILIZANTES 54545
Urea	Blto	3	\$ 60.800,00	2,66	\$ 182.400,00	\$ 182.400,00	FERTILIZANTES 55189
Exalt 60 Sc 100 cms	DOSIS	4	\$ 30.000,00	1,75	\$ 120.000,00	\$ 120.000,00	INSECTICIDAS 86986
Karate Zeon	DOSIS	4	\$ 13.333,00	0,78	\$ 53.332,00	\$ 53.332,00	INSECTICIDAS 87131
Nativo SC	LITRO	1	\$ 145.333,00	2,12	\$ 145.333,00	\$ 145.333,00	FUNGICIDAS 89435
Agrotin SI	Lt	1	\$ 16.667,00	0,24	\$ 16.667,00	\$ 16.667,00	COADYUDANTES 17420
Rafos 12-24-12-2	Blto	6	\$ 78.500,00	6,87	\$ 471.000,00	\$ 471.000,00	FERTILIZANTES 55006
Lorbans 4 EC	Lt	2	\$ 28.500,00	0,83	\$ 57.000,00	\$ 57.000,00	INSECTICIDAS 87535
Estacas guia	Un	300	\$ 300	1,31	\$ 90.000,00	\$ -	100 ESTACAS UN JORNAL
Costal plástico	COSTA	250	\$ 700,00	0,00		\$ 175.000,00	EMPAQUES AGR 4209
Hilo de amarrar	CONO	1	\$ 12.000,00	0,00	\$ -	\$ 12.000,00	ELEMENTOS PEC 21635
Subtotal				36,10	\$ 2.474.023,00	\$ 2.499.023,00	
TOTAL COSTOS DIRECTOS				100,00	\$ 6.854.023,00		
FINANCIACIÓN 80% BANCO							
COSTOS INDIRECTOS							
Asistencia Técnica	Semestre	1,0					
Arrendamiento	Semestre	6,0					
Administración	Semestre	2,0					
Flete a sitio de acopio	tn	9,70	\$ 30.000,00		\$ -	\$ 291.000,00	
Subtotal							
OTROS COSTOS INDIRECTOS							
Comisión F.A.G	Semestre	1,0					
I.V.A sobre comisión	Semestre	16,0					
Costos financieros	Semestre	7,5					
Subtotal							
TOTALCOSTOS SIN F.A.G NI TASA DE INTERES				100,00	\$ 6.854.023,00	\$ 4.957.523,00	% Costos Directos
COSTOS DE PRODUCCION	años	3				\$ 14.872.569,00	
PRODUCCION AÑO	Ton					9,70	Ministerio Agri y Pesca
PRODUCCION REMANENTE	años	3				29,10	
PRECIO	V/TN	1				\$ 1.604.000,00	SIPSA DANE
VALOR FUTURO DE LA PRODUCCION TOTAL						\$ 46.676.400,00	
FLUJO DE CAJA NETO						\$ 20.791.506,67	UTILIDAD 20%
Punto de equilibrio Ton/Ha						3,52	
RENTABILIDAD ESPERADA EN 3 AÑOS DTF 4,81%						\$ 23.938.345,17	
VALOR PRESENTE CON UTILIDAD DEL 20%						\$ 13.853.209,01	
VALOR ESTABLECIMIENTO PLANTA						\$ 33.434,26	
VALOR TOTAL PLANTA TECNIFICADA						\$ 101.010,89	
VALOR TOTAL PLANTA SIN TECNIFICAR						\$ 80.737,90	
Los árboles frutales que no se han establecido de forma tecnificada se consideran cultivos tradicionales o arboles frutales dispersos. De acuerdo al manejo agronómico (Bajo control de malezas, aplicación de fertilizantes, riego y otros) y por su estado fitosanitario (Bajo control de plagas y enfermedades) el factor de riesgo es mayor y por ende sus rendimientos se encuentran en un 70% de un cultivo tecnificado.							
VALORES DE INSUMOS TOMADOS DEL BOLETIN DE INSUMOS No. 74 DE AGOSTO DE 2018, SERIES HISTORICAS DE INSUMOS DEL SIPSA DANE, Y BOLTIN CENABASTOS DE CUCUTA - PLANTILLAS SECRETARIA DE AGRICULTURA							



AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-60_PC-04-0024

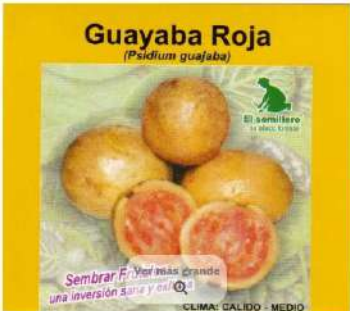
TEL: (1) 247 2790 | info@elsemillero.net | MI CUENTA

El semillero
...su aliado forestal

INICIO | ELSMILLERO.NET | SEMILLAS | EQUIPOS Y HERRAMIENTAS | INSUMOS PARA VIVEROS | LIBROS | OFERTAS | PQR

INICIO / SEMILLAS FRUTALES / GUAYABA ROJA (SEMILLAS)

SEMILLAS FRUTALES/GUAYABA ROJA (SEMILLAS)



Guayaba Roja
(*Psidium guajava*)

El semillero
la mejor semilla

Sembrar es Ver más grande
una inversión sana y exitosa

CLIMA: CALIDO - MEDIO

Guayaba Roja (Semillas)

Tweet | Compartir | Google+ | Pinterest

Escribe tu opinión

Referencia: *Psidium guajava*.

Condición: Nuevo producto

Altitud: 0 a 1800 metros sobre el nivel del mar. **Clima:** Es una planta de día templados y calidos. Su temperatura está entre los 18° y 28°C. Humedad re

\$ 36.000

Descuento -20% Precio Normal \$ 45.000

Presentación:



GOBIERNO
DE COLOMBIA



DANE INFORMACIÓN
ESTRATÉGICA

Sistema de Información de Precios y Abastecimiento del Sector Agropecuario -SIPSA- Precios Mayoristas

Variación mensual de los precios mayoristas de los principales alimentos en las principales ocho ciudades.

Agosto/julio 2018

Precio \$/Kg	Barranquilla		Bogotá		Bucaramanga		Cartagena		Cali		Cúcuta		Medellín		Pereira	
	Precio	Var %	Precio	Var %	Precio	Var %	Precio	Var %	Precio	Var %	Precio	Var %	Precio	Var %	Precio	Var %
Guayaba pera	1.861	-14,20	1.791	21,75	1.303	27,75	1.913	-6,86	1.349	-8,29	1.604	8,09	1.167	11,67	1.212	-0,57



AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-60_PC-04-0024

17.2 Recibo de impuesto predial.



Area Gestion Rentas e Impuestos
Fecha Expedicion:16/09/2020 12:21:49 Fecha Vencimiento:30/09/2020

INFORMACION DEL CONTRIBUYENTE-USUARIO										
Codigo Predial(NPN):00-05-00-00-0002-0032-0-00-00-0000 Propietario.....:RINCON LINARES GRACIELA NIT:000027586547 Direccion Predio.....:LOTE 3 EL SAUCEDAL PEÑA VIVA Avaluo Actual.....: \$993,000 Estrato.....:1 Tarifa Sobretasa Ambiental: 1.5 X Mil								Interes Mora: Ultimo Pago.: \$5,863 Desde.....:201001 Hasta.....:202012 Area Terreno: 1,155 Area Constr.: 0		
ESTADO DE CUENTA DETALLADO										
ANOS VIGENCIA	VALOR AVALUO	TASAS PREDIAL	VALOR IMP. PREDIAL	VALOR INTERE IMP. PREDIAL	VALOR SOB. AMBIENTAL	VALOR INTERE SOB. AMBIENTAL	VALOR PREY Y ATENC.			VALOR SUBTOTALES
-C-2014	0	2.0x Mil	4.996	0	2.700	6.408	0	0	0	13.704
2015	857.000	2.0x Mil	1.716	0	1.284	1.860	0	0	0	4.860
2016	883.000	2.0x Mil	1.764	0	1.320	1.820	0	0	0	4.704
2017	939.000	2.0x Mil	1.824	0	1.368	1.512	0	0	0	4.704
2018	936.000	3.0x Mil	2.808	0	1.404	1.104	0	0	0	5.316
2019	964.000	4.0x Mil	3.852	0	1.452	720	0	0	0	6.024
2020	993.000	5.0x Mil	4.968	0	1.488	180	0	0	0	6.536
Subtotales.....:			21.528	0	11.016	13.494	0	0	0	45.948
Mandamiento de Pago No. 0 Descuentos Int: 0 Descuentos Cap: 0								(+) Facturacion.....: 4.000		
APRECIADO CONTRIBUYENTE PARA SEGUIR GENERANDO OBR DE USUARIOS CANCELE SUS IMPUESTOS A TIEMPO. GRACIA MAS CAPACIDAD MAS GESTION MAS PROGRESO								(-) Descuentos.....: 0		
								(-) Saldo a Favor.....: 0		
								(+) Saldo en Contra.....: 0		
								SUBTOTAL SOBRETASA.....: 24.420		
								SUBTOTAL IMP PREDIAL.....: 25.528		
								TOTAL A PAGAR.....: 49.948		
Se presenta documento tributario en un folio valor y presta merito ejecutivo como lo indica el articulo 422 de Código General del Proceso (CGP)										
Fecha Vencimiento:30/09/2020										
INFORMACION DEL CONTRIBUYENTE-TESORERIA										
Codigo Predial(NPN):00-05-00-00-0002-0032-0-00-00-0000 Propietario.....:RINCON LINARES GRACIELA NIT:000027586547 Direccion Predio.....:LOTE 3 EL SAUCEDAL PEÑA VIVA Avaluo Actual.....: \$993,000 Estrato.....:1 Tarifa Sobretasa Ambiental: 1.5 X Mil								Interes Mora: Ultimo Pago.: \$5,863 Desde.....:201001 Hasta.....:202012 Area Terreno: 1,155 Area Constr.: 0		
ESTADO DE CUENTA DETALLADO										
ANOS VIGENCIA	VALOR AVALUO	TASAS PREDIAL	VALOR IMP. PREDIAL	VALOR INTERE IMP. PREDIAL	VALOR SOB. AMBIENTAL	VALOR INTERE SOB. AMBIENTAL	VALOR PREY Y ATENC.			VALOR SUBTOTALES
-C-2014	0	2.0x Mil	4.996	0	2.700	6.408	0	0	0	13.704
2015	857.000	2.0x Mil	1.716	0	1.284	1.860	0	0	0	4.860
2016	883.000	2.0x Mil	1.764	0	1.320	1.820	0	0	0	4.704
2017	939.000	2.0x Mil	1.824	0	1.368	1.512	0	0	0	4.704
2018	936.000	3.0x Mil	2.808	0	1.404	1.104	0	0	0	5.316
2019	964.000	4.0x Mil	3.852	0	1.452	720	0	0	0	6.024
2020	993.000	5.0x Mil	4.968	0	1.488	180	0	0	0	6.536
Subtotales.....:			21.528	0	11.016	13.494	0	0	0	45.948
Mandamiento de Pago No. 0 Descuentos Int: 0 Descuentos Cap: 0								(+) Facturacion.....: 4.000		
APRECIADO CONTRIBUYENTE PARA SEGUIR GENERANDO OBR DE USUARIOS CANCELE SUS IMPUESTOS A TIEMPO. GRACIA MAS CAPACIDAD MAS GESTION MAS PROGRESO								(-) Descuentos.....: 0		
								(-) Saldo a Favor.....: 0		
								(+) Saldo en Contra.....: 0		
								SUBTOTAL SOBRETASA.....: 24.420		
								SUBTOTAL IMP PREDIAL.....: 25.528		
								TOTAL A PAGAR.....: 49.948		
Se presenta documento tributario en un folio valor y presta merito ejecutivo como lo indica el articulo 422 de Código General del Proceso (CGP)										
Fecha Vencimiento:30/09/2020										
INFORMACION DEL CONTRIBUYENTE-BANCO										
Codigo Predial(NPN):00-05-00-00-0002-0032-0-00-00-0000 Propietario.....:RINCON LINARES GRACIELA NIT:000027586547 Direccion Predio.....:LOTE 3 EL SAUCEDAL PEÑA VIVA Avaluo Actual.....: \$993,000 Estrato.....:1 Tarifa Sobretasa Ambiental: 1.5 X Mil								Interes Mora: Ultimo Pago.: \$5,863 Desde.....:201001 Hasta.....:202012 Area Terreno: 1,155 Area Constr.: 0		
								(+) Facturacion.....: 4.000		
								(-) Descuentos.....: 0		
								(-) Saldo a Favor.....: 0		
								(+) Saldo en Contra.....: 0		
								SUBTOTAL SOBRETASA.....: 24.420		
								SUBTOTAL IMP PREDIAL.....: 25.528		
								TOTAL A PAGAR.....: 49.948		
Se presenta documento tributario en un folio valor y presta merito ejecutivo como lo indica el articulo 422 de Código General del Proceso (CGP)										
Fecha Vencimiento:30/09/2020										

RADICADO No. AVB-60_PC-04-0024

**ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS
PROYECTO DE CONCESIÓN UNIÓN VIAL RÍO PAMPLONITA.
TRAMO VARIANTE PAMPLONA**

Las indemnizaciones económicas se liquidarán de conformidad con las disposiciones de la Resolución 898 y 1044 de 2.014 del IGAC.

PREDIO No.	PC-04-0024
Solicitante	Unión Vial Río Pamplonita.
INFORMACIÓN BÁSICA:	
Propietaria	Graciela Rincón Linares. C.C. 27.586.547
Dirección	Lote 3 hoy el saucedal.
Abscisa inicial	K 31+187,88
Abscisa final	K 31+225,31
Matrícula inmobiliaria	272-31511
Fecha de la visita	30 de septiembre de 2020
Fecha del Informe de avalúo	01 de octubre de 2020

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 UNIÓN VIAL RÍO PAMPLONITA, 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. CÁLCULO ESTIMADO DE GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES.

VALOR BASE LIQUIDACIÓN				\$ 41.836.689,50
ÍTEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD Ó PORCENTAJE	SUBTOTAL
1. GASTOS NOTARIALES				
1	Derechos Notariales		0,30%	\$ 125.600
3	Actos sin cuantía (Cancelación Oferta)	\$ 61.700	100%	\$ 61.700
4	Copia original papel seguridad y 4 copias protocolo papel seguridad (20 hojas * 5)	\$ 3.800	100	\$ 380.000
5	Biometría	\$ 3.200	100%	\$ 3.200
6	Firma Digital	\$ 7.100	100%	\$ 7.100
TOTALES ANTES DE IVA				\$ 577.600
7	IVA Derechos Notariales	19%	100%	\$ 109.800
8	Recaudos fondo especial notariado y recaudo superintendencia de notariado (Tarifa sobre SMLMV - 2020)	2,25%		\$ 19.800
SUBTOTAL GASTOS NOTARIADO				\$ 707.200



RADICADO No. AVB-60_PC-04-0024

2. GASTOS REGISTRALES				
9	Inscripción del acto	\$ 260.224,21	50%	\$ 130.200
13	Inscripción Folio de Matricula	\$ 10.700	100%	\$ 10.700
	SUBTOTAL			\$ 140.900
14	Sistematización y conservación Documental	2,00%		\$ 2.900
	SUBTOTAL GASTOS REGISTRALES			\$ 143.800
3. GASTOS BOLETA FISCAL				
15	Boleta Fiscal	1,05%	50%	\$ 219.700
	SUBTOTAL			\$ 219.700
TOTAL GASTOS ACTUACIONES NOTARIALES Y REGISTRO				\$ 1.070.700

3. IMPUESTO PREDIAL

De acuerdo con el artículo 5 de la Resolución 1044 de 2014 este concepto se reconocerá de forma exclusiva para la adquisición total de predios, de conformidad al valor del impuesto predial y, de forma proporcional de acuerdo con el trimestre en que se elabore el avalúo así:

Primer trimestre (01 de enero - 31 de marzo)	Se reconocerá el 75%.
Segundo trimestre (01 de abril - 30 de junio)	Se reconocerá el 50%
Tercer trimestre (01 de julio - 30 de septiembre)	Se reconocerá el 25%.
Cuarto trimestre (01 de octubre - 31 de diciembre)	Se reconocerá el 0%.

Para el caso específico, como se trata de adquisición total del predio, se reconoce este ítem en los términos del artículo 5 de la Resolución IGAC 1044 de 2014, en donde señala que para el trimestre indicado (tercero) se reconocerá el 25% del valor del impuesto predial para el año 2020.

IMPUESTO PREDIAL			
IMPUESTO PREDIAL 2020	TRIMESTRE	TARIFA	VALOR A PAGAR
\$6.636,00	3	25%	\$1.700,00

4. CONSIDERACIONES.

- El cálculo de los valores indicados en el numeral anterior se realizó conforme a lo dispuesto en la Resolución No. 1299 del 1 de febrero de 2020, expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro.
- La base gravable para el cálculo de derechos notariales y recaudos fue del 100% del valor del avalúo comercial.
- El valor contenido en el presente documento es un estimativo, pues los valores pueden sufrir modificaciones dependiendo del número de hojas que contenga finalmente la escritura pública de venta.

RADICADO No. AVB-60_PC-04-0024

- Fueron estimados dos Certificados de Tradición y Libertad, teniendo en cuenta que se deba inscribir el acto en dos folios de matrícula inmobiliaria.

5. 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. Resoluciones 0450, 0858 del 31 de enero de 2018, Resolución 2854 de 2018, ley 223 de 2008, Ordenanza 014 de 2008, resolución 3177 de 2008. 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 el 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.

6. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES:

TOTAL INDEMNIZACIONES (DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE)	
ÍTEM	MONTO COMPENSADO
Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 1.070.700,00
Impuesto predial	\$ 1.700,00
Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0
TOTAL INDEMNIZACIONES	\$ 1.072.400,00

Total Indemnización: Un millón setenta y dos mil cuatrocientos pesos m/l.

Cordialmente,

MONICA INES FERLÍN
Representante Legal
Avalbienes – Gremio Inmobiliario

NICOLAS ESTEBAN FRANCO
Avaluador Asignado
Registro Abierto de Avaluadores.
RAA - AVAL-71332367.

JUAN CAMILO FRANCO
Miembro del comité de Avalúos
Cordinador de Avalúos
RAA AVAL-71792559.

Nota: En el presente estudio interviene en los cálculos de tasación de avalúo rural NICOLAS ESTEBAN FRANCO que se encuentra activo e inscrito con número de RAA AVAL-71332367 y en la tasación de reconocimientos económicos adicionales (Daño Emergente) el Señor NICOLAS ESTEBAN FRANCO que se encuentra activo en esta entidad e inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores con número de RAA AVAL-71332367 en la categoría de Intangibles Especiales.