

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

No. 10 de fecha 05 SEP 2023

Señores

FABRICIANO ACEVEDO MENDOZA

C.C. No. 13.352.873

ANDRES ACEVEDO MENDOZA

C.C. No. 1.986.738

RUBEN DARÍO ACEVEDO CARRILLO

C.C. No. 88.158.794

MARIA ESTELA ACEVEDO CARRILLO

C.C. No. 60.256.505

OSCAR HERNANDO ACEVEDO CARRILLO

C.C. No. 88.158.817

Dirección: **PREDIO RURAL "EL ALCAPARRAL"**

Vereda: Alcaparral

Municipio: Pamplona

Norte de Santander

Referencia: Contrato de Concesión bajo la modalidad APP No. 002 de 2017.

Asunto: Notificación por **AVISO** de la Oferta Formal de Compra No. **UVRP-GP-2023-017** de fecha 11 de agosto de 2023. - **Pedio PC-01-0034**.

Cordial saludo,

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 No. UVRP-GP-2023-017** de fecha 11 de agosto de 2023, 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 que hace parte del predio denominado **PREDIO RURAL "EL ALCAPARRAL"**, identificado con la Cédula Catastral No. **545180003000000010022000000000** y Matrícula Inmobiliaria No. **272-13010** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pamplona y Ficha Predial No. **PC-01-0034**, requerido para la ejecución del Proyecto Vial Doble Calzada Pamplona- Cúcuta.

Lo anterior, en razón a que, mediante oficio de citación S-04-2023081102574 de fecha 11 de agosto de 2023, remitido a la dirección del inmueble denominado **PREDIO RURAL "EL ALCAPARRAL"**, vereda Alcaparral, municipio de Pamplona, departamento de Norte de Santander, por la empresa de mensajería **INTER RAPIDÍSIMO S.A.**, con guía No. **700106822685** de fecha 30 de agosto de 2023, no fue posible hacer entrega de manera exitosa y a la fecha no se ha podido surtir la notificación personal.

Acompaño para su conocimiento copia de la oferta formal de compra **UVRP-GP-2023-017** de fecha 11 de agosto de 2023, 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.

Cordialmente,

FRANCISCO JAVIER GARCIA ALVAREZ
Firmado digitalmente por
FRANCISCO JAVIER GARCIA
ALVAREZ
Fecha: 2023.09.03 21:54:38 +02'00'

FRANCISCO JAVIER GARCIA ALVAREZ
GERENTE GENERAL
Unión Vial Río Pamplonita S.A.S

Folios: (02) de esta comunicación.

Anexos: Oferta de Compra, ficha predial, plano predial, avalúo comercial corporativo y normas en (15) folios.

Elaboró/Revisó: Contratista EPC (Consortio PACU) / NHM A. Predial UVRP -A. Predial UVRP.

Copia: No aplica



Los Patios, Norte Santander, **11 AGO 2023**

UVRP-GP-2023-017

Señores

FABRICIANO ACEVEDO MENDOZA

C.C. No. 13.352.873

ANDRES ACEVEDO MENDOZA

C.C. No. 1.986.738

RUBEN DARÍO ACEVEDO CARRILLO

C.C. No. 88.158.794

MARIA ESTELA ACEVEDO CARRILLO

C.C. No. 60.256.505

OSCAR HERNANDO ACEVEDO CARRILLO

C.C. No. 88.158.817

Dirección: **PREDIO RURAL "EL ALCAPARRAL"**

Vereda: Alcaparral

Municipio: Pamplona

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 inmueble denominado **PREDIO RURAL "EL ALCAPARRAL"**, identificado con la Cédula Catastral No. **545180003000000010022000000000** y Matrícula Inmobiliaria No. **272-13010** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pamplona y Ficha Predial No. **PC-01-0034**, requerido para la ejecución del Proyecto Vial Doble Calzada Pamplona- Cúcuta.

Respetados señores:

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.

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,

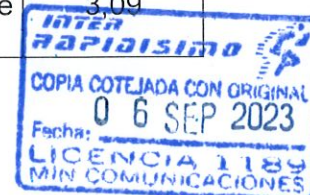
artículo 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014 y por la Ley 1882 de 2018, Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, Resoluciones Números 620 de 2008, 898 de 2014, 1044 de 2014 y 316 del de 2015 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), requiere comprar un área de terreno conforme a la afectación de la ficha predial No. **PC-01-0034** de fecha 16 de enero de 2023, de la cual se anexa copia, esta contiene: a) un área requerida de terreno de **OCHENTA Y UNO COMA CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (81,44 m²)**, debidamente delimitada y alinderada, dentro de las abscisas inicial **K 58+681,50 ID** y final: **K 58+723,51 ID** del mencionado tramo.

Los linderos generales del predio son los contenidos en la Escritura Pública No. 911 del 29 de octubre de 2019 de la Notaría Segunda del Círculo Notarial de Pamplona.

Los linderos específicos del área requerida son los consignados en la Ficha Predial No. **PC-01-0034** de fecha 16 de enero de 2023, son los siguientes: -----

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AR1			
ÁREA REQUERIDA	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (M)
78,23 m ²	NORTE:	(1-8) Vía doble Calzada Pamplona - Cúcuta - Agencia Nacional de Infraestructura -ANI	30,15
ABSCISA INICIAL			
K 58+697,65	ORIENTE:	(8) Vía doble Calzada Pamplona - Cúcuta - Agencia Nacional de Infraestructura -ANI	0,00
ABSCISA FINAL	SUR:	(8-1) Predio rural El Alcaparral - Fabriciano Acevedo Mendoza y otros	28,99
K 58+723,51	OCCIDENTE:	(1) Vía doble Calzada Pamplona - Cúcuta - Agencia Nacional de Infraestructura -ANI	0,00

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AR2			
ÁREA REQUERIDA	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (M)
3,21 m ²	NORTE:	(1) Vía doble Calzada Pamplona - Cúcuta - Agencia Nacional de Infraestructura -ANI	0,00
ABSCISA INICIAL			
K 58+681,50	ORIENTE:	(1-2) Predio rural El Alcaparral - Fabriciano Acevedo Mendoza y otros	3,72
ABSCISA FINAL	SUR:	(2-3) Vía doble Calzada Pamplona - Cúcuta - Agencia Nacional de Infraestructura -ANI	2,08
K 58+683,58	OCCIDENTE:	(3-1) Vía doble Calzada Pamplona - Cúcuta - Agencia Nacional de Infraestructura -ANI	3,09



De acuerdo con el folio de matrícula inmobiliaria No. 272-13010 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pamplona y el estudio de títulos de fecha 16 de enero de 2023, se puede determinar que los titulares del derecho real de dominio del predio son los señores **FABRICIANO ACEVEDO MENDOZA, ANDRES ACEVEDO MENDOZA, RUBEN DARÍO ACEVEDO CARRILLO, MARIA ESTELA ACEVEDO CARRILLO y OSCAR HERNANDO ACEVEDO CARRILLO**, por eso son los destinatarios de esta oferta formal de compra.

De acuerdo con lo anterior el Concesionario **UNIÓN VIAL RÍO PAMPLONITA S.A.S**, en nombre de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, emite la presente Oferta Formal de Compra, cuyo valor total corresponde a la suma de **CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS VEINTISIETE PESOS CON VEINTE CENTAVOS M/CTE (\$499.227,20)**, por concepto de terreno según avalúo Comercial No. 018 de fecha 13 de abril de 2023, elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Norte de Santander y Arauca, el cual se discrimina así:

TERRENO	UNID	CANTIDAD	VR. UNITARIO	VR TOTAL
Area Requerida	m ²	81,44	\$ 6.130	\$ 499.227,20
SUB-TOTAL				\$ 499.227,20
TOTAL				\$ 499.227,20

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 DAÑO EMERGENTE:	\$891.600
SON: OCHOCIENTOS NOVENTA Y UN MIL SEISCIENTOS PESOS. MCTE.	

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 la Lonja de Propiedad Raíz de Norte de Santander y Arauca, según informe técnico de avalúo No. 018 de fecha 13 de abril de 2023, del predio identificado con ficha predial **PC-01-0034**, ubicado en la Vereda Alcaparral, municipio de Pamplona, departamento Norte de Santander, en su parte pertinente.

Con la presente oferta se anexa la solicitud de un Permiso de Intervención Voluntario sobre el área objeto de la oferta con el fin de dar inicio a los trabajos necesarios para la ejecución del proyecto vial en los términos del artículo 27 de la Ley 1682 de 2013 y del apéndice técnico 7, del Contrato de Concesión bajo esquema APP No 002 de 2017. Lo anterior, sin perjuicio de continuar con el procedimiento de enajenación voluntaria.

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 7:30 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 (5) 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,



FRANCISCO JAVIER GARCIA ALVAREZ
GERENTE GENERAL
Concesionario Unión Vial Río Pamplonita S.A.S.

Folios: (05) 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: JACR - Abogado Predial Contractual / Jonathan Chacon Pabon - Coordinador Predial UVRP.



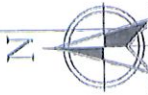
		MINISTERIO DE TRANSPORTE AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA FICHA PREDIAL		PROYECTO ☒ CONCESIÓN CONTRATO No.: 002 DEL 02 DE JUNIO DE 2017 UNIDAD FUNCIONAL 1 SECTOR O TRAMO VARIANTE DE PAMPLONA PREDIO No. PC-01-0034 ABSC. INICIAL K 58+681.50 ABSC. FINAL K 58+723.51 MARGEN LONGITUD EFECTIVA Izq-Def 42,01 CEDULA 13.352.873 DIRECCION / EMAIL fabricianoacevedo@gmail.com DIRECCION DEL PREDIO PREDIO RURAL "EL ALCAPARRAL" MATRICULA INMOBILIARIA 272-13010 CEDULA CATÁSTRAL 545180003000000010022000000 000																																									
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO FABRICIANO ACEVEDO MENDOZA Y OTROS		VEREDA/BARRIO: ALCAPARRAL MUNICIPIO: PAMPLONA DPTO: NTE DE SANTANDER Actividad económica del predio AGROPECUARIO Topografía 26-50% Fuertemente quebrado		CLASIFICACION DEL SUELO RURAL LINDEROS NORTE SUR ORIENTE OCCIDENTE COLINDANTES VER ANEXO DE LINDEROS																																									
Predio requerido para: VARIANTE Y TÚNEL		<table border="1"> <thead> <tr> <th>ITEM</th> <th>DESCRIPCION</th> <th>CANT</th> <th>DENS</th> <th>UN</th> <th>DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES</th> <th>CANTIDAD</th> <th>UNIDAD</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="7">TOTAL AREA CONSTRUIDA</td> <td>M2</td> </tr> <tr> <td colspan="7">DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				ITEM	DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD	1								2								TOTAL AREA CONSTRUIDA							M2	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS							
ITEM	DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD																																						
1																																													
2																																													
TOTAL AREA CONSTRUIDA							M2																																						
DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS																																													
FECHA DE ELABORACION: 18/01/2023 Elaboró: JOHANA ROCIO LEAL MARTINEZ TP: 54202-336953 NTS Revisó y Aprobó: SACIR CONSTRUCCION COLOMBIA S.A.S. RESIDENTE PREDIAL		AREA TOTAL TERRENO 95.003,12 m ² AREA REQUERIDA 81,44 m ² AREA REMANENTE NO DESARROLLABLE 0,00 m ² AREA REMANENTE 94.921,68 m ² AREA TOTAL REQUERIDA 81,44 m ²		Observaciones: 1. Ver informes anexos.																																									



 		PROYECTO	ID FICHA PREDIAL
		DOBLE CALZADA PAMPLONA-CÚCUTA	PC-01-0034
ANEXO FICHA PREDIAL: LINDEROS			
DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AR1			
ÁREA REQUERIDA	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (M)
78,23 m2			
ABSCISA INICIAL	NORTE:	(1-8) Vía doble Calzada Pamplona - Cúcuta - Agencia Nacional de Infraestructura -ANI	30,15
K 58+697,65	ORIENTE:	(8) Vía doble Calzada Pamplona - Cúcuta - Agencia Nacional de Infraestructura -ANI	0,00
ABSCISA FINAL	SUR:	(8-1) Predio rural El Alcaparral - Fabriciano Acevedo Mendoza y otros	28,99
K 58+723,51	OCCIDENTE:	(1) Vía doble Calzada Pamplona - Cúcuta - Agencia Nacional de Infraestructura -ANI	0,00
REVISÓ Y APROBÓ	ELABORÓ		
	NOHORA ROCÍO LEAL MARTINEZ		
FECHA DE ELABORACIÓN:		16-ene-2023 <i>NP</i>	

 		PROYECTO	ID FICHA PREDIAL
		DOBLE CALZADA PAMPLONA-CÚCUTA	PC-01-0034
ANEXO FICHA PREDIAL: LINDEROS			
DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AR2			
ÁREA REQUERIDA	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (M)
3,21 m2			
ABSCISA INICIAL	NORTE:	(1) Vía doble Calzada Pamplona - Cúcuta - Agencia Nacional de Infraestructura -ANI	0,00
K 58+681,50	ORIENTE:	(1-2) Predio rural El Alcaparral - Fabriciano Acevedo Mendoza y otros	3,72
ABSCISA FINAL	SUR:	(2-3) Vía doble Calzada Pamplona - Cúcuta - Agencia Nacional de Infraestructura -ANI	2,08
K 58+683,58	OCCIDENTE:	(3-1) Vía doble Calzada Pamplona - Cúcuta - Agencia Nacional de Infraestructura -ANI	3,09
REVISÓ Y APROBÓ	ELABORÓ		
	NOHORA ROCÍO LEAL MARTINEZ		
FECHA DE ELABORACIÓN:		16-ene-2023 <i>NP</i>	

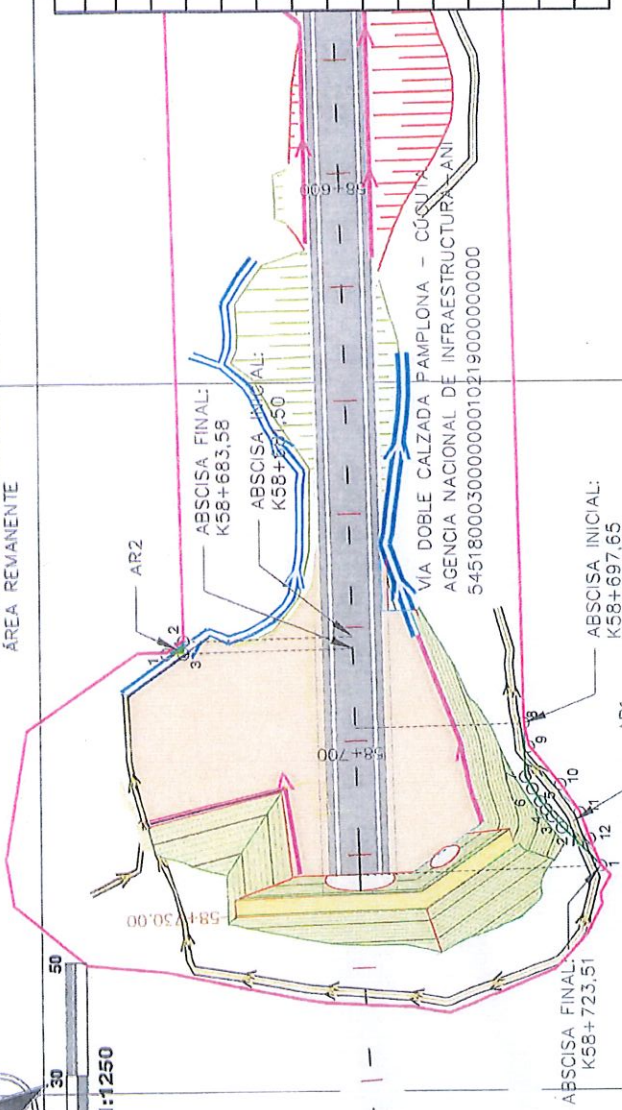




ESC. 1:1250

FABRICIANO ACEVEDO MENDOZA Y OTROS
PREDIO RURAL "EL ALCAPARRAL"
545180003000000010022000000000
ÁREA REMANENTE

TULIA MARGARITA DUARTE Y OTROS
PREDIO RURAL "EL CURO"
545180003000000001012000000000



ABSCISA FINAL:
K58+723.51

ABSCISA INICIAL:
K58+697.65

FABRICIANO ACEVEDO MENDOZA Y OTROS
PREDIO RURAL "EL ALCAPARRAL"
545180003000000010022000000000
ÁREA REMANENTE

COORDENADAS DE AFECTACIÓN
ÁREA REQUERIDA AR1: 78,23 M2

PUNTO	ESTE	NORTE	DIST
1	1159077,09	1309425,75	9,63
2	1159083,83	1309432,62	2,72
3	1159085,85	1309434,45	1,58
4	1159087,08	1309435,44	1,76
5	1159088,51	1309436,47	2,61
6	1159090,74	1309437,81	2,48
7	1159092,87	1309439,08	9,37
8	1159102,23	1309439,29	4,23
9	1159098,1	1309438,39	8,58
10	1159091,48	1309432,92	6,08
11	1159086,48	1309429,46	4,97
12	1159081,81	1309427,74	5,13
1	1159077,09	1309425,75	0,00

COORDENADAS DE AFECTACIÓN
ÁREA REQUERIDA AR2: 3,21 M2

PUNTO	ESTE	NORTE	DIST
1	1159114,9	1309502,67	3,72
2	1159117,04	1309499,63	2,08
3	1159114,97	1309499,58	3,09
1	1159114,9	1309502,67	0,00

PROPIETARIO: FABRICIANO ACEVEDO MENDOZA Y OTROS	CUADRO DE ÁREAS
CEDULA CATASTRAL: 545180003000000010022000000000	ÁREA TOTAL 95.033,12 m ²
MATRICULA INMOBILIARIA: 272-13010	ÁREA REQUERIDA 81,44 m ²
	ÁREA REMANENTE NO DESARROLLABLE 0,00 m ²
	ÁREA REMANENTE 94.97,58 m ²
	ÁREA CONSTRUCCIONES 0,00 m ²
	ÁREA TOTAL REQUERIDA 81,44 m ²

Agencia Nacional de Infraestructura

Vial Pamplonita

Unidad Ejecutora de la Super Carreteras

OBRA: CALZADA PAMPLONA - BOGOTÁ

COPIA CONTROLADA CON ORIGINAL

Fecha: 06 SEP 2023

LICENCIA 118

MIN COMUNICACIONES

INFORMACIÓN DE REFERENCIA	PUNTOS DE REFERENCIA
MADIA COLOMBIA BOGOTÁ PROYECCION: TRANSVERSA DE MERCATOR DATUM: MADIA FALSO ESTE: 1.000.000 FALSO NORTE: 1.000.000 PROYECCION: TRANSVERSA DE MERCATOR DATUM: MADIA FALSO ESTE: 1.000.000 FALSO NORTE: 1.000.000 PROYECCION: TRANSVERSA DE MERCATOR DATUM: MADIA FALSO ESTE: 1.000.000 FALSO NORTE: 1.000.000 PROYECCION: TRANSVERSA DE MERCATOR DATUM: MADIA	INICIO: K 58+681,50 FINAL: K 58+723,51
FECHA: 16/01/2023	ARCHIVO: PC-01-0034 DWG
ESCALA: 1:1250	HOJA No 1 DE 1

CONVENCIONES

Camino: ---
Cercas: ---
Río: ---
Borde de vía: ---
Eje de vía: ---
Vegetación: ---
Drenaje: ---
Drenajes Doble: ---
Banda hídrica: ---
Cultivos: ---
Muro: ---

PUNTOS DE REFERENCIA

RUTA 5505

INICIO: K 58+681,50
FINAL: K 58+723,51

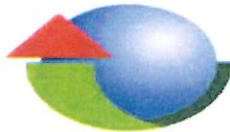
PLANO DE AFECTACIÓN VIAL
PC-01-0034

Elaboró: **Noboa, Edm**

Revisó y Aprobó: **Noboa, Edm**

NOHORA ROCIO LEAL MARTINEZ
Mat Profesional: 54202-535253 NTS

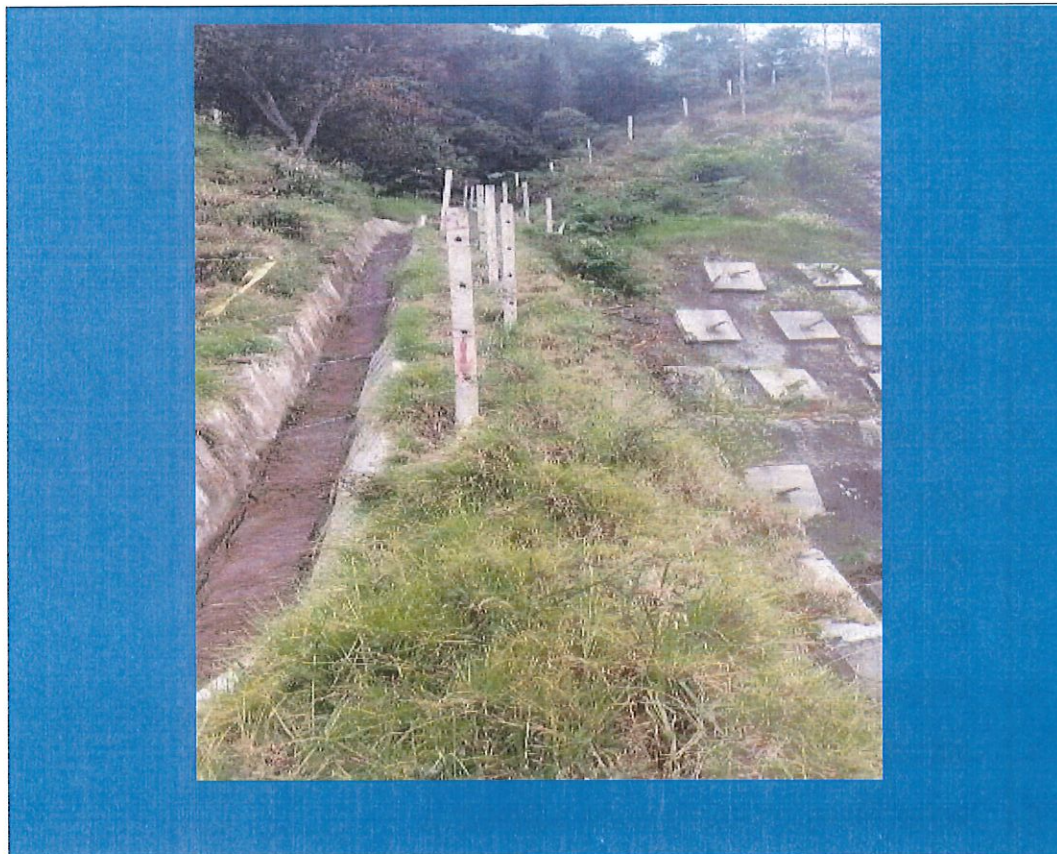
RESIDENTE PREDIAL
AFA CONSULTORES Y CONSTRUCTORES S.A.



Lonja de Propiedad Raíz
de Norte de Santander y Arauca
NIT. 890.502.096-0



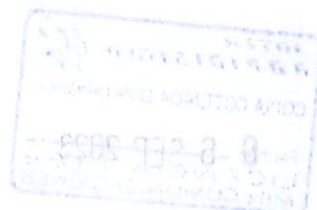
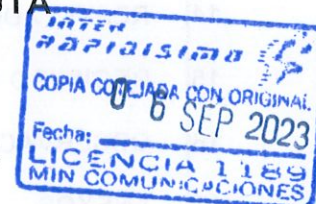
SC-CER507L44



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO RURAL

UNION VIAL RIO PAMPLONITA DOBLE CALZADA PAMPLONA-CUCUTA

Predio: PC-01-0034
Municipio de Pamplona
Departamento Norte de Santander



Avenida 0 No. 16-37 2 Piso Caobos

(60)(7) 5784843

+57 320 835 89 88

info@lonjanortesan.org.co

www.lonjanortesan.org.co

Cúcuta - Colombia



Lonja de Propiedad Raíz
de Norte de Santander y Arauca

NIT. 890.502.096-0



SC-CER507144



UNIDAD FUNCIONAL: 1
PREDIO No.: PC-01-0034
SECTOR O TRAMO: Variante Pamplona
AVALÚO No. 018

**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. INVESTIGACION ECONÓMICA INDIRECTA
9. INVESTIGACION ECONÓMICA DIRECTA
10. CALCULO VALOR DEL TERRENO
11. CALCULO DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES
12. CALCULO VALOR ESPECIES Y CULTIVOS
13. CONSIDERACIONES GENERALES
14. RESULTADO DEL AVALÚO
15. REGISTRO FOTOGRÁFICO
16. OBSERVACIONES FINALES
17. ANEXOS



Avenida 0 No. 16-37 2 Piso Caobos

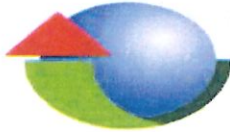
(60)(7) 5764843

+57 320 835 89 88

info@lonjanortesan.org.co

www.lonjanortesan.org.co

Cúcuta - Colombia



1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. SOLICITUD:

El encargo valuatorio consiste en elaborar el Avalúo Comercial Corporativo del inmueble, teniendo en cuenta los cultivos descritos en la ficha predial PC-01-0034, solicitado mediante oficio – UVRP23-3-401-CUC de fecha 10 de abril de 2023 por el concesionario Unión Vial Río Pamplonita, recibido por la Lonja de Propiedad Raíz de Norte de Santander y Arauca el 10 de abril de 2023.

1.2. TIPO DE INMUEBLE:

Terreno que hace parte de una finca con vocación agropecuaria, ubicado en el área rural del municipio de Pamplona.

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 de 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 2.018 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.





Lonja de Propiedad Raíz
de Norte de Santander y Arauca

NIT. 890.502.096-0



SC-CER507144



- 1.5. DEPARTAMENTO:**
Norte de Santander.
- 1.6. MUNICIPIO:**
Pamplona.
- 1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO:**
Alcaparral.
- 1.8. DIRECCIÓN:**
Predio rural El Alcaparral.
- 1.9. PREDIO:**
PC-01-0034
- 1.10. ABSCISADO DEL ÁREA REQUERIDA:**

Abscisa Inicial: K 58+681,50
Abscisa Final: K 58+723.51
Margen: Izq-Der
- 1.11. USO ACTUAL DEL INMUEBLE:**
Agropecuario.
- 1.12. USO POR NORMA:**
Silvopastoril, Remoción en Masa.
- 1.13. INFORMACION CATASTRAL:**

No. PREDIO	VIGENCIA AVALUO CATASTRAL	MATRICULA	ÁREA DE TERRENO (Has)	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (M²)	AVALUO CATASTRAL
545180003000000010083000000000	2023	272-13010	90Ha 5003 m2	0	36,225,000

Fuente: Certificado Catastral Nacional - IGAC de fecha; 06/02/2023.

- 1.14. FECHA VISITA AL PREDIO:**
11 de abril de 2023.
- 1.15. FECHA DEL INFORME DE AVALÚO:**
13 de abril de 2023.

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.



Avenida 0 No. 16-37 2 Piso Caobos

(80)(7) 5764843

+57 320 835 89 88

info@lonjanortesano.org.co

www.lonjanortesano.org.co

Cúcuta - Colombia



2. DOCUMENTOS

2.1 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS POR EL SOLICITANTE:

- Copia del certificado de tradición matrícula inmobiliaria 272-13010 de fecha 16/01/2023.
- Copia de estudio de títulos predio PC-01-0034 de fecha 16/01/2023.
- Copia del certificado catastral nacional de fecha 06/02/2023.
- Copia del certificado de uso de suelo de fecha 16/01/2023.
- Copia de ficha predial PC-01-0034 de fecha elaboración 16/01/2023.
- Copia de plano predial PC-01-0034 de fecha 16/01/2023.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1 PROPIETARIO:

Fabriciano Acevedo Mendoza y otros.

Fuente: Estudio de Títulos Ficha Predial PC-01-0034

3.2 TITULO DE ADQUISICIÓN:

Escritura Pública No. 911 del 29 de octubre de 2019 de la Notaría segunda del círculo notarial de Pamplona, hecho registrado en la Anotación No. 11 del Folio de Matrícula inmobiliaria N.º 272-13010, de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pamplona.

Fuente: Estudio de Títulos Ficha Predial PC-01-0006. Certificado de Tradición Matrícula inmobiliaria Nro. 272-13010

3.3 FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA:

272-13010 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Pamplona

Fuente: Estudio de Títulos Ficha Predial PC-01-0034

3.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS:

De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 272-13010 expedido por la oficina de Instrumentos Públicos de Pamplona el inmueble no presenta ningún gravamen, medida cautelar y/o limitación al dominio.

Fuente: Estudio de Títulos Ficha Predial PC-01-0034

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

NORTE: Con el Municipio de Pamplonita.

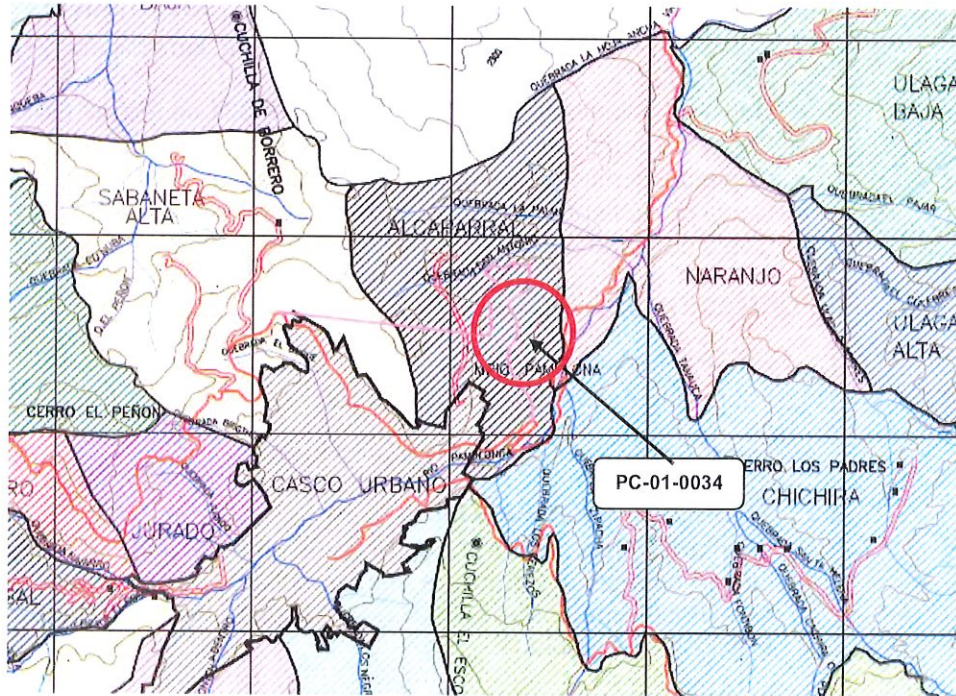
SUR: Con la Vereda Chichira.

ORIENTE: Con la vereda Naranjo.





OCCIDENTE: Con la Vereda Sabaneta Alta.



Fuente: P.B.O.T. Municipio de Pamplona 2015.

4.2 ACTIVIDAD ECONÓMICA PREDOMINANTE:

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

4.3 TOPOGRAFÍA:

Topografía del área requerida: Mixta

Fuente: Ficha Predial PC-01-0034

4.4 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

- **TEMPERATURA:** 12 ° C - 18° C
- **PRECIPITACIÓN:** 1.000 mm / año
- **ALTURA SOBRE EL NIVEL DEL MAR:** 3.000 m.s.n.m.

4.5 CONDICIONES AGROLOGICAS:

Grupo Indiferenciado Lithic Ustorthents, Ustic Humitropepts y Afloramientos



Avenida 0 No. 16-37 2 Piso Caobos

(60)(7) 5764843

+57 320 835 89 88

info@lonjanortesano.org.co

www.lonjanortesano.org.co

Cúcuta - Colombia



Rocosos. Símbolo MME

Estos suelos se manifiestan en clima ambiental frío y seco, dentro de los municipios de Silos, Chitagá, Cúcota, Pamplona y Pamplonita, en altitudes de 2.000 a 3.000 metros donde las temperaturas oscilan de 12 a 18°C y las lluvias anuales son menores de 1.000 mm, Corresponde a la zona de Holdridge de bosque seco montano bajo (bs-MB).

El tipo de relieve más sobresaliente en que se localizan los suelos de ésta unidad es el de crestas homoclinales abruptas, con pendientes mayores del 75%. Están constituido por materiales de rocas sedimentarias (areniscas, lutitas) de naturaleza ácida y se encuentran afectados por desprendimientos de roca, deslizamientos y por escurrimiento difuso en grado ligero. La vegetación arbórea ha sido reemplazada por pastos, rastrojo y cultivos de subsistencia

Los suelos Lithic Ustorthents desarrollados de areniscas son muy superficiales, limitados por roca coherente tienen clase textural franco arcillo arenosa. Químicamente, tienen reacción fuertemente ácida, contenidos medios de carbón orgánico y contenidos bajos de calcio, magnesio, potasio y fósforo saturación de aluminio de cambio mayor del 80%. La fertilidad natural es muy baja.

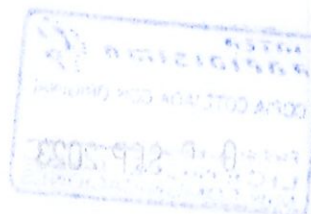
Los Ustic Humitropepts se sitúan en las áreas donde la pendiente es menos pronunciada y hay alta concentración de fragmentos de roca en superficie y dentro del perfil. Son profundos, bien drenados, de textura franco arcillo arenosa a franco arenosa. Tienen reacción fuertemente ácida contenidos muy bajos de calcio, magnesio, potasio y fósforo saturación de aluminio de cambio de cambio mayor de 60% y fertilidad natural muy baja.

Las pendientes escarpadas, la escasez de lluvias y la baja fertilidad de los suelos, permite clasificarlos en la Clase VIII por su capacidad de uso. El sobrepastoreo y la total destrucción de la vegetación arbórea obligan a proteger los suelos mediante programas de reforestación con vegetación nativa.

Fuente: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras del Departamento de Norte de Santander. IGAC 2007.

4.6 SERVICIOS PÚBLICOS:

El sector cuenta con energía eléctrica y acueducto Veredal.



Avenida 0 No. 16-37 2 Piso Caobos

(60)(7) 6764843

+57 320 835 89 88

info@lonjanortesano.org.co

www.lonjanortesano.org.co

Cúcuta - Colombia



4.7 SERVICIOS COMUNALES:

Por su cercanía al casco urbano todos los servicios comunales se encuentran en el casco urbano de Pamplona.

4.8 VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:

La principal vía de acceso al sector es un carreteable que parte del casco urbano barrio Villa Cristina. Vía en tierra en regular estado de conservación, el servicio público llega hasta el barrio Villa Cristina.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA:

Según acuerdo municipal No. 025 de 2.002 por el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (P.B.O.T.) del Municipio de Pamplona y el acuerdo 028 de diciembre de 2.015 por el cual se adopta la modificación excepcional del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Pamplona, la secretaria de planeación del municipio Pamplona mediante oficio SPM-013-2023 certifica que el predio identificado con cedula catastral 545180003000000010083000000000 y folio de matrícula inmobiliaria 272-13010 presenta los siguientes usos:

ÁREA SILVOPASTORILES.

Son áreas que combinan el pastoreo y el bosque, no requieren la remoción continua y frecuente del suelo, ni dejan desprovisto de una cobertura, permitiendo el pastoreo permanente del ganado dentro del bosque.

Usos del suelo en este tipo de sistemas.

Uso principal: Usos Silvopastoriles, investigación, educación y ecoturismo.

Usos compatibles: Silvicultura, sistemas agroforestales e infraestructura para el desarrollo del uso principal.

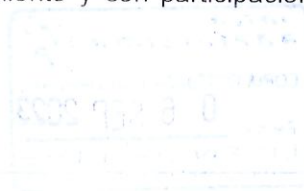
Usos condicionados: Vías de comunicación, granjas porcinas, recreación, infraestructura de servicios, agroindustria, parcelaciones rurales y minería.

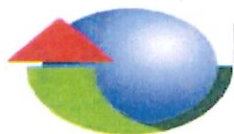
En cuanto a piscicultura se condiciona su uso a la disponibilidad del recurso hídrico, al tratamiento del efluente, al trámite de la respectiva concesión y el respectivo permiso del INPA.

Usos prohibidos: Urbanos, suburbanos, industriales y agricultura mecanizada.

ÁREAS POTENCIALES DE REMOCIÓN Y EROSIÓN EN MASA.

Son área susceptibles a procesos denotativos relacionados con el desplazamiento o transposición más o menos rápida y localizada de volúmenes variables de partículas y agregados del suelo de mantos de meteorización, incluyendo material de suelo, detritos, bloques y masas rocosas, cuesta abajo por incidencia de las fuerzas de desplazamiento y con participación variable del agua del suelo, topográfico y otros





Lonja de Propiedad Raíz
de Norte de Santander y Arauca

NIT. 890.502.096-0



SC-CER507144

agentes. Los cuales pueden llegar a hacer reptaciones, flujos en estado plástico o líquido, deslizamiento, desprendimiento y desplomes.

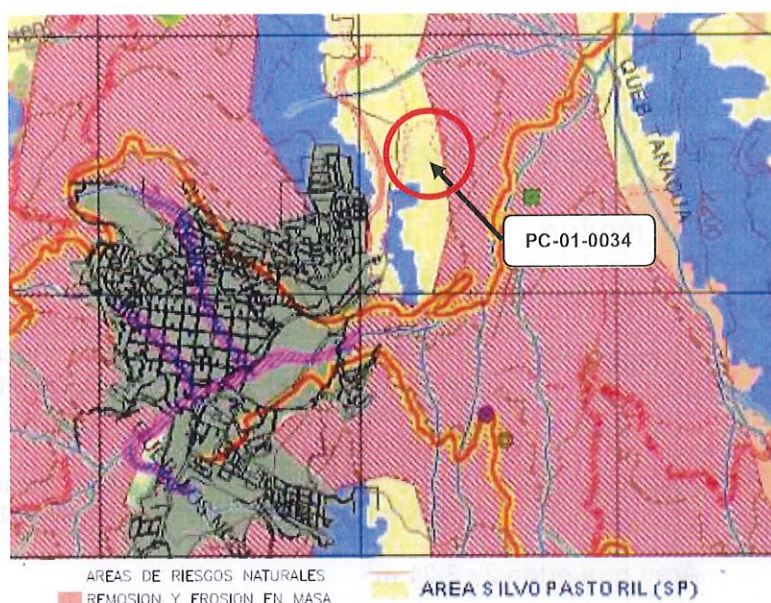
Uso principal: Adecuación de suelos, conservación y protección de los recursos naturales.

Usos Compatibles: Otros que tengan como finalidad la restauración morfológica, la rehabilitación, el control de procesos erosivos, y la infraestructura para el desarrollo del uso principal.

Usos Condicionados: Silvicultura, Silvoagrícolas, agroforestales e infraestructura para el desarrollo de los usos compatibles.

Usos Prohibidos: Agropecuario intensivo o mecanizado, urbano, tala o corte de especies forestales y todo aquel que no se relacione con la rehabilitación.

Fuente: Uso del suelo, expedido por la Secretaría de Planeación del municipio de Pamplona-Norte de Santander de fecha 16/01/2023



Fuente: Información tomada del Mapa Zonificación y de uso propuesto (P.B.O.T.) de Pamplona

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1 UBICACIÓN:

El Predio se ubica al oriente del municipio de Pamplona, partiendo del límite del casco urbano barrio Villa Cristina por un carreteable en tierra en distancia de 500



Avenida 0 No. 16-37 2 Piso Caobos
(60)(7) 5764843
+57 320 835 89 88
info@lonjanortesano.org.co
www.lonjanortesano.org.co
Cúcuta - Colombia



mts, de allí por camino de herradura por espacio de 5 minutos se llega a los linderos del predio.

6.2 ÁREAS DEL TERRENO:

- **ÁREA TOTAL DEL PREDIO:**
95.003,12 m²
- **ÁREA REQUERIDA:**
81.44 m²
- **ÁREA REMANENTE NO DESARROLLABLE:**
0,00 m²
- **ÁREA REMANENTE:**
94.921,68 m²
- **ÁREA TOTAL REQUERIDA:**
81.44 m²

Fuente: Ficha Predial PC-01-0034

6.3 LINDEROS:

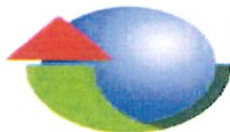
Área requerida 1 : 78.23 m²

LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (M)
NORTE	(1-8) Vía doble calzada pamplona Cúcuta-Agencia Nacional de Infraestructura-ANI	30.15
ORIENTE	(8) Vía doble calzada pamplona Cúcuta-Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.	0.00
SUR	(8-1) Predio rural El Alcaparral – Fabriciano Acevedo Mendoza y otros.	28.99
OCCIDENTE	(1) Vía doble calzada pamplona Cúcuta-Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.	0.00

Área requerida 2 : 3.21 m²

LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (M)
NORTE	(1) Vía doble calzada pamplona Cúcuta-Agencia Nacional de Infraestructura-ANI	0.00
ORIENTE	(1-2) Predio rural El Alcaparral – Fabriciano Acevedo Mendoza y otros.	3.72
SUR	(2-3) Vía doble calzada pamplona Cúcuta-Agencia Nacional de Infraestructura-ANI	2.08





OCCIDENTE	(3-1) Vía doble calzada pamlona Cúcuta- Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.	3.09
------------------	---	------

Fuente: Ficha Predial PC-01-0034

6.4 VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:

La principal vía de acceso al predio es un carretable que parte del casco urbano barrio Villa Cristina. Vía en tierra en regular estado de conservación, que no cuenta con obras de arte.

6.5 SERVICIOS PÚBLICOS:

El predio cuenta con acueducto veredal.

6.6 UNIDADES FISIAGRÁFICAS:

UNIDAD FISIAGRÁFICA	NORMA DE USO	USO ACTUAL	CLASE AGROLOGICA	ÁREA m ²
UF-1	Silvopastoril, Remoción en masa	Agropecuaria	VIII	81.44

6.7 CONSTRUCCIONES:

No existen construcciones en el área requerida según Ficha Predial PC-01-0034

6.8 CONSTRUCCIONES ANEXAS:

No existen construcciones anexas en el área requerida según Ficha Predial PC-01-0034

Fuente: Ficha Predial PC-01-0034 y visita al predio

6.9 CULTIVOS Y ESPECIES:

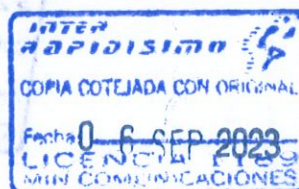
No existen Cultivos y Especies de la Ficha Predial PC-01-0034.

Fuente: Ficha Predial PC-01-0034

7. 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, norma que reglamenta la elaboración de avalúos.

Método de Comparación o De mercado.





Es la técnica valuatorio 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.

8. INVESTIGACION 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	Parcela	Finca de Diego parada 7°23'12.89" 72°39'5.77" Vda Sabaneta Alta	\$ 500.000.000	8,00			Patrocinio Ochoa Leal -encargado	3125102864
2	Parcela	7°23'19.28" 72°38'9.92" Vda Alcaparral	\$ 500.000.000	8,00		Por la vía que hacia Pamplonita. Parte del terreno plana.	Luis Alfonso Rubio	3114404370/315 2121046
3	Parcela	Parcela sobre la vía 7°25'35,25" N 72°37'15,43 O	\$ 120.000.000	1,50	85,00	Sector el Reposo Vereda Hojancha	Jose Delgado	3125548452

9. INVESTIGACION ECONÓMICA DIRECTA (ENCUESTAS).

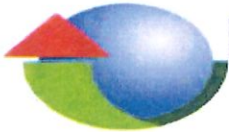
Teniendo en cuenta que en la zona se encontraron ofertas de predios comparables al objeto de avalúo, no es necesario realizar investigación directa a través de encuestas a profesionales inmobiliarios.

10. CALCULO DEL VALOR DEL TERRENO

10.1 PROCESAMIENTO ESTADISTICO (Método de Comparación):

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





INVESTIGACION ECONOMICA EN LA ZONA

ANÁLISIS ESTADÍSTICO (OFERTAS PARA EL SECTOR)

ITEM	NOMBRE O UBICACIÓN GEOGRÁFICA	PEDIDO	FACTOR NEGOCIACIÓN %	VALOR DEPURADO	EDIFICACIONES Y/O MEJORAS		TERRENO				OBSERVACIONES	FUENTE	FOTOGRAFIA	
					Area m2	Valor	Area Ha	Valor						
						Unitario		Total	Total	Valor/Ha.				VM2
1	Finca de Diego parada 7°23' 0.89" 72°59' 57.7" Vía Sabana Alta	\$ 500.000.000	5%	\$ 475.000.000,00	0	\$ -	8	\$ 475.000.000,00	\$ 59.375.000,00	\$ 5.937.50	Cuenta con una casa de tarrajeo aprox de 60 m2 en muy mal estado - terreno escarpado	Patricio Ochoa Local - encargado	30502664	
2	723 9'28" 72°38' 9.92" Vía Akaparral	\$ 500.000.000	5%	\$ 475.000.000,00			8	\$ 475.000.000,00	\$ 59.375.000,00	\$ 5.937.50	Perla vaquero hacia Pampunta Parte del terreno plana	Luis Alfonso Rubio	316404370.316 28046	
3	Parcela sobre la vía 72°5' 35.25" N 72°37' 6.43" O	\$ 60.000.000	5%	\$ 57.000.000,00	85	\$ 91.650,9	15	\$ 97.75189'25	\$ 65.87878,23	\$ 6.587.9	Sector el Repuesto Vereda Mojuncha	José Delyado	305564652	
VALOR ADOPTADO \$ 6.130 m²								PROMEDIO	\$ 61.305.959,41	\$ 6.130,60				
								DESVIACION ESTANDAR	\$ 3.344.598,1	\$ 334,45				
								COEFICIENTE DE VARIACION	5,46%	5,46%				
								LIMITE SUPERIOR	\$ 64.650.479,22	\$ 6.465,05				
								LIMITE INFERIOR	\$ 57.961.430,00	\$ 5.796,10				

Para las construcciones existentes en las muestras se estimó el costo en que se incurrió para su construcción determinando el valor de reposición a nuevo de acuerdo con sus características constructivas (valor m² de vivienda media-baja y media-media, tomado de la revista Construinformes N.175) y depreciándolas por edad y estado de conservación.

ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS:

Las ofertas encontradas se analizaron e interpretaron para llegar a la estimación del valor de terreno, donde se adoptó un valor de \$ 6.130 m².

10.2 EJERCICIOS RESIDUALES

Teniendo en cuenta que fue utilizado el método de comparación de mercado no fue necesario aplicar el método residual.

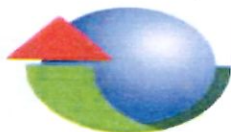
11. CALCULO DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

No existen construcciones en el área requerida según Ficha Predial PC-01-0034

12. CALCULO DE ESPECIES Y CULTIVOS:

No existen especies y cultivos en el área requerida según Ficha Predial PC-01-0034





13. CONSIDERACIONES GENERALES

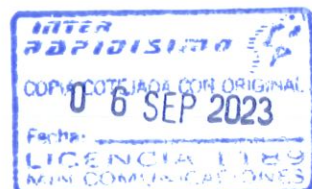
Adicionalmente a los aspectos relacionados en los capítulos anteriores, para la determinación del valor comercial del inmueble, objeto del presente informe, se ha analizado y considerado lo siguiente:

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 anexas, se realizaron según lo observado y medidas tomadas en la visita realizada al predio.

El desarrollo de la zona en su entorno inmediato es Agrosilvopastoril, en un área de pendientes abruptas con alto riesgo de remoción en masa.

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.





Lonja de Propiedad Raíz
de Norte de Santander y Arauca

NIT. 890.502.096-0



SC-CER507144



14. RESULTADO DEL AVALÚO

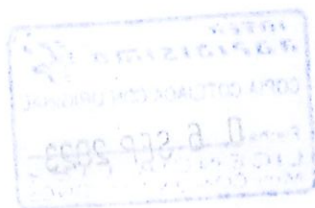
TERRENO	UNID	CANTIDAD	VR. UNITARIO	VR TOTAL
Area Requerida	m ²	81,44	\$ 6.130	\$ 499.227,20
SUB-TOTAL				\$ 499.227,20
TOTAL				\$ 499.227,20

SON: CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS VEINTISIETE PESOS
CON VEINTE CENTAVOS. M.CTE.

JUAN LIBARDO CELY SANCHEZ
Representante Legal
Lonja de Propiedad Raíz de
Norte de Santander y Arauca.

HUGO A. HERNANDEZ HERDENES
Registro Abierto de Avaluadores
AVAL-13245032.

CARLOS J. ORTIZ MENESES
Coordinador Comité Técnico
R.A.A. AVAL – 13445255



Avenida 0 No. 16-37 2 Piso Caobos
(80)(7) 5764843
+57 320 835 89 88
info@lonjanortesan.org.co
www.lonjanortesan.org.co
Cúcuta - Colombia



Lonja de Propiedad Raíz
de Norte de Santander y Arauca
NIT. 890.502.096-0



SC-CER597144



15. REGISTRO FOTOGRÁFICO

PREDIO No.: PC-01-0034



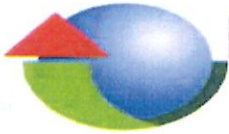
AREA REQUERIDA



AREA REQUERIDA



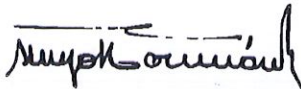
Avenida 0 No. 16-37 2 Piso Caobos 
(60)(7) 5764843 
+57 320 835 89 88 
info@lonjanortesano.org.co 
www.lonjanortesano.org.co 
Cúcuta • Colombia



16. OBSERVACIONES FINALES

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

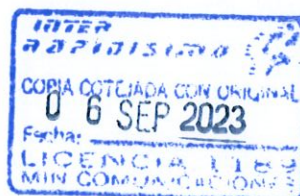
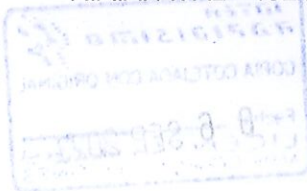
1. Hago constar que la fuente de los datos legales aquí consignados fueron tomados de los documentos suministrados por el solicitante. Por lo tanto, no asumo responsabilidad por las descripciones que se encuentran consignadas en la escritura, así como tampoco por las consideraciones de tipo legal que 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.



HUGO A. HERNÁNDEZ HÉRDENES

Valuador R.N.A. 781

R.A.A. AVAL - 13245032



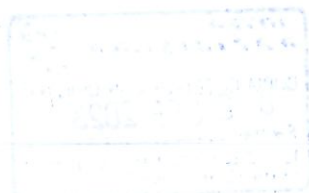


INFORME TÉCNICO
TASACIÓN DE RECONOCIMIENTOS ECONÓMICOS ADICIONALES (DAÑO
EMERGENTE) - NEGOCIACIÓN DIRECTA
PROYECTO DE CONCESIÓN UNIÓN VIAL RÍO PAMPLONITA.
TRAMO VARIANTE PAMPLONA

PREDIO No.	PC-01-0034
Fecha	13 de abril de 2023.
Solicitante	Unión Vial Río Pamplonita.
INFORMACIÓN BÁSICA:	
Propietarios	Fabriciano Acevedo Mendoza y Andrés Acevedo Mendoza
Dirección	Predio rural El Plan
Abscisa inicial	K 58+681,50
Abscisa final	K 58+723,51
Matrícula inmobiliaria	272-13010
Fecha de la visita	10 de abril de 2023.

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.

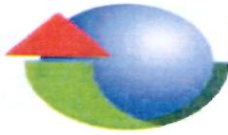




2. GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO POR VENTA DE INMUEBLE A LA CONCESIÓN UNION VIAL RIO PAMPLONITA.

VALOR DEL INMUEBLE: \$ 499.227,20				
CONCEPTO	TARIFA	VALOR PARCIAL	PROPORCIÓN	TOTAL
1. GASTOS NOTARIALES				
Derechos Notariales	0,92%	\$ 4.612,86	100%	\$ 4.700,00
Actos sin cuantía (Declaratoria area restante)	\$ 66.200,00	\$ 66.200,00	100%	\$ 66.200,00
Actos sin cuantía (Cancelacion de oferta)	\$ 66.200,00	\$ 66.200,00	100%	\$ 66.200,00
Copia original papel seguridad y 4 copias protocolo papel seguridad (20 Hojas * 5)	\$ 4.100,00	\$ 410.000,00	100%	\$ 410.000,00
Biometria	\$ 3.200,00	\$ 6.400,00	100%	\$ 6.400,00
Firma digital	\$ 7.600,00	\$ 15.200,00	100%	\$ 15.200,00
Recaudos fondo especial notariado y recaudo superintendencia de notariado (Tarifa sobre SMMLV)	2,25%	\$ 17.577,95	100%	\$ 17.600,00
SUBTOTAL				\$ 586.300,00
IVA Gastos Notariales	19,00%	\$ 111.397,00	100%	\$ 111.400,00
SUBTOTAL GASTOS NOTARIADO				\$ 697.700,00
2. GASTOS REGISTRALES				
Inscripcion del acto	0,670%	\$ 3.344,82	50%	\$ 1.700,00
Actos sin cuantía (declaracion area restante)	\$ 20.300,00	\$ 20.300,00	100%	\$ 20.300,00
Inscripcion en el folio de matricula	\$ 11.400,00	\$ 11.400,00	100%	\$ 11.400,00
Apertura de nuevo folio	\$ 11.400,00	\$ 10.400,00	100%	\$ 10.400,00
Constancia de Inscripcion en matricula	\$ 12.800,00	\$ 12.800,00	100%	\$ 12.800,00
SUBTOTAL				\$ 56.600,00
Sistematizacion y conservacion documental	2,00%	\$ 1.132,00	100%	\$ 1.200,00
SUBTOTAL GASTOS DE REGISTRO				\$ 57.800,00
3. GASTOS BOLETA FISCAL				
Boleta fiscal	1,05%	\$ 5.241,89	50%	\$ 2.700,00
Actos sin cuantía (declaracion area restante)	4 SMDLV	\$ 133.333,33	100%	\$ 133.400,00
SUBTOTAL				\$ 136.100,00
VALOR TOTAL POR PAGO DE GASTOS NOTARIALES, REGISTRO Y BOLETA FISCAL POR VENTA PARCIAL A LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA				\$ 891.600,00





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. 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

TOTAL DAÑO EMERGENTE:	\$891.600
SON: OCHOCIENTOS NOVENTA Y UN MIL SEISCIENTOS PESOS. MCTE.	

JUAN LIBARDO CELY SANCHEZ
Representante Legal
Lonja de Propiedad Raíz de
Norte de Santander y Arauca.

HUGO A. HERNANDEZ HERDENES
Registro Abierto de Avaluadores
AVAL-13245032.

Nota: En el presente estudio interviene en los cálculos de tasación de avalúo rural y en la tasación de reconocimientos económicos adicionales (Daño Emergente) HUGO A. HERNANDEZ HERDENES que se encuentra activo e inscrito con número de RAA AVAL-13245032.





	LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA		
	GESTIÓN PRESTACIÓN DEL SERVICIO	F-GPS-18	Versión:01
	ACTA COMITÉ DE AVALÚOS	Fecha de Aprobación: 22/01/2018	
		Página 1 de 1	

FECHA	D	M	A	LUGAR	HORA
	13	04	2023	Instalaciones de la Lonja de Propiedad Raíz de Norte de Santander y Arauca	4:00 p.m.

DIRECCION DEL INMUEBLE Y/O PREDIO:

PC-01-0034

Municipio de Pamplona – Predio rural El Alcaparral

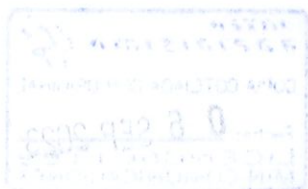
TIPO DE AVALUO	AVALUADOR DESIGNADO
Rural	Hugo a. Hernández Herdenes

OBSERVACIONES Y APROBACIÓN DEL INFORME VALUATORIO:

Con base al procedimiento utilizado, para determinar el valor del terreno y el valor de las especies, se realizó una exposición en la mesa de trabajo con los evaluadores, se explicó la metodología aplicada de acuerdo con el tipo de predio, sus características, todo dentro del marco de la Resolución 620 de 2.008 y 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) y/o las normas que la sustituyan o la modifiquen.

De acuerdo al procedimiento y técnicas utilizadas se concluye como APROBADO.

ASISTENTES	FIRMA
Hugo a. Hernández Herdenes	
Jairo Contreras Márquez	
Nora Yamile Buitrago Maldonado	Nora Yamile Buitrago
Marleny Navarro Prada	Marleny Navarro P.
Luis Alfonso Rivera Pabon	
COORDINADOR DEL COMITÉ TECNICO	Carlos J Ortiz Meneses
FIRMA	





Pamplona, enero 16 de 2023

SPM-013 - 2023

Señor

JORGE CUESTA DE LA TORRE

CONSORCIO PACU

Altos de corozal lote 417-12 y 418-12 los Patios

e-mail dralbarracin@sacyr.com, nrleal@sacyr.com

Colombia.

Cordial saludo.

En atención a la solicitud radicada a través de correo electrónico de fecha 16 de enero 2023, éste despacho se permite dar a conocer los usos de suelo recomendado y zonificación ambiental del PREDIO RURAL EL ALCAPARRAL identificado con matrícula inmobiliaria 272-13010 y número catastral 545180003000000010022000000000, según área de intervención e información del PBOT del Municipio.

ÁREAS SILVOPASTORILES.

Son áreas que combinan el pastoreo y el bosque, no requieren la remoción continua y frecuente del suelo, ni dejan desprovisto de una cobertura, permitiendo el pastoreo permanente del ganado dentro del bosque.

Usos del suelo en este tipo de sistemas.

→ Uso principal.

Usos silvopastoriles, investigación, educación y ecoturismo.

→ Usos compatibles.

Silvicultura, sistemas agroforestales e infraestructura para el desarrollo de para el desarrollo del uso principal.

→ Usos condicionados.

Vías de comunicación, granjas porcícolas, recreación, infraestructura de servicios, agroindustria, parcelaciones rurales y minería.

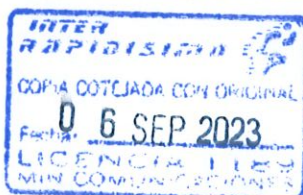
En cuanto a piscicultura se condiciona su uso a la disponibilidad del recurso hídrico, al tratamiento del efluente, al trámite de la respectiva concesión y el respectivo permiso del INPA.

→ Usos prohibidos.

Urbanos, suburbanos, industriales y agricultura mecanizada.

ÁREAS POTENCIALES DE REMOCIÓN Y EROSIÓN EN MASA.

Son área susceptibles a procesos denudativos relacionados con el desplazamiento o transposición más o menos rápida y localizada de volúmenes variables de partículas y agregados del suelo de mantos de meteorización, incluyendo material de suelo, detritos, bloques y masas rocosas, cuesta





ALCALDÍA DE PAMPLONA
NORTE DE SANTANDER
REPÚBLICA DE COLOMBIA

PAMPLONA ES MÁS
2020 - 2023

abajo por incidencia de las fuerzas de desplazamiento y con participación variable del agua del suelo, topográfico y otros agentes. Los cuales pueden llegar a hacer reptaciones, flujos en estado plástico o líquido, deslizamiento, desprendimiento y desplomes.

Uso principal: Adecuación de suelos, conservación y protección de los recursos naturales.

Uso compatible: Otros que tengan como finalidad la restauración morfológica, la rehabilitación, el control de procesos erosivos, y la infraestructura para el desarrollo del uso principal.

Uso condicionado: Silvicultura, silvoagrícolas, agroforestales e infraestructura para el desarrollo de los usos compatibles.

Uso prohibido: Agropecuario intensivo o mecanizado, urbano, tala o corte de especies forestales y todo aquel que no se relacione con la rehabilitación.

Sin otro particular,



ARQ. CARLOS ARTURO PARADA GELVEZ
SECRETARIO DE PLANEACION MUNICIPAL

DIGITO: J. GREGORIO CARDENAS RICO TEC 2
Revisó: arq. CARLOS ARTURO PARADA GELVEZ



PAMPLONA ES MÁS 2020 - 2023

alcaldia@pamplona-nortedesantander.gov.co Carrera 5 con calle 6 esquina; Palacio Municipal - PBX 7 5682880

