

Los Patios, Norte de Santander, agosto de 2020

Señor
REMIGIO TOLOZA MENDOZA
C.C. 88.000.513
Dirección: **LOTE**
Vereda: Nueva Don Juana
Municipio: Chinacota
Norte de Santander

REFERENCIA: Contrato de Concesión bajo Esquema APP N.º 002 de 2017.
Proyecto: Doble Calzada Pamplona – Cúcuta.

ASUNTO: Citación para la Notificación Personal de la Oferta Formal de Compra
contenida en el Oficio UVRP-GP-2020-543 de fecha 14 de agosto de
2020. (PC-05-0005)

Respetado señor,

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 RIO 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 (5) días hábiles siguientes a la fecha de recibo de la presente comunicación a efectos de surtir la diligencia de **NOTIFICACION PERSONAL** de la Oferta Formal de Compra No. UVRP-GP-2020-543 de fecha 14 de agosto de 2020, por medio de la cual se dispone la adquisición del predio denominado **LOTE** ubicado en la vereda Nueva Don Juana Municipio de Chinacota, departamento Norte de Santander, identificado con la Cédula Catastral No. 541720200000000050004000000000 y Matrícula Inmobiliaria No. 264-5037 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chinacota y Ficha Predial No. PC-05-0005, requerido para la ejecución del Proyecto Vial Doble Calzada Pamplona-Cúcuta.

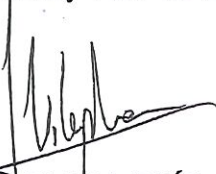
Para la notificación del acto administrativo deberá presentarse a las oficinas del **CONSORCIO PACU**, ubicadas en los Lotes 417-12 y 418-12 sector Altos de Corozal, municipio de Los Patios, de lunes a viernes en horario de 7:30 a.m. a 12:00 m y de 1:00 p.m. a 5:00 p.m., Teléfono: 3214620847.

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.

Si vencidos los cinco (5) 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,



JOSÉ LUIS VILAPLANA RUÍZ
GERENTE GENERAL

Concesionario Unión Vial Río Pamplonita S.A.S.

Folios: (02) de esta comunicación.

Anexos: No aplica

Elaboró/Revisó: Jaime Francisco Ríos -Abogado Predial / Yury Lilliana Aragonéz Suarez - Coordinadora Jurídica Predial

Copia: No aplica.



Fecha y Hora de esta Consulta 17/9/2020 12:32

Consulte el estado de su envío

700040256563



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

Guía y/o Factura 700040256563

Devuelto al Remitente 2020-08-27

Guía y/o Factura: 700040256563

ESTADO: DEVUELTO AL REMITENTE

INFORMACIÓN GENERAL

Fecha y hora de Admisión: 2020-08-21 12:06

Fecha estimada de entrega: 2020-08-24

DESTINATARIO

Ciudad Destino: CHINACOTA/NORTICOL

CC: 88000513

Nombre: REMIGIO TOLOZA MENDOZA

Dirección: LOTE VEREDA NUEVA DON JUANA

Teléfono: 3333333333

REMITENTE

Ciudad origen: PAMPLONA/NORTICOL

Nombre: CONSORCIO PACU

CC: 9013610648

Dirección: PAMPLONA

Teléfono: 3208288209

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
PAMPLONA\NORT\COL	Envío Admitido	-	2020-08-21	
CUCUTA	Ingresado a Bodega	-	2020-08-21	
CUCUTA	Viajando en Ruta Regional	-	2020-08-22	
CUCUTA	Ingresado a Bodega	-	2020-08-22	
CUCUTA	En Confirmación Telefónica	DIRECCION ERRADA / NO CORRESPONDE LA CIUDAD DESTINO	2020-08-22	
CUCUTA	Devuelto al Remitente	-	2020-08-24	

DESTINO		Cod. postal:		DOCUMENTO		CARGA	
CHINACOTA\NORT\COL		LA DUNGUAM					
Como remitente Conozco el contrato, guía, remesa en www.interrapidissimo.com , autorizo Tratamiento de datos personales:				Valor a cobrar al destinatario al momento de entregar \$ 0			
X FIRMA				 700040256563			
Remitente: CONSORCIO PACU /Tel: 3208288209/ CC 9013610648/ PAMPLONA\NORT\COL							
Piezas: 1 Peso en Kilos: 1 Vir Comercial: \$ 10.000 Dice Contener: DOCUMENTOS				Valor Flete: \$ 9.800,00 Valor sobre flete: \$ 200,00 Valor otros conceptos: \$ 0,00		Vir Imp. otros concep: \$ 0,00 Forma de pago: SOBRE MANILA Valor total: \$ 10.000,00	
PARA: REMIGIO TOLOZA MENDOZA LOTE VEREDA NUEVA DON JUANA 3333333333							
RECIBIDO POR				CC 88000513			
X				GESTIÓN DE ENTREGA O DEVOLUCIÓN: 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:	
Observaciones:				Mensajero:			
1053/pamplona nsantander cod. id centro servicio/usuario				www.interrapidissimo.com - PQRS servicioentredocumentos@interrapidissimo.com Casa Matriz Bogotá D.C. Carrera 30 # 7 - 45 PBX: 560 5000 Cc 323 255 4455 GMC-GMC-R-09 No. 700040256563 PRUEBA DE ENTREGA			

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

No. 19 de fecha 03 de septiembre de 2020

Los Patios, Norte de Santander, septiembre de 2020.

Señores

REMIGIO TOLOZA MENDOZA

C.C. 88.00.513

Dirección: **LOTE.**

Vereda: Nueva Don Juana

Municipio: Chinácota

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-2020-543 de fecha 14 de agosto de 2020, predio PC-05-0005.

Respetado señor,

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-2020-543** de fecha 14 de agosto de 2020, 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**, identificado con la Cédula Catastral No. 541720200000000050004000000000, Matrícula Inmobiliaria No. 264-5037 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chinácota y Ficha Predial No. PC-05-0005, 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**, vereda Nueva Don Juana, municipio de Chinácota, departamento de Norte de Santander, la cual fue devuelta, fueron convocados a comparecer para efectos de la notificación del mencionado oficio a través de la empresa de mensajería **INTER RAPÍDISIMO S.A.**, con guía No. 700040256563 de

fecha 21 agosto de 2020, con constancia de devolución de fecha 24 de agosto de 2020 y a la fecha no se ha podido surtir la notificación personal.

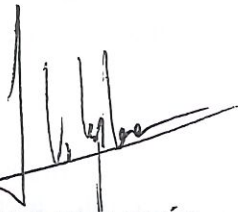
Acompaño para su conocimiento copia de la Oferta Formal de Compra No. UVRP-GP-2020-543 de fecha 14 de agosto de 2020, ficha predial, plano predial, avalúo comercial corporativo; este proceso de enajenación voluntaria se rige por lo dispuesto en las Leyes 9 de 1989, 388 de 1997, 1682 de 2013 modificada 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 y normas en (3) folios.
Proyectó / 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: 18763005221471 20/03/2020 Pref 54P1 desde 1 hasta 2000 con 18 meses de vigencia. Licencia MINTIC 001189
INTER RAPIDISIMO S.A NIT: 800251569-7
Fecha y Hora de Admisión: 08/09/2020 04:10 p. m. Factura de Venta POS 54P1 - 3507
Tiempo estimado de entrega: 09/09/2020 06:00 p. m.

DESTINO**PAMPLONITA\NORT\COL****DESTINATARIO** EFRAIN BECERRA ACEVEDO/HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

PREDIO RURAL LA PRIMAVERA VEREDA BUENOS AIRES

3333333333

CC 1980079

Cod. postal:0

PARA SEGUIMIENTO

700041367494

Reimpreso Por: pamplona.nsantander 08/

DATOS DEL ENVÍO

Empaque: SOBRE MANILA
Vlr Comercial: \$ 12.500,00
Piezas: 1
Peso x Vol:
Peso en Kilos: 1
No. Bolsa:
No. Folios: 0
Dice Contener:

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****DOCUMENTOS****REMITENTE****CONSORCIO PACU**

CLL 3 # 8 - 108

Cel: 3212711307/ NI 9013610648



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: 18763005221471 20/03/2020 Pref 54P1 desde 1 hasta 2000 con 18 meses de vigencia. Licencia MINTIC 001189
INTER RAPIDISIMO S.A NIT: 800251569-7
Fecha y Hora de Admisión: 08/09/2020 04:15 p. m. Factura de Venta POS 54P1 - 3509
Tiempo estimado de entrega: 09/09/2020 06:00 p. m.

DESTINO**CHINACOTA\NORT\COL****DESTINATARIO** REMIGIO TOLOZA MENDOZA

LOTE VEREDA NUEVA DON JUANA

3333333333

CC 8800513

Cod. postal:0

PARA SEGUIMIENTO

700041368472

Reimpreso Por: pamplona.nsantander 08/

DATOS DEL ENVÍO

Empaque: SOBRE MANILA
Vlr Comercial: \$ 12.500,00
Piezas: 1
Peso x Vol:
Peso en Kilos: 1
No. Bolsa:
No. Folios: 0
Dice Contener:

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****DOCUMENTOS**

Fecha y Hora de esta Consulta 17/9/2020 10:43

Consulte el estado de su envío

700041367494



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

Guía y/o Factura 700041367494

Devuelto al Remitente 2020-09-08

Guía y/o Factura: 700041367494

ESTADO: DEVUELTO AL REMITENTE

INFORMACIÓN GENERAL

Fecha y hora de Admisión: 2020-09-08 16:10

Fecha estimada de entrega: 2020-09-09

DESTINATARIO

Ciudad Destino: PAMPLONITA/NORTICOL

CC: 1980079

Nombre: EFRAIN BECERRA ACEVEDO/HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

Dirección: PREDIO RURAL LA PRIMAVERA VEREDA BUENOS AIRES

Teléfono: 3333333333

REMITENTE

Ciudad origen: PAMPLONA/NORTICOL

Nombre: CONSORCIO PACU

CC: 9013610648

Dirección: CLL 3 # 8 - 108

Teléfono: 3212711307

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	
PAMPLONA\NORT\COL	Envío Admitido	-	2020-09-08		
CUCUTA	Ingresado a Bodega	-	2020-09-08		
CUCUTA	Viajando en Ruta Regional	-	2020-09-09		
PAMPLONITA\NORT\COL	En Distribución Urbana Agencia	-	2020-09-09		
CUCUTA	Ingresado a Bodega	-	2020-09-12		
CUCUTA	En Confirmación Telefónica	DIRECCION ERRADA / DIRECCION NO EXISTE	2020-09-12		
CUCUTA	Devuelto al Remitente	-	2020-09-12		



PRUEBA DE ENTREGA

INTER RAPIDISIMO S.A.

NIT: 800251569-7

Fecha y Hora de Admisión: 08/09/2020 16:10

Tiempo estimado de entrega: 09/09/2020 18:00

Guía de Transporte Servicio:

Notificaciones

DESTINO

Cod. postal:

PAMPLONITA NOROCCOL

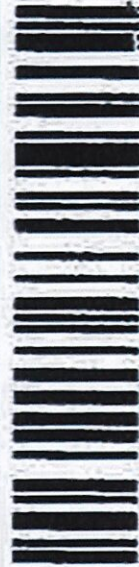
TOMA DE SERVICIO

DOCUMENTO

CARGA

PARA SEGUIMIENTO

700041367494



700041367494

Valor a cobrar al destinatario al momento de entregar

\$ 0

Remite:

CONSORCIO PACU

NI 9013610648 / Tel: 3212711307

PAMPLONITA NOROCCOL

Como remitente Conozco el contrato,

guía, remesa en

www.interrapidissimo.com, autorizo

tratamiento de datos personales.

X

FIRMA

Plezas: 1 Peso Kilos: 1 Vir Comercial: \$ 12.500,00

Valor Flete: \$ 10.250,00

Valor sobre flete: \$ 250,00

Valor otros conceptos: \$ 0,00

Vir Imp. otros concep: \$ 0,00

Forma de pago:

CONTADO

Valor total:

\$ 10.500,00

Dice Contener: DOCUMENTOS

PARA: EFRAIN BECERRA ACEVEDO/HEREDEROS DETERMINAD

PREDIO RURAL LA PRIMAVERA VEREDA BUENOS AIRES

33333333333/

CC 1980079

RECIBIDO POR

GESTION DE ENTREGA O DEVOLUCION

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:

Mensajero:

Observaciones:

Fuero del Recimiento

8 | 9 | 20 | 10:00

[illegible]



AVALbienes

Gremio Inmobiliario

NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-76_PC-05-0005



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO RURAL

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

**Pedio: PC-05-0005
Municipio de Chinácota
Departamento Norte de Santander**



AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-76_PC-05-0005

UNIDAD FUNCIONAL: 5

PREDIO No.: PC-05-0005

SECTOR O TRAMO: La Don Juana – Los Acacios

AVALÚO No. AVB-76

**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



AVALbienes

Gremio Inmobiliario

NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-76_PC-05-0005

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-05-0005, solicitado mediante oficio – UVRP20-4-610-CUC de fecha 22 de mayo de 2020 por el concesionario Unión Vial Río Pamplonita, recibido por Avalbienes el 22 de mayo de 2.020.

1.2. TIPO DE INMUEBLE:

Terreno que hace parte de un predio con residencial, ubicado en el área urbana del municipio de Chinácota.

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.

1.5. DEPARTAMENTO:

Norte de Santander.

1.6. MUNICIPIO:

Chinácota.

1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO:

Nueva Don Juana.

1.8. DIRECCIÓN:

Lote.



AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-76_PC-05-0005

1.9. PREDIO:
PC-05-0005.

1.10. ABSCISADO DEL ÁREA REQUERIDA:
Abscisa Inicial: K 16+569,00
Abscisa Final: K 16+588,32
Margen: Derecha

1.11. USO ACTUAL DEL INMUEBLE:
Residencial.

1.12. USO POR NORMA:
Bosque natural secundario.

1.13. INFORMACION CATASTRAL:

No. PREDIO	VIGENCIA AVALUO CATASTRAL	MATRICULA	ÁREA DE TERRENO	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (m2)	AVALUO CATASTRAL
54172020000000050004000000000	2019	264-5037	278 m2	75,00	\$7.504.000

Fuente: Certificado Catastral Nacional - IGAC de fecha; 20/12/2019.

1.14. FECHA VISITA AL PREDIO:
23 de mayo de 2020

1.15. FECHA DEL INFORME DE AVALÚO:
26 de mayo 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 264-5037 de fecha 10/01/2020.
- Copia de estudio de títulos predio PC-05-0005 de fecha 10/01/2020.
- Copia del certificado catastral nacional de fecha 20/12/2019.
- Copia del certificado de uso de suelo de fecha xx/xx/20xx. Falta segunda hoja
- Copia de ficha predial PC-05-0005 de fecha 24/01/2020.
- Copia de plano predial PC-05-0005 de fecha 17/01/2020.
- Copia de inventario de predio PC-05-0005 de fecha 24/01/2020.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1 PROPIETARIO:

REMIGIO TOLOZA MENDOZA C.C. 88.000.513.

Fuente: Estudio de Títulos Ficha Predial PC-05-0005.



AVALbienes

Gremio Inmobiliario

NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-76_PC-05-0005

3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

Escritura Pública No. 615 del 30 de junio de 1989 de la Notaría segunda del Círculo Notarial de Pamplona, hecho registrado en la anotación No. 01 del Folio de Matrícula inmobiliaria matriz N° 264-5037, de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pamplona.

Fuente: Estudio de Títulos Ficha Predial PC-05-0005. Certificado de Tradición Matrícula inmobiliaria Nro. 264-5037.

3.3 FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA:

264-5037 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chinácota.

Fuente: Estudio de Títulos Ficha Predial PC-05-0005.

3.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS:

De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 264-5037 expedido por la oficina de Instrumentos Públicos de Chinácota el inmueble no presenta ningún gravamen, medida cautelar y/o limitación al dominio.

Fuente: Estudio de Títulos Ficha Predial PC-05-0005.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

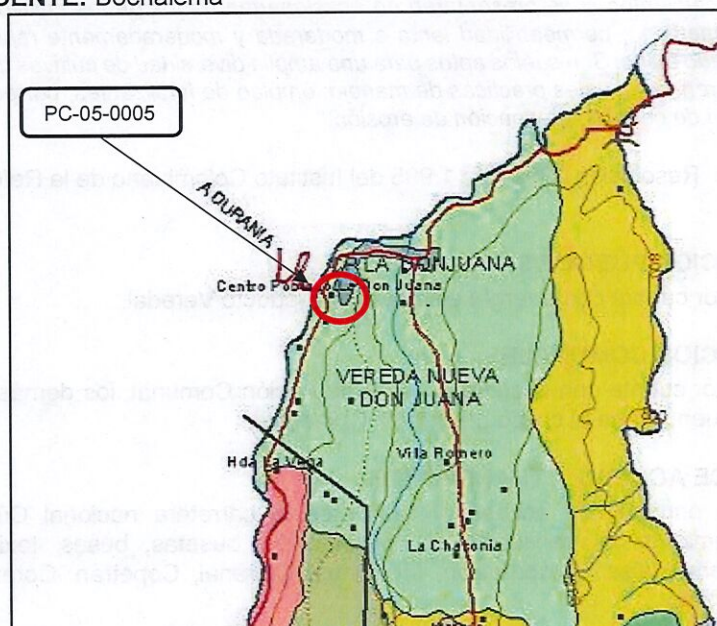
4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

NORTE: Bochalema

SUR: El Caney, Curazao y Honda Norte

ORIENTE: Honda Norte

OCCIDENTE: Bochalema



Fuente: Información tomada del Mapa veredal (E.O.T.) de Chinácota.



AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-76_PC-05-0005

4.2 ACTIVIDAD ECONÓMICA PREDOMINANTE:

La actividad predominante para el desarrollo económico de la zona es residencial, comercial y agropecuario.

4.3 TOPOGRAFÍA:

Topografía del área requerida: 0 -7 % Plana.

Fuente: Ficha Predial PC-05-0005.

4.4 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

- **TEMPERATURA:** 20 °C
- **PRECIPITACIÓN:** 500-1.000 mm / año
- **ALTURA SOBRE EL NIVEL DEL MAR:** 1.600 m.s.n.m.

4.5 CONDICIONES AGROLOGICAS:

CLASE: I

"Suelos con relieve plano, ligeramente plano o casi plano; pendientes inferiores 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 usuales prácticas de manejo; empleo de fertilizantes, correctivos, abonos verdes, rotación de cultivos, prevención de erosión."

Fuente: Resolución 02965 de 1.995 del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria - 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 Chinácota.

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).



AVALbienes


Gremio Inmobiliario

NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-76_PC-05-0005

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA:

Según acuerdo municipal No. 006 de 2.007 por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T.) del Municipio de Chinácota, mediante certificación de fecha 26 de noviembre de 2018 certifica que el predio identificado con cedula catastral 541720200000000050004000000000 y folio de matrícula inmobiliaria 264-5037 según coordenadas del plano presentado y digitado en el esquema de ordenamiento territorial vigente se encuentra como:

 Alcaldía de Chinácota	INFORMACION Y COMUNICACION	Código: MGS-04 F-01
		Versión: 01 de 2013
	INFORMACION SECUNDARIA	Página: 1 de 2

CERTIFICACIÓN No 448S

LA SECRETARIA DE CONTROL URBANO Y VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE CHINÁCOTA

CERTIFICA:

Qué, el predio rural N° 54172020000050004000 ubicado en La Nueva Donjuana La Victoria, C 2 0 50 del municipio de Chinácota teniendo en cuenta el Esquema de Ordenamiento Territorial aprobado mediante Acuerdo Municipal No.006 de 2007, y según el plano de Uso de Suelo se encuentra en:

BOSQUE NATURAL SECUNDARIO. BNS. Son aquellas áreas que corresponde a una cobertura vegetal de porte bajo como los rastrojos, que ha ido reemplazando las áreas de bosques naturales taladas por el hombre. Se encuentra ubicada en una franja que comienza en la parte baja de la quebrada La Desgracia (Vereda Chitacomar) y la quebrada Hondita que baja al margen de la Quebrada Iscalá hasta llegar al Casco Urbano, en la parte nor-occidental del municipio (a lado y lado de la vía Cúcuta – Bucaramanga) y en la parte baja de la Quebrada Iscalá junto a ésta se encuentra otra franja significativa en la parte central de la Vereda San Pedro.

Usos

Uso principal. Conservación de suelos, de la vegetación y hábitat de la fauna silvestre, reserva de biodiversidad y mantenimiento de suelo.

Uso compatible. Recreación contemplativa, rehabilitación e investigación controlada.

Usos condicionados. Agropecuarios tradicionales, aprovechamiento forestal, recreación – ecoturismo y captación de aguas. Los Títulos Mineros obtenidos por particulares dentro de Áreas de significancia ambiental con anterioridad a la declaratoria de las mismas y de conformidad con las normas vigentes, priman sobre el régimen de usos de éstas. Los titulares deberán presentar, ante la autoridad competente, los respectivos planes de recuperación que, para los terrenos que hagan parte de un área protegida deberán contemplar como tratamiento final, la restauración del ecosistema nativo y como uso final, el que se ajuste al régimen correspondiente de acuerdo con la categoría y el Plan de Manejo del Área.

En el caso de la Reserva Especial de La Donjuana, la actividad minera ha sido reglamentada por el Decreto 2200 del 2001 expedido por el Ministerio de Minas y Energía, permitiendo la actividad minera bajo las condiciones específicas de


ELABORACIÓN	REVISIÓN	APROBACIÓN
Mayerlin C. Vargas	Gonzalo Rodríguez	Mayury Pérez Berrón
Cargo: Secretaria	Cargo: Auxiliar Administrativo	Cargo: SCUUV

"CONSTRUYENDO FUTURO POR CHINÁCOTA"

Carrera 4 No. 4-01 Palacio Municipal B. Centro – Telés. 5 86 4150, 5 864108, fax 5 86 5610
alcaldia@chinacota-nortedesantander.gov.co, controlurbano@chinacota-nortedesantander.gov.co,
www.chinacota-nortedesantander.gov.co



AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-76_PC-05-0005


 Alcaldía de Chinácota	INFORMACION Y COMUNICACION		Código: MGS-04 F-01
	INFORMACION SECUNDARIA		Versión: 01 de 2013
			Página: 2 de 2

sostenibilidad ambiental. En el caso de solicitudes en trámite y que sean aprobadas por Ingeominas y Secretaría de Minas y Energía y cuenten con el plan de manejo ambiental o licencia

ambiental aprobada por Corponor, el uso será condicionado a estas instancias y bajo el estricto seguimiento para garantizar el cumplimiento de las medidas ambientales formuladas en beneficio y protección del ecosistema nativo.

Usos prohibidos. Agropecuario mecanizado, recreación masiva, parcelaciones para construcción de vivienda, minería y extracción de materiales de construcción. El uso de suelo puede variar de acuerdo al nuevo estudio o actualización del E.O.T.

Se expide a solicitud de **SACYR CONSTRUCCIÓN COLOMBIA S.A.S.** con NIT No. 900.657.570-1 sin errores ni enmendaduras en la Secretaría de Control Urbano y Vivienda del Municipio de Chinácota a los veintiséis (26) días del mes de Noviembre del 2018.


Ing. MAYURY PÉREZ BERMON
Jefe de Control Urbano y Vivienda

ELABORACIÓN	REVISIÓN	APROBACIÓN
Mayerlin C. Vargas	Gonzalo Rodríguez	Mayury Pérez Berman
Cargo: Secretaria	Cargo: Auxiliar Administrativo	Cargo: SCUUV

"CONSTRUYENDO FUTURO POR CHINÁCOTA"
Carrera 4 No. 4-01 Palacio Municipal B. Centro - Telfs. 5 86 4150, 5 86 4108, fax 5 86 5610
alcaldia@chinacota-nortedesantander.gov.co, controlurbano@chinacota-nortedesantander.gov.co,
www.chinacota-nortedesantander.gov.co

Fuente: Uso del suelo, expedido por la Secretaría de Planeación del municipio de Chinácota-Norte de Santander de fecha 26/11/2018.

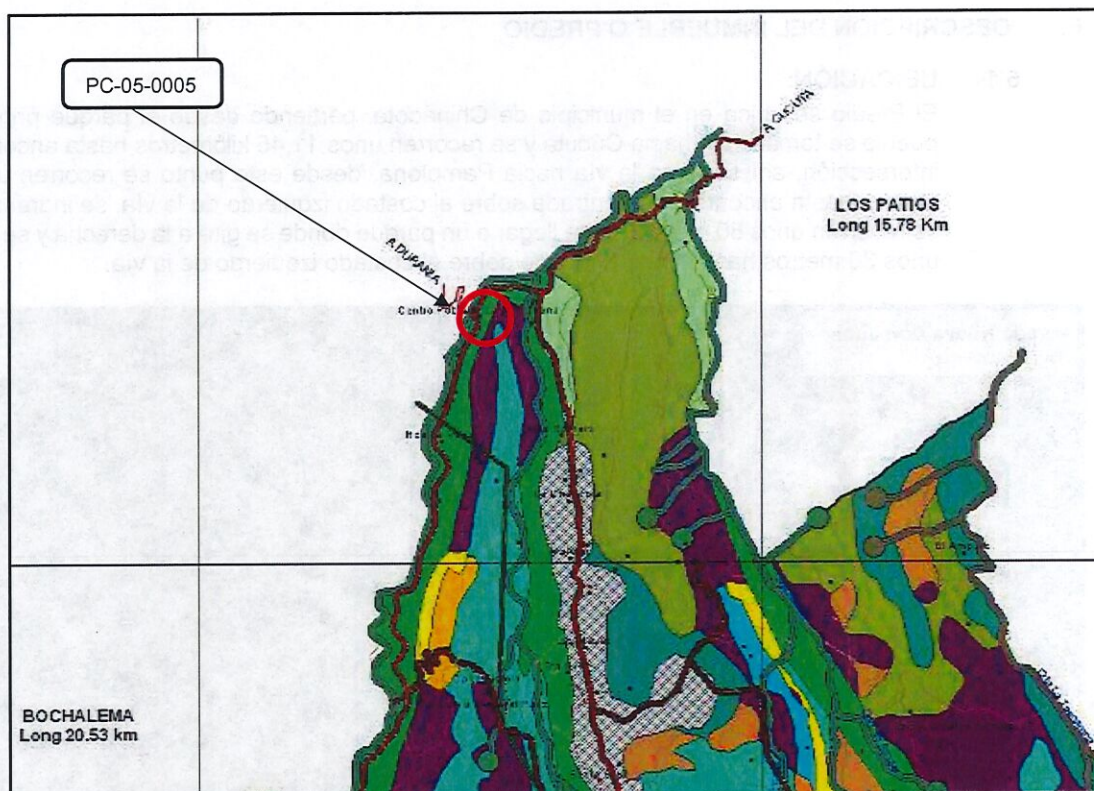


AVALbienes

Gremio Inmobiliario

NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-76_PC-05-0005



2. APEAC DE SIGNIFICANCIA AMBIENTAL

* Sistema de parques y otras áreas ya protegidas

AAP Áreas proyectadas de amortiguación del P.N.T

AP Áreas declaradas ya protegidas

* Áreas forestales protectoras productoras

BPP Bosque productor protector

BNS Bosque natural secundario

* Áreas forestales protectoras

BNP Bosque natural primario

* Áreas reserva de recurso hídrico

AIP Áreas de abastecimiento de acueducto de interés público

ARRHN Áreas reserva de recurso hídrico sin cobertura

ARRHV Áreas reserva de recurso hídrico con cobertura

PT Protección Total

Fuente: Información tomada del Mapa de Zonificación (E.O.T.) de Chinácota.



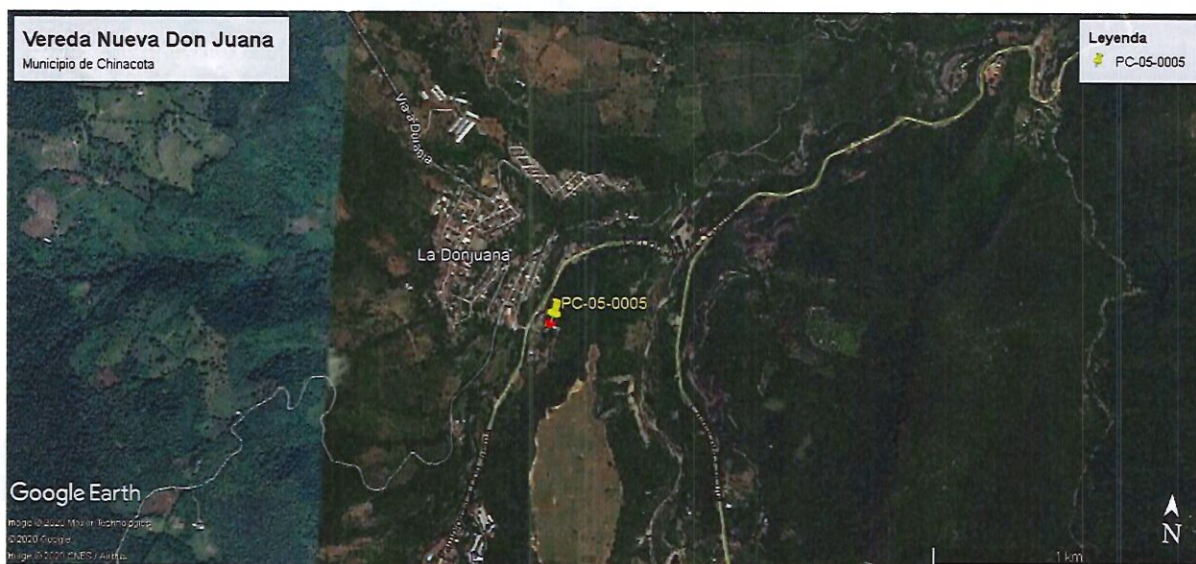
AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-76_PC-05-0005

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1 UBICACIÓN:

El Predio se ubica en el municipio de Chinácota, partiendo desde el parque principal del pueblo se toma la vía hacia Cúcuta y se recorren unos 11,45 kilómetros hasta encontrar una intersección, ahí se toma la vía hacia Pamplona, desde este punto se recorren unos 950 metros hasta encontrar una entrada sobre el costado izquierdo de la vía, se ingresa por ahí se recorren unos 80 metros hasta llegar a un parque donde se gira a la derecha y se recorren unos 30 metros hasta llegar al predio sobre el costado izquierdo de la vía.



Fuente: Google Earth.



AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-76_PC-05-0005

6.2 ÁREAS DEL TERRENO:

ÁREA TOTAL TERRENO	223,00	m2
ÁREA REQUERIDA	22,10	m2
ÁREA REMANENTE NO DESARROLLABLE	0,00	m2
ÁREA REMANENTE	200,90	m2
ÁREA TOTAL REQUERIDA	22,10	m2

Fuente: Ficha Predial PC-05-0005.

6.3 LINDEROS:

LINDERO	LONGITUD(M)	COLINDANTE
NORTE	0,00	(1) Predio rural, de propiedad de los señores: Gloria Teresa Rico Arteaga y Ezequiel Rico
SUR	0,00	(4) Vía de acceso
ORIENTE	16,75	(1-4) Predio rural, de propiedad de los señores: Gloria Teresa Rico Arteaga y Ezequiel Rico
OCCIDENTE	15,24	(4-1) Lote de propiedad del señor: Remigio Toloza Mendoza (Área Remanente)

Fuente: Ficha Predial PC-05-0005.

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 y energía eléctrica.

6.6 UNIDADES FISIOGRÁFICAS:

UNIDAD FISIOGRÁFICA	NORMA DE USO	USO ACTUAL	CLASE AGROLOGICA	ÁREA m ²
1	Bosque natural secundario	Residencial	I	22,10

6.7 CONSTRUCCIONES PRINCIPALES: El área requerida por el proyecto no cuenta con construcciones principales.



AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-76_PC-05-0005

6.8 CONSTRUCCIONES ANEXAS:

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANT.	UND.	ESTADO DE CONSERVACIÓN	EDAD (AÑOS)
1	CA1 LAVADERO: (0,95*1,05) m, placa en concreto reforzado. Sobre un realce en concreto ciclópeo de (0,95*1,05) m, y una altura de 0,80 m.	1,00	UN	Bueno	15
2	CA2 PILETA: (0,90*1,05) m, placa en concreto, muros en ladrillo macizo pañetado con una altura de 0,80 m, sobre un realce en concreto ciclópeo de (0,95*1,05) m, y una altura de 0,25m.	1,00	UN	Bueno	15

6.9 CULTIVOS Y ESPECIES:

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD
Totumo $10 \leq \varnothing \leq 20$ cm	2	Un
Almendro $10 \leq \varnothing \leq 20$ cm	1	Un
Matarraton $10 \leq \varnothing \leq 20$ cm	1	Un
Mirto $10 \leq \varnothing \leq 20$ cm	1	Un
Papaya	6	Un
Toronja	1	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."




"ARTÍCULO 3º.- MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno."

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:



AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-76_PC-05-0005

INVESTIGACION ECONOMICA EN LA ZONA															
ANÁLISIS ESTADÍSTICO (OFERTAS PARA EL SECTOR)															
ITEM	NOMBRE O UBICACIÓN GEOGRÁFICA	PEDIDO	FACTOR NEGOCIACION %	VALOR DEPURADO	EDIFICACIONES Y/O MEJORAS			TERRENO				OBSERVACIONES	FUENTE	FOTOGRAFIA	
					Area m2	Valor		Área m²	Valor						
						Unitario	Total		Total	Valor/Hectarea	Valor/M2.				
1	N: 7°32'38.35" W: 72°38'8.78"	\$ 250.000.000	15%	\$ 212.500.000,00	147,25	\$ 846.493,00	\$ 124.646.094,25	720	\$ 87.653.905,75	\$ 1.220.193.135,42	\$ 122.019,31	Casa lote 1 Piso - lote 17'40 const. 7,5"11,7 + 7,5"5 + 5"2,4	Israel	3116733401	
2	N: 7°32'38.12" W: 72°38'8.70"	\$ 150.000.000	15%	\$ 127.500.000,00	148	\$ 558.745,00	\$ 82.694.360,00	400	\$ 44.805.740,00	\$ 1.120.143.500,00	\$ 112.014,35	Casa lote 2 Pisos - 2 piso en obra negra - lote de 9'40 Const. 8,3"9,4	Israel	3116733401	
3	N: 7°27'7.09" W: 72°38'8.78"	\$ 350.000.000	10%	\$ 315.000.000,00	80	\$ 504.707,00	\$ 40.376.560,00	2500	\$ 274.623.440,00	\$ 1.098.493.760,00	\$ 109.849,38	casa lote de 1 piso - const. 100 m2. Se haya localizada a orillo vía de la vía Cúcuta - Pamplona	Eloira	3168245559	

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.

10. CALCULO DEL VALOR DEL TERRENO

10.1 PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (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 estandar y el coeficiente de variación. Las construcciones de las muestras fueron valoradas y depreciadas de acuerdo al análisis con especificaciones de baja calidad y pocos acabados.

ÍTEM	VALOR M2
PROMEDIO	\$ 114.628
NÚMERO DE DATOS	3
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 6.492,22
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	5,66
RAÍZ N	1,73
LÍMITE SUPERIOR	\$ 121.119,90
LÍMITE INFERIOR	\$ 108.135,46
VALOR ADOPTADO	\$ 115.000,00



AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-76_PC-05-0005

10.2 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS:

Las ofertas encontradas se analizaron e interpretaron para llegar a la estimación del valor de terreno, el Comité de Avalúos, de Avalbienes – Gremio inmobiliario, decidió adoptar el valor del promedio. Valor adoptado \$ 115.000,00 M2.

La totalidad de los datos de mercado inmobiliario encontrados los cuales fueron procesados y analizados cuentan con condiciones y características similares y homogéneas al predio objeto de avalúo en cuanto a pendientes, uso actual y normativo, ubicación y demás características, por lo cual, nos permite que dichos datos sean comparables para la determinación del valor comercial.

11. CALCULO DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: El siguiente análisis y cálculo matemático se realiza de conformidad a lo dispuesto en los Artículos 3°, 13° y Artículo 37° numeral 9 de la Resolución 620 de 2.008 del IGAC.

11.1 COSTO DE REPOSICIÓN: Presupuesto de obra elaborado en software de presupuestos de construcción Construplan Net de Legis, Índice precios Construdata No. 193.

Se estimó el costo total en que se incurrió para realizar estas mejoras y que están siendo afectadas con el proyecto. Para esto se elabora un presupuesto donde se determina el valor de reposición o valor de construirla nuevamente.

Los valores de las construcciones parten de los costos actuales en los que se deberían incurrir para realizar una semejante a las analizadas, teniendo en cuenta los costos directos (materiales, mano de obra y equipos) y los indirectos (gastos administrativos).

Para el cálculo del valor a nuevo de cada una de las construcciones anexas requeridas, se tuvo en cuenta el Análisis de Precios Unitarios (APU) teniendo en cuenta referencias especializadas (Revistas Construinformes Edición 171 de febrero - marzo de 2020,), estudios previos y consultas a los comerciantes del sector.

Construcción Anexa (CA1):						
CA1: LAVADERO (0.95 * 1.05) m, placa en concreto reforzado. Sobre un realce en concreto ciclópeo (0.95*1.05) m y una altura de 0.80m						
DESCRIPCION	UND	CANT.	V. UNITARIO	V. TOTAL	PAG	REVISTA
Descapote a mano H15 + retiro 20 mts	m ²	1.00	\$ 2,383.35	\$ 2,383.35	27	CONSTRUINFORMES 171
Cimiento concreto 3000 psi ciclopeo	m ³	1.00	\$ 323,626.51	\$ 323,626.51	29	CONSTRUINFORMES 171
Antepiso concreto 2500 psi	m ²	1.00	\$ 20,502.11	\$ 20,502.11	40	CONSTRUINFORMES 171
COSTOS DIRECTOS				\$ 346,511.97		
A.I.U.		15		\$ 51,976.80		
VALOR TOTAL		1.00		\$ 398,488.77		
Valor unitario	un			\$ 398,488.77		

Construcción Anexa (CA2):						
CA2: PILETA (0.90*1.05)m, placa en concreto, muros en ladrillo macizo pañetado con una altura de 0.80m, sobre un realce en concreto ciclópeo de (0.95*1.05)m y una altura de 0.25m						
DESCRIPCION	UND	CANT.	V. UNITARIO	V. TOTAL	PAG	REVISTA
Descapote a mano H15 + retiro 20 mts	m ²	1.00	\$ 2,383.35	\$ 2,383.35	27	CONSTRUINFORMES 171
Cimiento concreto 3000 psi ciclopeo	m ³	0.25	\$ 323,626.51	\$ 80,906.63	29	CONSTRUINFORMES 171
Antepiso concreto 2500 psi	m ²	1.00	\$ 20,502.11	\$ 20,502.11	40	CONSTRUINFORMES 171



AVALbienes

Gremio Inmobiliario

NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-76_PC-05-0005

Muro lad. de obra E12	m²	3.00	\$ 44,139.32	\$ 132,417.96	32	CONSTRUINFORMES 171
Pañete impermeabilizado muros H0-300 cms 50 >a>25cms	m²	6.00	\$ 30,738.73	\$ 184,432.38	35	CONSTRUINFORMES 171
COSTOS DIRECTOS				\$ 420,642.43		
A.I.U.		15		\$ 63,096.36		
VALOR TOTAL		1.00		\$ 483,738.79		
Valor unitario	un			\$ 483,738.79		

11.2 DEPRECIACIÓN:

Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini. Artículo 37° numeral 9 Resolución 620 de 2.008 del IGAC.

CÁLCULO DE CONSTRUCCIONES ANEXAS POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI											
CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	EDAD APROX.	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	VALOR UNIDAD DE MEDIDA SEGÚN TIPOLOGÍA O PRESUPUESTO CALCULADO	CALIFICACIÓN TABLA FITTO CORVINI	COEFICIENTE DEPRECIACIÓN	VALOR UNIDAD DE MEDIDA DEPRECIADO	VALOR UNIDAD DE MEDIDA ADOPTADO	VALOR TOTAL ADOPTADO CONSTRUCCIÓN ANEXA
CA1-Lavadero	1.00	Un	15	70	21.43	\$398,488.77	3.00	28.51%	\$ 284,879.62	\$ 284,879.62	\$ 284,879.62
CA2-Pileta	1.00	Un	15	50	30.00	\$483,738.79	3.00	34.07%	\$ 318,928.99	\$ 318,928.99	\$ 318,928.99
VALOR TOTAL ADOPTADO										\$ 603,808.60	

12. CÁLCULO DE ESPECIES Y CULTIVOS:

Las especies afectadas consisten en árboles maderables y no cultivos tecnificados, por lo tanto, el valor se obtiene con investigación indirecta, en cuyo consolidado se incluyen los árboles que, por su morfología, pueden asimilarse a las especies objeto de la valuación. (Ver anexo 1).

ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR TOTAL POR UNIDAD EN PESOS	VALOR TOTAL EN PESOS
Totumo 10≤Ø≤ 20 cm	2	un	\$ 5.000,00	\$ 10.000,00
Almendro 10≤Ø≤ 20 cm	1	un	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00
Matarraón 10≤Ø≤ 20 cm	1	un	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00
Mirto 10≤Ø≤ 20 cm	1	un	\$ 14.447,28	\$ 14.447,28
Papaya	6	un	\$ 57.669,35	\$ 346.016,10
Toronja	1	un	\$ 48.792,79	\$ 48.792,79
VALOR TOTAL				\$ 429.256,17



AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-76_PC-05-0005

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, teniendo en cuenta los factores relevantes como ubicación, usos, accesibilidad, topografía, disponibilidad de servicios públicos, condiciones normativas y explotación económica entre otros.

Para las especies maderables nobles y duras, cuyo rango de diámetro supera los 100 cm se adopta el siguiente valor:

ESPECIE RANGO >100 CM

Maderables Duras \$593.762

Maderables Nobles \$395.842 (VER ANEXO No.1).

Los soportes de investigación de mercado y de valoración de especies y cultivos fueron tomados de los estudios realizados por parte de la lonja Inmobiliaria 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-30000-00080-10466 suscrita el día 09 de noviembre de 2019.

Fin de las consideraciones generales.



AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-76_PC-05-0005

14. RESULTADO DEL AVALÚO:

VALOR COMERCIAL TOTAL					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Terreno					
1	Área Requerida	M2	22,10	\$ 115.000,00	\$ 2.541.500,00
SUB-TOTAL					\$ 2.541.500,00
Construcciones					
ÍTEM	CONSTRUCCIONES	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
2	CA1-Lavadero	Un	1,00	\$ 284.879,62	\$ 284.879,62
3	CA2-Pileta	Un	1,00	\$ 318.928,99	\$ 318.928,99
SUB-TOTAL					\$ 603.808,61
Cultivos y Especies					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
3	Totumo 10≤Ø≤ 20 cm	un	2,00	\$ 5.000,00	\$ 10.000,00
4	Almendro 10≤Ø≤ 20 cm	un	1,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00
5	Matarraton 10≤Ø≤ 20 cm	un	1,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00
6	Mirto 10≤Ø≤ 20 cm	un	1,00	\$ 14.447,28	\$ 14.447,28
7	Papaya	un	6,00	\$ 57.669,35	\$ 346.016,10
8	Toronja	un	1,00	\$ 48.792,79	\$ 48.792,79
SUB-TOTAL					\$ 429.256,17
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA					\$ 3.574.564,78

Valor en Letras: Tres millones quinientos setenta y cuatro mil quinientos sesenta y cuatro pesos con setenta y ocho centavos m/l.

Cordialmente,

MONICA INES FERLIN CASTAÑO
Firmado digitalmente por
MONICA INES FERLIN CASTAÑO
Fecha: 2020.08.10 08:57:51
+05'00'

MONICA INES FERLÍN
Representante Legal
Avalbienes – Gremio Inmobiliario

NICOLAS ESTEBAN FRANCO FERLIN
Firmado digitalmente por NICOLAS
ESTEBAN FRANCO FERLIN
Fecha: 2020.08.10 08:57:33 -05'00'

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

JUAN CAMILO FRANCO FERLIN
Firmado digitalmente por JUAN
CAMILO FRANCO FERLIN
Fecha: 2020.08.10 08:58:21
+05'00'

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



AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-76_PC-05-0005

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 Firmado digitalmente por NICOLAS
ESTEBAN FRANCO FERLIN
FRANCO FERLIN Fecha: 2020.08.10 08:57:09 -05'00'

NICOLAS ESTEBAN FRANCO

Avaluador Asignado

R.A.A. AVAL – 71332367



AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-76_PC-05-0005

16. REGISTRO FOTOGRÁFICO

PREDIO No.: PC-05-0005

Construcción anexa 1



Almendro

Construcción anexa 2



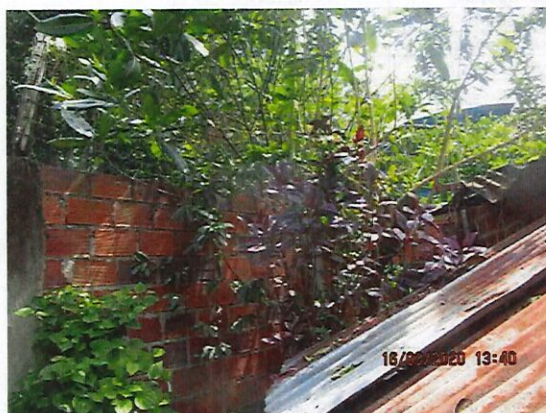
Papayo



Mirto



Matarraton y Totumo





AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-76_PC-05-0005

17. ANEXOS

17.1 Anexo 1. Cultivos y especies.

MADERAS NOBLES					
$VOL = (DAP)^2 \times \pi / 4 \times hc \times cf$					
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 VARIABLES Para el DAP= 0,1 m, se considerará el valor de establecimiento del árbol descrito en el Costo Adoptado por árbol al año 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				
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
Acacia forrajera, Leucaena	Leucaena leucocephala	0.50 a 0.60
Aliso	alnus acuminata	0.40
Anime	n/a	N. A.
Arenillo	Catostemma alstonii	0.58
Alcaparro	Sena multiglandulosa	0.52
Aguacacho	sin nombre comun	0.53
Aceite, Aceite maria,	Calophyllum brasiliense	0.51
Agave tequilana	Asparagaceae	0.42
Almendron	Bertholletia excelsa	0.52
Amarillo Cedro amarillo, igua marillo	albizia guachapele	0.56
Cedrillo	n/a	N. A.
Amargoso	n/a	N. A.
Balso Majao Menudito	Ochroma lagopus	0.13
Balú	Erythrina edulis	0.44
Borrachero	Brugmansia x candida	N. A.
Caimito	Chrysophyllum cainito	0.52
Caracolí	Anacardium excelso	0.44
Cañafistulo	Cassia grandis	0.4
Cedro rosado	Cedrela odorata	0.48
Ceiba bruja	Ceiba pentandra	0.25
Cerezo	Prunus serotina	0.65
Cordoncillo	Piper auritum	0.40
Cipres	cupresus lusitanica	0.44
Cruceto	n/a	N. A.
Clavito	n/a	N. A.
Curumacho, Aguacatillo, Urumacho	Persea caerulea	0.43
Curapi	Sapiun haematospermum	0.44
Curití	n/a	N. A.
Dinde tierra fria, Moral	Cesalpinia spinosa	0.45
Drago	n/a	N. A.
Frijolito, Tambor.	Schizolobium parahibum	0.41



AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-76_PC-05-0005

Guacimo	Guazuma ulmifolia	0,4
Gualanday	Jacaranda caucana	0.58
Guamo	Inga edulis	0,3
Guarumo, Yarumo, Urumo	Cecropia peltata	0,15
Higueron, ficus, ficus benamina	Ficus luschnathiana	0,3
Hojitas rojas Flamboyán	Delonix regia	0.05
Acacia roja		
Laurel-loro	aniba sp	0.55
Leucaena	Leucocephala	0,54
Lecheron	n/a	N. A.
Matarratón	Gliricidia sepium	N. A.
Magua	n/a	N. A.
Melina	Gmelina arborea	0.45
Miniguo	n/a	N. A.
Mosquero	n/a	N. A.
Moringa	Moringa oleifera	0,5
Mulato	n/a	N. A.
Nim, Neem	Azadirachta indica	0.60
Orejero	Enterolobium cyclocarpum	0,4
Palo de casa	n/a	N. A.
Pardillo, Nogal cafetero	Cordia alliodora	0.46
Pardillo llanero, canalete	Cordia alliodora	0,4
Pate Vaca	Bauhinia forficata	0,4
Penitente	Petreavoluvis	0,4
Pino patula	Pinus patula	0,43
Perillo	Coumma macrocarpa	0.55
Rejito	Erodium, cicutarium	0,5
Samán	Pithecellobium saman	0.50
Sande	Brosimun Sp.	0.55
Sangre Toro	Virola sebifera	0.52
Sangregorio	n/a	N. A.
Sangro	n/a	N. A.
Sauce, sauce lloron	Salix humboldini	0,4
Sauco	n/a	N. A.
Sietecueros	Tibouchina lepidota	0,4
Tártago	n/a	N. A.
Tampaco o Copey	Clusia multiflora	0.40
Tecón	n/a	N. A.
Totoco, toco, Manzana de playa	Crataeva tapia	0,55
Urapo, ocobo, flor morado, Cañaguate.	Tabebuia roseae	0.60
Urapan	Fraxinus chinensis	0,5
Uvo, Hobo Caucho sabanero. Caucho higueron. Lechero	Ficus soatensis Var. Bogotensis	0.58
Venadito	n/a	N. A.
Totumo	n/a	N. A.
Tachuelo	Zanthoxylum rhoifolium	0.60
Yatago, nacedero, cajeto	Trichanthera gigantea	0,7

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



AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-76_PC-05-0005

MADERAS DURAS					
VOL= (DAP) ² x pi/4 x hc x cf					
FORMULA PARA EL CALCULO DE LOS VOLUMENES RESALTADOS					
DAP	0,10	0,20	0,30	0,40	0,50
VOLUMEN	0,039	0,176	0,495	1,056	1,924
VALOR POR DAP	\$ 4.346	\$ 7.917	\$ 22.266	\$ 47.501	\$ 86.590
FORMULA PARA EL CALCULO DE LOS VOLUMENES RESALTADOS					
DAP	0,60	0,70	0,80	0,90	1,0
VOLUMEN	3,167	4,849	7,037	9,797	13,195
VALOR POR DAP	\$ 142.503	\$ 218.208	\$ 316.673	\$ 440.869	\$ 593.762
NOTA VARIABLES Para el DAP= 0,1 m, se considerará el valor de establecimiento del árbol descrito en el Costo Adoptado por árbol al año 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
Campanario	no existe con ese nombre comun	n/a
Calisencio	no existe con ese nombre comun	n/a
Cañaguate	Tecoma Spectabilis.	0,50
Caña brava	Gynerium sagittatum	0,68
Carbonero, Carbón	Abarema jupumba	0,77
Campanario	Cymbalaria, muralis	0,75
Cedro Macho-sarno	Junglans neotropica	0,60
Cerezo	Prunus serotina	0,65
Chocho, Chipio-*jaboncillo	Lipinus, mutabilis	0,72
Colepisco, Paloisote	no existe con ese nombre comun	n/a
Coco Cristal	Prunus serotina	0,98
Coco mono, Barbasco	Prunus serotina	0,97
Cuji, trupillo	Prunus serotina	0,70
Cucano	Hedychium, coronarium	0,65
Cucharo, Calicencio	Myrsine guianensis	0,65
Dinde tierra fria. Dividivi, Dividive	Cesalpinia espinosa	0,70
Eucalipto	Prunus serotina	0,60
Encenillo	Weinmannia tomentosa	0,70
Gallinero	Pithecellobium dulce)	0,65
Guadua	Guadua angustifolia	0,75
Guayacan Hobo	Prunus serotina	1,03



AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-76_PC-05-0005

Hayuelo	no existe con ese nombre comun	n/a
Igua, Nauno, cedro amarillo	Prunus serotina	0.60
Lechosa, Leche Perra	Helicostylis tomentosa	0,9
Moncoro, Ortigo	Prunus serotina	0.75
Matamorro, cajeto	Citharexylum subflavescens	0.62
Nim, Neem	Prunus serotina	0.60
Ortigo	no existe con ese nombre comun	n/a
Oití	Prosopis juliflora	0,7
Punte, Palomino, Palomito	Minquartha guianensis	0,94
Roble-algarroba	Prunus serotina	0,97
Sapan	Prunus serotina	0,96
Sururo, Surrumo, Zorruno	Mircya popayanensis	0.70
Trompillo	Guarea guidonia	0.60
Yatago, nacedero, cajeto	Trichanthera gigantea	0.70

MADERAS DURAS: Peso específico entre 0,6 y 0,9 grs/cm3

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL
GOBERNACION DEL VALLE DEL CAUCA
SECRETARIA DE AMBIENTE, AGRICULTURA Y PESCA
FRUTALES

PRODUCCION AÑO 2017 (Toneladas)

Municipios	Aguacate	Bacajito	Bacajito	Borojó	Chontaduro	Citricos	Coco	Granadilla	Guava	Guayaba	Lulo	Mango	Maracuyá	Mora		Papaya	Piña	Pitaya	Tomate	Abol	Vid
														A	B						
TOTAL	21.535	1.960	83.255	3.312	7.167	148.921	3.804	1.839	3.118	10.044	11.833	2.440	11.421	3.625	3.130	4.143	18.067	142.313	998	1.806	20.912



AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-76_PC-05-0005

Oficina:		Zonal:		Santanderes		JESUS CACERES PABON		
ACTIVIDAD PRODUCTIVA CULTIVO DE PAPAYA AÑO 2018								
NOBRE CIENTÍFICO PAPAYA CARICA DENSIDAD 2.000 PLANTAS								
(Costos de Producción por Cosecha/Hectárea, Animal, Unidad, Etc.)								
ACTIVIDADES	PATRON		PRECIO/ UNIDAD	%	PARTICI	VALOR TOTAL	COSTOS COSECHA	SIPSA DANE-FILA#
	UNIDAD	CANTIDAD						
COSTOS DIRECTOS								
Labores								
Acarreo de tierra vivero	Jrl	1	\$ 30.000,00	0,29	\$ 30.000,00			JORNALES- 6004
Preparación suelo vivero	Jrl	1	\$ 30.000,00	0,29	\$ 30.000,00			JORNALES- 6004
Llenado de bolsa vivero	Jrl	7	\$ 30.000,00	2,00	\$ 210.000,00			JORNALES- 6004
proteccion fitosanitaria vivero	Jrl	10	\$ 30.000,00	2,85	\$ 300.000,00			JORNALES- 6004
Preparacion del lote de S	Jrl	20	\$ 30.000,00	5,71	\$ 600.000,00			JORNALES- 6004
Trazado ahoyado	Jrl	20	\$ 30.000,00	5,71	\$ 600.000,00			JORNALES- 6004
Tramplante y resiembra	Jrl	15	\$ 30.000,00	4,28	\$ 450.000,00			JORNALES- 6004
Sexado	Jrl	2	\$ 30.000,00	0,57	\$ 60.000,00			JORNALES- 6004
Ralao de frutos	Jrl	5	\$ 30.000,00	1,43	\$ 150.000,00			JORNALES- 6004
Plantula (vivero en el sitio)	Jrl	20	\$ 30.000,00	5,71	\$ 600.000,00			JORNALES- 6004
Elimin plantas enfermas	Jrl	2	\$ 30.000,00	0,57	\$ 60.000,00			JORNALES- 6004
Riego (operario mantenimiento)	Jrl	25	\$ 30.000,00	7,13	\$ 750.000,00			JORNALES- 6004
Aplicación pesticidas	Jrl	15	\$ 30.000,00	4,28	\$ 450.000,00			JORNALES- 6004
Control Malezas	Jrl	12	\$ 30.000,00	3,42	\$ 360.000,00			JORNALES- 6004
Aplicación Fertilizantes	Jrl	10	\$ 30.000,00	2,85	\$ 300.000,00			JORNALES- 6004
Recoleccion cosecha	Jrl	5	\$ 30.000,00	0,00		\$ 150.000,00		JORNALES- 6004
SUBTOTAL		170		47,08	\$ 4.950.000,00	\$ 150.000,00		
Insumos								
Semilla	sobre	1	\$ 300.000,00	2,85	\$ 300.000,00			Merca do libre ver anexo
Invetrina 200 Ec	lts	1	\$ 18.333,00	0,17	\$ 18.333,00			INSECTICIDAS 87069
Latigo EC	Lts	1	\$ 55.667,00	0,53	\$ 55.667,00			INSECTICIDAS 87244
Oxcloruro de cobre	kgr	3	\$ 12.000,00	0,34	\$ 36.000,00			FUNGICIDAS 89551
Nativo SC	dosis	8	\$ 145.333,00	11,06	\$ 1.162.664,00			FUNGICIDAS 89435
Opera	Lts	1	\$ 127.667,00	1,21	\$ 127.667,00			FUNGICIDAS 89471
Antracol 70	Kgr	5	\$ 18.033,00	0,86	\$ 90.165,00			FUNGICIDAS 88418
Gramoxone	GL	1	\$ 66.667,00	0,63	\$ 66.667,00			HERBICIDAS 68101
Abono organico	Bulto	7	\$ 16.075,00	1,07	\$ 112.525,00			BOL INSUMOS-PG13
Bolsas de plastico	UNIDAD	1500	\$ 30,00	0,43	\$ 45.000,00			1000 BOLSAS UN JORNAL
Cosecha	Jrl	35	\$ 41.600,00	13,85	\$ 1.456.000,00			MANUAL
Klip boro	Kgr	1	\$ 13.000,00	0,12	\$ 13.000,00			FERTILIZANTES 54858
Sulfato de amonio	Bto	2	\$ 37.167,00	0,71	\$ 74.334,00			FERTILIZANTES 55038
Disfosfato Amonio	Bto	2	\$ 79.000,00	1,50	\$ 158.000,00			FERTILIZANTES 54752
Agrimins 8-5-0-6	Bto	2	\$ 82.333,00	1,57	\$ 164.666,00			FERTILIZANTES 54410
Cloruro de potasio kcl 0-0-60	Bto	2	\$ 56.333,00	1,07	\$ 112.666,00			FERTILIZANTES 54545
Rafos 12-24-12-2	Bto	20	\$ 78.500,00	14,93	\$ 1.570.000,00			FERTILIZANTES 55006
Costal plástico	Unid	160	\$ 700,00	0,00		\$ 112.000,00		EMPAQUES AGR 4209
Hilo de amarrar	Cono	1	\$ 12.000,00	0,00		\$ 12.000,00		ELEMENTOS PEC 21635
Subtotal				50,06	\$ 5.563.354,00	\$ 124.000,00		
				97,15				
TOTAL COSTOS DIRECTOS						\$ 10.513.354,00	\$ 274.000,00	
COSTOS INDIRECTOS								
Flete a sitio de acopio	ton	18,07	\$ 30.000,00			\$ 542.100,00		
TOTALCOSTOS SIN F.A.G NI TASA DE INTERES						100,00	\$ 10.513.354,00	\$ 816.100,00
VALOR ESTABLECIMIENTO POR M2						\$ 5.256,68		
PRODUCCION POR HA						tn	18,07	Min Agri y Pesca SIPSA DANE
PRECIO						V/TN	\$ 1.818.000,00	
INGRESOS							\$ 32.851.260,00	
FLUJO DE CAJA NETO							\$ 17.934.838,33	
Punto de equilibrio Ton/Ha							8,20	
VALOR PRODUCCION TECNIFICADA M2							\$ 8.967,42	
VALOR ESTABLECIMIENTO POR M2							\$ 5.256,68	
VALOR TOTAL POR M2 TECNIFICADO							\$ 14.224,10	
VALOR TOTAL POR M2 SIN TECNIFICAR							\$ 11.533,87	
DENSIDAD DE 2000 PLANTAS POR HA // 1 PLANTA POR CADA 5 M2								
VALOR ESTABLECIMIENTO POR PLANTA							\$ 26.283,39	
VALOR PLANTA TECNIFICADA							\$ 71.120,48	
VALOR PLANTA NO TECNIFICADA							\$ 57.669,35	
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 BOLETIN CENABASTOS DE CUCUTA - PLANTILLAS SECRETARIA DE AGRICULTURA								



AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-76_PC-05-0005



**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 %
Papaya maradol	n.d.	-	2.389	30,30	1.682	23,77	1.875	0,00	1.342	6,53	1.818	21,93	2.118	20,00	1.530	20,95



CORABASTOS®
"MODERNA, EFICIENTE Y COMPETITIVA"

Nombre	Presentación	Cantidad	Unidad	\$ Cal. Extra	\$ Cal. Primera	Valor x Unidad
NARANJA OMBLIGONA	BULTO	50.00	KILO	\$ 55,000	\$ 53,000	\$ 1,100



Agronet
Minagricultura



**El campo
es de todos** Minagricultura



Busqueda...

[Inicio](#) [Agronet](#) [Producción y Agronegocios](#) [Capacitación](#) [Estadísticas](#) [Desarrollo Rural](#) [Agroclima](#) [RIDAC](#)

Reporte: Área, Producción y Rendimiento Nacional por Cultivo

Muestra la evolución de la producción, área cosechada y rendimiento de un cultivo en un periodo de tiempo seleccionado así como su participación porcentual con respecto al total nacional.

Año	Departamento	Producto	Área (hec)	Producción (ton)	Rendimiento (hec/ton)	Producción Nacional (ton)	Área Nacional (hec)
2009	Atlántico	POMELO	5.00	175.00	35.00	100.00	100.00
2010	Atlántico	POMELO	5.02	175.12	34.88	100.00	100.00
2011	Atlántico	POMELO	5.50	176.50	32.09	100.00	100.00
2012	Atlántico	POMELO	7.00	245.00	35.00	100.00	100.00
2013	Atlántico	POMELO	7.50	108.50	14.47	100.00	100.00
2014	Atlántico	POMELO	0.50	5.00	10.00	100.00	100.00
2015	Atlántico	POMELO	8.00	80.00	10.00	100.00	100.00
2016	Atlántico	POMELO	9.00	100.00	11.11	100.00	100.00

Año	Departamento	Producto	Área (hec)	Producción (ton)	Rendimiento (hec/ton)	Producción Nacional (ton)	Área Nacional (hec)
2016	Atlántico	POMELO	9,00	100,00	11,11	100,00	100,00



AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-76_PC-05-0005

Zonal:		Santanderes			ING. AGRONOMO JESUS CACERES PABON		
ACTIVIDAD PRODUCTIVA CULTIVO DE TORONJA - densidad 8x5=250 plantas - CITRUS PARADISI							
(Costos de Producción por Cosecha/Hectárea, Animal, Unidad, Etc.) AÑO 2018							
ACTIVIDADES	PATRON		PRECIO/ UNIDAD	% PARTICI	VALOR TOTAL	VALOR AÑOS EN PRODUCCION	SIPSA DANE-FILA#
	UNIDAD	CANTIDAD					
COSTOS DIRECTOS							
Labores							
Preparacion Terreno	Jrl	4	\$ 30.000,00	3,02	\$ 120.000,00		JORNALES- 6004
Trazado, Ahoyado	Jrl	5	\$ 30.000,00	3,77	\$ 150.000,00		JORNALES- 6004
Amarre a la guía	Jrl	5	\$ 30.000,00	3,77	\$ 150.000,00		JORNALES- 6004
Limpies Guadaña	Jrl	4	\$ 30.000,00	3,02	\$ 120.000,00		JORNALES- 6004
Trasplante	Jrl	4	\$ 30.000,00	3,02	\$ 120.000,00		JORNALES- 6004
Poda formacion y produccion	Jrl	4	\$ 30.000,00	3,02	\$ 120.000,00	\$ 120.000,00	JORNALES- 6004
Aplicación Fertilizantes	Jrl	5	\$ 30.000,00	3,77	\$ 150.000,00	\$ 150.000,00	JORNALES- 6004
Aplicación Fungicidas	Jrl	5	\$ 30.000,00	3,77	\$ 150.000,00	\$ 150.000,00	JORNALES- 6004
Aplicación Insecticidas	Jrl	5	\$ 30.000,00	3,77	\$ 150.000,00	\$ 150.000,00	JORNALES- 6004
Monitoreo de Plagas	Jrl	8	\$ 30.000,00	6,04	\$ 240.000,00	\$ 240.000,00	JORNALES- 6004
Plantula (vivero en el sitio)	Jrl	10	\$ 30.000,00	7,55	\$ 300.000,00		JORNALES- 6004
IRiego (operario mantenimiento)	Jrl	10	\$ 30.000,00	7,55	\$ 300.000,00	\$ -	JORNALES- 6004
Recolección	Jrl	25	\$ 30.000,00	0,00		\$ 750.000,00	JORNALES- 6004
Transporte interno	Jrl	10	\$ 30.000,00	7,55	\$ 300.000,00		JORNALES- 6004
Subtotal	Mano de Obra	104		59,63	\$ 2.370.000,00	\$ 1.560.000,00	
Insumos							
Semilla (sobre de 1.000 g)	un	1	\$ 92.000,00	2,31	\$ 92.000,00		EL SEMILLERO
Abono organico	Blto	10	\$ 16.075,00	4,04	\$ 160.750,00	\$ 160.750,00	BOL. INSUMOS-PG13
Cloruro de potasio kcl 0-0-60	Blto	2	\$ 56.333,00	2,83	\$ 112.666,00	\$ 112.666,00	FERTILIZANTES 54545
Sulfato de amonio	Blto	1	\$ 37.167,00	0,94	\$ 37.167,00	\$ 37.167,00	FERTILIZANTES 55038
Disfosfato Amonio	Blto	1	\$ 79.000,00	1,99	\$ 79.000,00	\$ 79.000,00	FERTILIZANTES 54752
Agrimins 8-5-0-6	Blto	1	\$ 82.333,00	2,07	\$ 82.333,00	\$ 82.333,00	FERTILIZANTES 54410
Urea	Blto	2	\$ 60.800,00	3,06	\$ 121.600,00	\$ 121.600,00	FERTILIZANTES 55189
Vertimec 1.8% EC	250 cc	2	\$ 55.375,00	2,79	\$ 110.750,00	\$ 110.750,00	INSECTICIDAS 88158
Latigo EC	Lt	4	\$ 55.667,00	5,60	\$ 222.668,00	\$ 222.668,00	INSECTICIDAS 87244
Nativo SC	Lt	1	\$ 145.333,00	3,66	\$ 145.333,00	\$ 145.333,00	FUNGICIDAS 89435
Agrotin SI	Lt	1	\$ 16.667,00	0,42	\$ 16.667,00	\$ 16.667,00	COADYUDANTES 17420
Triple 15	Blto	5	\$ 70.000,00	8,81	\$ 350.000,00	\$ 350.000,00	FERTILIZANTES 54273
Oxcloruro de cobre	Kg	2	\$ 12.000,00	0,60	\$ 24.000,00	\$ 24.000,00	FUNGICIDAS 89551
Pyrinex 4 Ec	Lt	2	\$ 24.800,00	1,25	\$ 49.600,00	\$ 49.600,00	INSECTICIDAS 87921
Costal plástico	UNIDAD	625	\$ 700,00			\$ 437.500,00	EMPAQUES AGR 4209
Subtotal				38,06	\$ 1.604.534,00	\$ 1.950.034,00	
TOTAL COSTOS DIRECTOS				97,69	\$ 3.974.534,00	\$ 3.510.034,00	
FINANCIACIÓN 80% BANCO							
COSTOS INDIRECTOS							
Asistencia Técnica	Semestre	1,0					
Arrendamiento	Semestre	6,0					
Administración	Semestre	2,0					
Flete a sitio de acopio	ton	11,11	\$ 30.000,00			\$ 333.300,00	
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				97,69	\$ 3.974.534,00	\$ 3.843.334,00	% Costos Directos
COSTOS DE PRODUCCION							
PRODUCCION AÑO	años	3				\$ 11.530.002,00	
PRODUCCION REMANENTE	Ton					11,11	AGRONET
PRECIO	años	3				33,33	
PRECIO	V/TN	1				\$ 1.100.000,00	BOLETIN CORABASTOS
VALOR FUTURO DE LA PRODUCCION TOTAL						\$ 36.663.000,00	
FLUJO DE CAJA NETO						\$ 17.632.053,33	
Punto de equilibrio Ton/Ha						3,86	
RENTABILIDAD ESPERADA EN 3 AÑOS DTF 4,81%						\$ 20.300.701,89	
VALOR PRESENTE CON UTILIDAD DEL 20%						\$ 11.748.091,37	
VALOR ESTABLECIMIENTO PLANTA						\$ 15.898,14	
VALOR TOTAL PLANTA TECNIFICADA						\$ 62.890,50	
VALOR TOTAL PLANTA SIN TECNIFICAR						\$ 48.792,79	
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							

Los Patios, 14 de agosto de 2020

UVRP-GP-2020-543

Señor
REMIGIO TOLOZA MENDOZA
C.C. 88.000.513
Dirección: **LOTE**
Vereda: Nueva Don Juana
Municipio: Chinacota
Norte de Santander

REFERENCIA: Contrato de Concesión bajo Esquema APP N.º 002 de 2017.

ASUNTO: Oficio de Oferta Formal de Compra por el cual se dispone la adquisición del predio denominado **LOTE** identificado con la Cédula Catastral No. 541720200000000050004000000000 y Matrícula Inmobiliaria No. 264-5037 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chinacota y Ficha Predial No. PC-05-0005, requerido para la ejecución del Proyecto Vial Doble Calzada Pamplona- Cúcuta.

Cordial saludo:

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

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.

Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), requiere comprar un predio, conforme a la afectación de la ficha predial No. PC-05-0005 de fecha 24 de enero de 2020, de la cual se anexa copia, esta contiene: a) un área total requerida de terreno de **VEINTIDOS COMA DIEZ METROS CUADRADOS (22,10 m²)**, debidamente delimitado y alinderado, dentro de la abscisa inicial **K 16+569,00 D** y final **K 16+588,32 D** del mencionado tramo que incluye el inventario predial de construcciones anexas y cultivos y especies.

Los linderos generales del predio son los contenidos en la Escritura Pública No. 615 del 30 de junio de 1989 de la Notaría Segunda del Circulo Notarial de Pamplona.

Los linderos específicos del área requerida son los consignados en la Ficha Predial No. PC-05-0005 de fecha 24 de enero de 2020, y son los siguientes:-----

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA			
ÁREA REQUERIDA (M2)	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (M)
22,10 m ²			
ABSCISA INICIAL	NORTE:	(1) Predio Rural, de propiedad de los Señores: Gloria Teresa rico Arteaga y Ezequiel Rico	0,00
K 16+569,00	ORIENTE:	(1-4) Predio Rural, de propiedad de los Señores: Gloria Teresa rico Arteaga y Ezequiel Rico	16,75
ABSCISA FINAL	SUR:	(4) Via de Acceso	0,00
K 16+588,32	OCCIDENTE:	(4-1) Lote. De propiedad del Señor: Remigio Toloza Mendoza	15,24

De acuerdo al folio de matrícula inmobiliaria No. 264-5037 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chinacota y el estudio de títulos de fecha 10 enero de 2020, se puede determinar que el titular del derecho de dominio es el señor **REMIGIO TOLOZA MENDOZA**, por eso es el destinatario de esta oferta formal de compra.

El valor total de la oferta formal de compra es la suma de **TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS VEINTIDOS MIL SEISCIENTOS TRES PESOS CON ONCE CENTAVOS M/CTE. (\$399.522.603,11)**, por concepto del área de terreno requerida, construcciones anexas, cultivos y especies existentes en el predio según avalúo Comercial corporativo No. AVB-76, elaborado por la lonja Aval Bienes, de fecha 26 de mayo de 2020, el cual se discrimina así:-----

VALOR COMERCIAL TOTAL					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Terreno					
1	Área Requerida	M2	22,10	\$ 115.000,00	\$ 2.541.500,00
SUB-TOTAL					\$ 2.541.500,00
Construcciones					
ÍTEM	CONSTRUCCIONES	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
2	CA1-Lavadero	Un	1,00	\$ 284.879,62	\$ 284.879,62
3	CA2-Pileta	Un	1,00	\$ 318.928,99	\$ 318.928,99
SUB-TOTAL					\$ 603.808,61
Cultivos y Especies					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
3	Totumo 10≤Ø≤ 20 cm	un	2,00	\$ 5.000,00	\$ 10.000,00
4	Almendro 10≤Ø≤ 20 cm	un	1,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00
5	Matarraon 10≤Ø≤ 20 cm	un	1,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00
6	Mirto 10≤Ø≤ 20 cm	un	1,00	\$ 14.447,28	\$ 14.447,28
7	Papaya	un	6,00	\$ 57.669,35	\$ 346.016,10
8	Toronja	un	1,00	\$ 48.792,79	\$ 48.792,79
SUB-TOTAL					\$ 429.256,17
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA					\$ 3.574.564,78

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	OBSERVACIONES
Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 853.009	Ver Cuadro Numeral. II
Desmonte, embalaje, traslado y montaje	\$ 0	No aplica compensación por este concepto.
Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	No aplica compensación por este concepto.
Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0	No aplica compensación por este concepto.
TOTAL INDEMNIZACIONES	\$ 853.009	

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 a 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 Aval Bienes, según informe técnico de avalúo No. AVB-76 del predio PC-05-0005 ubicado en la Vereda Nueva Don Juana del Municipio de Chinacota, Departamento Norte de Santander, de fecha 26 de mayo de 2020, 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.

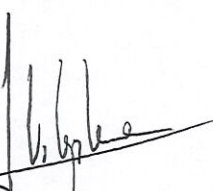
Igualmente para dar cumplimiento al artículo 13 de la ley 9 de 1989, esta Oferta será inscrita en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes

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,


JOSÉ LUIS VILAPLANA RUÍZ
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: Jaime Francisco Ríos - Abogado Predial / Yury Liliana Aragonez Suarez - Coordinadora Jurídica Predial.

