



AVISO No. 338 DEL 08 DE FEBRERO DE 2023

LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, establecimiento público de orden nacional, adscrito al Ministerio de Transporte, según Decreto No. 4165 de 3 de Noviembre de 2011 entidad que reemplazó al **INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES – INCO** para todos los efectos de estructurar, planear, contratar, ejecutar y administrar los contratos de concesión de infraestructura de transporte, en cumplimiento de lo establecido en el Art. 13 de la Ley 9 de 1989 y Art. 61 de la Ley 388 de 1997 y demás normas pertinentes, por medio del Contrato de Concesión No. 007 de 2010; faculta a **YUMA CONCESIONARIA S.A., EN REORGANIZACIÓN** firma concesionaria, para adelantar en su nombre y representación, bajo la modalidad de delegación de funciones, el trámite para la adquisición por el procedimiento de enajenación voluntaria de los predios afectados al paso de la vía del proyecto RUTA DEL SOL SECTOR 3.

En virtud de lo anterior y de conformidad con el artículo 69 del C.P.A.C.A, el Representante Legal de **YUMA CONCESIONARIA S.A., EN REORGANIZACIÓN**.

HACE SABER

Que el día 25 de noviembre de 2022, se libró oficio de Alcance a la Oferta Formal de Compra No. YC-CRT-121029, para la adquisición de un inmueble requerido para el Proyecto de Concesión **RUTA DEL SOL SECTOR 3**, Tramo 5, cuyo contenido es el siguiente:



Agencia Nacional de
Infraestructura



YUMA
CONCESIONARIA



Bogotá, D.C. - Colombia
Av. Carrera 15 # 100 - 69 Ofc. 201
PBX: (+57) 1 7058810
www.yuma.com.co
NIT: 900.373.092-2

Bogotá D.C., 25 de noviembre de 2022

YC-CRT-121029

Página 1 de 3

Señores:

JUAN FERNANDO BETANCURT CUERVO

MARTA CECILIA CASTAÑEDA BEDOYA

JOHN JAIRO LONDOÑO SANCHEZ

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS (Antes Instituto Colombiano de la Reforma Agraria - INCORA).

Predio denominado "EL BONGAL CC TRECE"

ABS inicial PR 24+018.79 (D), y la ABS final PR 24+851,19 (D).

Zambrano - Bolívar

Referencia: Contrato de concesión No 007 de 2010, para que el Concesionario, por su cuenta y riesgo, elabore los diseños, financie, obtenga las licencias ambientales y demás permisos, adquiera los predios, construya, opere y mantenga el sector. Ruta del Sol - Sector 3.

Asunto: Oficio Alcance a la Oferta Formal de Compra por el cual se dispone la adquisición parcial del predio denominado "EL BONGAL CC TRECE" identificado con la cédula catastral N° 1389400000020106000 ME y matrícula inmobiliaria No. 062 - 6268, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de El Carmen de Bolívar, requerido para la ejecución del Proyecto Ruta del Sol Sector 3 previsto para transformar la red vial existente a doble calzada firmado en el Contrato de Concesión No. 007 de 2010.

Reciba un cordial saludo:

Como es de conocimiento general, la Agencia Nacional de Infraestructura (antes Instituto Nacional de Concesiones-INCO), en coordinación con YUMA Concesionaria S.A. En Reorganización, en virtud del contrato mencionado en la referencia, en cumplimiento de los objetivos y fines señalados por la ley a esta entidad y como uno de los proyectos prioritarios dentro de las obras viales de la actual Administración, requiere la compra parcial del predio del asunto, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. 5NDA0828, Por tal razón YUMA Concesionaria S.A. En Reorganización, Expidió la oferta de compra YC-CRT-20074, Con posterioridad a la notificación del acto administrativo, se realizó modificación al diseño, lo cual implica la adquisición de un área adicional.

En consecuencia, se da Alcance a la Oferta de Compra del asunto, en los siguientes términos:

La AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (antes Instituto Nacional de Concesiones-INCO), en coordinación con YUMA CONCESIONARIA S.A., en virtud del contrato mencionado en la referencia, en cumplimiento de los objetivos y fines señalados por la ley a esta entidad y como uno de los proyectos prioritarios dentro de las obras viales de la actual Administración, requiere comprar una zona de terreno del predio del asunto, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. 5NDA0828, de la cual se anexa copia y contiene un área requerida de terreno de VEINTITRÉS MIL SETECIENTOS METROS CUADRADOS PUNTO CINCUENTA Y NUEVE CENTÍMETROS (23.726.59 m2) junto con las mejoras y especies descritas en la Ficha Predial ya mencionada, debidamente delimitada y alinderada, entre las ABS inicial PR 24+018.79 (D), y la ABS final PR 24+851,19 (D).

CANALES DE ATENCIÓN AL USUARIO

Línea de atención y emergencias

018000 945566

Centro de atención al usuario: 018000 945566
Código de área: Bogotá: 018000 945566 / Medellín: 018000 945566

Oficina de Atención al Usuario: PR 4 + 851,19 (D) - 018000 945566
Dirección: Calle 15 # 100 - 69 Ofc. 201 - Bogotá, D.C.
Horario de atención: Lunes a Viernes de 8:00 am a 5:00 pm -
Sábados de 8:00 am a 2:00 pm

Oficina de Atención al Usuario: Medellín: 018000 945566
Dirección: Calle 15 # 100 - 69 Ofc. 201 - Bogotá, D.C.

Redes Sociales: Consulte en las redes sociales oficiales de YUMA Concesionaria S.A. En Reorganización, en las plataformas: Facebook, Twitter, Instagram, LinkedIn, YouTube, TikTok, YouTube, en los sitios web: www.yuma.com.co, www.ani.gov.co, www.incra.gov.co, www.inec.gov.co, www.inec.gov.co, www.inec.gov.co

Visítanos en: www.facebook.com/yumaconcesionaria



Agencia Nacional de Infraestructura



Bogotá, D.C. - Colombia
Av. Carrera 15 # 100 - 69 Ofc. 201
PBX: (+57) 1 7058810
www.yuma.com.co
NIT: 900.373.092-2

Bogotá D.C., 25 de noviembre de 2022

YC-CRT-121029

Página 2 de 3

El valor del Alcance a la oferta es la suma de CIENTO VEINTISÉIS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES MIL QUINIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS CON CINCUENTA Y TRES CENTAVOS (\$126.433.565,53) MONEDA LEGAL CORRIENTE, discriminado conforme al informe de Avalúo 5NDA0828, que se adjunta a la presente. El mencionado avalúo fue elaborado por la Corporación de Pentajes y Avalúos del Caribe "LONJACARIBE" en fecha 13 de septiembre de 2022, en su parte pertinente, de conformidad con lo contemplado en el Decreto 2150 de 1995 Art. 27, Ley 9ª de 1989 Art. 13, Ley 388 de 197 Art. 61, Decreto Reglamentario 1420 de julio 24 de 1998 y Resolución 0620 de 2008 expedida por el Instituto Agustín Codazzi, que a continuación se discrimina:

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
DESCRIPCIÓN DE TIENEN		UNID.	CANT.	VAL. UNID.	VAL. TOTAL
1	VALOR DE TERRENO (M2)	M2	3.300,00	3.300,00	3.300,00
SUBTOTAL TERRENO					
DESCRIPCIÓN MEDIDAS					
1	CL. CERCO LATERAL CON 4 HELOS DE ALAMBRE DE PUNTA Y POSTES EN MADERA	M	32,77	30.470,00	999.260,00
2	CL. ZANJÓN CON PROFUNDIDAD PROMEDIO DE 0,30 M (ANCHA=33,76 M)	M3	27,01	9.460,00	253.490,00
SUBTOTAL MEDIDAS					
DESCRIPCIÓN DE MATERIALES Y SERVICIOS					
1	ACEROS	TON	20	4.000,00	80.000,00
2	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
3	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
4	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
5	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
6	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
7	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
8	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
9	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
10	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
11	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
12	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
13	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
14	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
15	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
16	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
17	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
18	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
19	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
20	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
21	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
22	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
23	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
24	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
25	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
26	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
27	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
28	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
29	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
30	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
31	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
32	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
33	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
34	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
35	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
36	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
37	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
38	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
39	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
40	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
41	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
42	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
43	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
44	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
45	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
46	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
47	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
48	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
49	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
50	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
51	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
52	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
53	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
54	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
55	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
56	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
57	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
58	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
59	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
60	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
61	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
62	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
63	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
64	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
65	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
66	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
67	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
68	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
69	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
70	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
71	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
72	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
73	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
74	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
75	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
76	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
77	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
78	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
79	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
80	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
81	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
82	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
83	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
84	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
85	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
86	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
87	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
88	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
89	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
90	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
91	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
92	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
93	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
94	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
95	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
96	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
97	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
98	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
99	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
100	ACEROS	TON	10	2.000,00	20.000,00
SUBTOTAL MATERIALES Y SERVICIOS					6.270.000,00
TOTAL AVALUO					6.273.300,00

A partir de la comunicación del presente Alcance a la Oferta de compra, cuenta usted con un plazo de quince (15) días hábiles para llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria; lo cual debe manifestarse mediante oficio dirigido a las oficinas de YUMA CONCESSIONARIA S.A. EN REORGANIZACION, en el Centro de Control de Operaciones Kilometro 3,5 via Bosconia-El Copey, estación de Pesaje, Bosconia-Cesar.

En caso de no llegar a un acuerdo de enajenación, es obligación legal de la entidad dar inicio al procedimiento de la expropiación judicial conforme a lo estipulado en la Ley 388 de 1997, Capítulo VII y VIII, artículos 58 a 72, Ley 1662 del 2013, ley 1742 del 2014 y demás normas pertinentes.

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, numeral 4 de la Ley 388 de 1997 y a las reglas del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CANALES DE ATENCIÓN AL USUARIO

Línea de atención y emergencia

018000 945566

Canal de atención: 018000 945566

Cualquier duda, solicitud, sugerencia, queja o reclamo puede ser atendido en el canal de atención al usuario.

Oficina de Atención al Usuario - PBX: (+57) 1 7058810

Ubicación: Calle 100 # 100 - 69 Ofc. 201 - Bogotá D.C.

Horario de atención: Lunes a viernes de 8:00 am a 5:00 pm - Sábados de 8:00 am a 2:00 pm

Redes Sociales - Síguenos en las plataformas de redes sociales para estar al tanto de las últimas noticias y eventos.

Facebook: [@yumaconcesionaria](#)

Twitter: [@yumaconcesionaria](#)

Instagram: [@yumaconcesionaria](#)

LinkedIn: [yumaconcesionaria](#)



Agencia Nacional de Infraestructura



YUMA CONCESIONARIA



Bogotá, D.C. - Colombia
Av. Carrera 15 # 100 - 69 Ofc. 201
PBX: (+57) 1 7058810
www.yuma.com.co
NIT: 900.373.092-2

Bogotá D.C., 25 de noviembre de 2022

YC-CRT-121029
Página 3 de 3

Acompañamos para su conocimiento, copia de la ficha predial, copia del avalúo y del plano topográfico de la faja de terreno a adquirir, así como de las normas relativas a la enajenación voluntaria.

Agradecemos la atención que le brinde a la presente.

Atentamente,

GUILLERMO OSVALDO DIAZ
Firmado digitalmente por
GUILLERMO OSVALDO DIAZ
Fecha: 2022.11.25 15:50:52
-05'00'

GUILLERMO OSVALDO DIAZ
Representante Legal
Yuma Concesionaria S.A. En Reorganización.

Elaboró: LMB
Revisó: CMP/HD

CANALES DE ATENCIÓN AL USUARIO

Línea de atención y emergencias

018000 945566

Para más información sobre los servicios Yuma en línea, consulte nuestra página web o llámenos con gusto por teléfono a través de estos canales de atención al usuario.



Oficina de Atención al Usuario: PR 1 + 500 Ruta 4617 acosta
Renovado todos los días. Cierroga en las prósperas en Puente Prieta. La
Línea: El Día, las tardes y fines de semana.
Horario de atención: Lunes a viernes de 8:00 a.m. a 8:00 p.m. -
Sábado de 8:00 a.m. a 2:00 p.m.



Oficina de Atención al Usuario Móvil: Hacer clic en los iconos del
AIO del proyecto.



Buena atención: Ubicados en las administraciones municipales de
Alajuela, Nueva Carvajal, Páez y Zambrano, en las municipalidades de
El Coto, Alajuela, Fátima y Atenas, en las inspecciones de policía de
Chiriquí, El Paraíso, Batsoré, Matigón y Guanacaste, además de un centro de
atención en la Estación Costanera Carlos María Chacón de La Piedad y en la
estación Alajuela de la Carretera.

Síguenos en Twitter: @rutadelosoltrm3



El presente aviso se remite al predio denominado "El Bongal CC Trece" ubicado en la ABS inicial PR 24+018.79 (D) y la ABS final PR 24+851.19 (D) jurisdicción del municipio de Zambrano – Bolívar, dirección conocida de los señores **JUAN FERNANDO BETANCURT CUERVO, MARTA CECILIA CASTAÑEDA BEDOYA, JOHN JAIRO LONDOÑO SANCHEZ**, igualmente, se remite a los correos electrónicos de la Agencia Nacional de Tierras, juridica.ant@ant.gov.co y atencionalciudadano@ant.gov.co, con el fin de notificarles la oferta formal de compra YC-CRT-121029 de fecha 25 de noviembre de 2022, a quienes se intentó notificar de manera personal, remitiéndoles el oficio de citación No. YC-CRT-121032 del 9 de diciembre de 2022 mediante la empresa de correo certificado **Inter rapidísimo**, con el siguiente número de guía No. **700090202852** de fecha 21 de diciembre de 2022 igualmente, se remitió a los correos electrónicos juridica.ant@ant.gov.co y atencionalciudadano@ant.gov.co.

Ante la imposibilidad de notificarlos personalmente se envía y se publica el presente aviso, de acuerdo a lo establecido en el artículo 69 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Se hace la advertencia en los términos señalados en la ley que la Notificación se considera surtida al finalizar el día siguiente de la entrega del aviso en el lugar de destino.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, contra la decisión que se notifica no proceden los recursos de actuación administrativa.

Cordial Saludo,

GUILLERMO OSVALDO DIAZ
Firmado digitalmente por
GUILLERMO OSVALDO DIAZ
Fecha: 2023.02.09 10:02:06
-05'00'

GUILLERMO OSVALDO DÍAZ
Representante Legal
Cédula de extranjería No. 962397
YUMA CONCESIONARIA S.A., en Reorganización
Firma delegataria Agencia Nacional de Infraestructura
Anexo: Ficha Predial y plano predial, informe de avalúo y normas.



MINISTERIO DE TRANSPORTE
Agencia Nacional de Infraestructura
Ficha Predial

PROYECTO DE CONCESIÓN
PROYECTO VIAL RUTA DEL SOL SECTOR 3
Tramo 5 Carmen de Bolívar - Plato

PRECIO No. 5NDA0828
CLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL

ABS. INICIAL PR. 24+018.79 (D) ASOSPECUADO
ABS. FINAL PR. 24+851.19 (D) ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO

FECHA REALIZACIÓN 08/08/2022
FECHA ENVÍO

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: JUAN FERNANDO BETANCOURT CUERVO Y OTROS

CÉDULA Y/O NIT: CC. 70.419.104

LINDEROS: NOR 838.51 m LONG 30.79 m ORI 30.79 m SUR 809.84 m OCC.: 50.77 m

PROPIET.: VIA EL CARMEN DE BOLLIVAR-PLATO

DIRECCIÓN DEL PREDIO: EL BONGAL CC TRECE

VEREDA/BARRIO: ZAMBRANO

MUNICIPIO: ZAMBRANO

DPTO.: BOLLIVAR

AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI (PREDIO 5NDA0825)

AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI (PREDIO 5NDA0829)

CULTIVOS Y ESPECIES	CANT	DENS	UN
OLIVO Ø ≥ 0.20 m	66		Und
TRUJILLO Ø ≥ 0.20 m	105		Und
DIVIDIV Ø ≥ 0.20 m	19		Und
AROMO Ø ≥ 0.20 m	65		Und
NARANJUEJO Ø ≥ 0.20 m	8		Und
CHANGAO Ø ≥ 0.20 m	4		Und
LATIGO Ø ≥ 0.20 m	19		Und
CHICHO Ø ≥ 0.20 m	56		Und
UVITO Ø ≥ 0.15 m	39		Und
VARA DE HUMO Ø ≥ 0.20 m	2		Und
GUASIMO Ø ≥ 0.10 m	13		Und
LANICETO Ø ≥ 0.20 m	1		Und
SANTACRUZ Ø ≥ 0.20 m	124		Und
CUCHILLITO Ø ≥ 0.20 m	5		Und
LIMON Ø ≥ 0.20 m	1		Und
GUACAMAYO Ø ≥ 0.20 m	12		Und
GUAYACAN Ø ≥ 0.20 m	6		Und
CORRAL Ø ≥ 0.20 m	11		Und
CEIBA DE AGUA Ø ≥ 0.30 m	2		Und
MAMON Ø ≥ 0.20 m	1		Und
HORO Ø ≥ 0.30 m	2		Und
TOTUMO Ø ≥ 0.20 m	1		Und
CANAGUATE Ø ≥ 0.20 m	1		Und
CEREZO Ø ≥ 0.15 m	8		Und
PIÑON Ø ≥ 0.15 m	8		Und
MORINGA Ø ≥ 0.15 m	1		Und
CACTUS Ø ≥ 0.15 m	1		Und

ASPECTOS JURIDICOS DEL INMUEBLE	NOTARIA	UNICA	LIBRO
TIPO TENENCIA PROPIETARIO	FECHA 6/11/2008		TOMO
MATRIC. INMOB 062-6268	CIUDAD ZAMBRANO		PAGINA
Nº ESCRITURA 500	Nº CATASTRAL 1389-0000000020106000 HE		OFIC. REG. CARMEN DE BOLLIVAR

DESCRIPCIÓN DE LAS MEJORAS REQUERIDAS:	CANTIDAD	UNID
C1. CERCO LATERAL CON 4 HILOS DE ALAMBRE DE PUJAS Y POSTES EN MADERA	50.77	M
C2. JAGUEY CON PROFUNDIDAD PROMEDIO DE 0.80 M; AREA=33.76 M2	27.01	M3

NOMBRE CONSULTOR: YUMA CONCESIONARIA S.A.

FIRMA CONSULTOR: LEONARDO GONZALEZ SALGADO

Matrícula Profesional No. 2220221851 COR

Revisó y Aprobó:

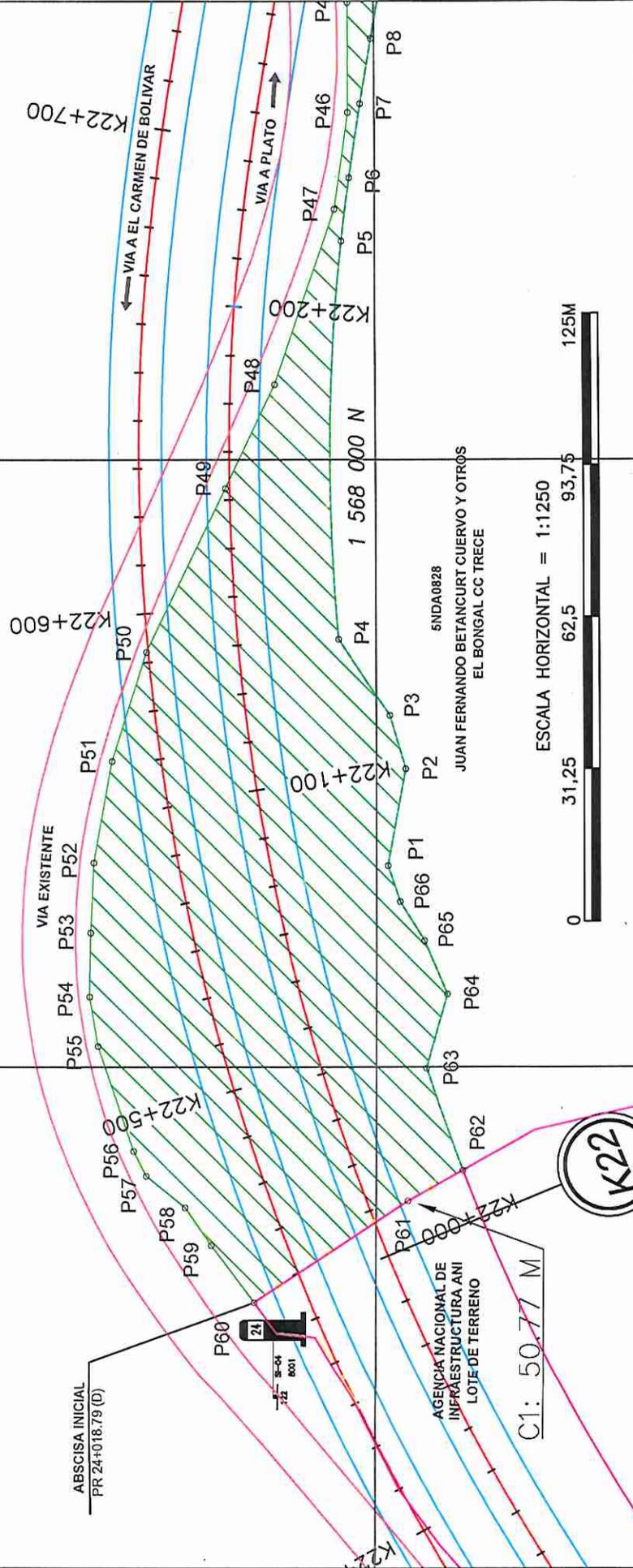
ÁREA CONSTRUIDA: 0.00 m²

ÁREA REQUERIDA: 23,726.59 m²

ÁREA REMANENTE: 2,236,283.41 m²

ÁREA TOTAL: 2,260,010.00 m²

OBSERVACIONES: SE TOMA LA IMAGEN DE MEJORAS DEL REGISTRO FOTOGRAFICO ANEXO A LA FICHA PREDIAL DE FECHA 12/06/2014 TENIENDO EN CUENTA QUE ACTUALMANTE YA FUERON DEMOLIDAS O REMOVIDAS POR EL AVANCE DE LA OBRA O LA ENTREGA ANTICIPADA DEL AREA REQUERIDA.



1 568 125 N
905 875 E

905 750 E



LEYENDA

	Derecho de vía
	Eje Vía proyectada
	Eje Vía existente
	Borde Vía existente
	Borde Vía proyectado
	Puntos de Inflexión
	Área Requerida
	Área Construida Requerida
	Predios

CONVENCIONES

	Caminos		Construcciones
	Cercas		Vegetación
	Derecho de vía		Zonas Inundables
	Carretera		Drenaje Doble
	Pavimentada		Bermas y Carretera
	Sin Pavimentar		Jaquey

PUNTOS DE REFERENCIA

RUTA PR
 INICIO: 8001 PR 24+018.79 (0)
 FINAL: 8001 PR 24+851.19 (0)

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA TOTAL	2'260,010.00 m ²
ÁREA REQUERIDA	23,726.59 m ²
ÁREA REMANENTE	2'236,283.41 m ²
ÁREA CONSTRUIDAS	0.00 m ²

INFORMACIÓN DE REFERENCIA

PROYECCIÓN
Geos - Krueger, Colombia (transversa de UTM)

DATUM
MAGNA - SBRAS

ORIGEN DE LA ZONA
COORDENADAS GEOGRAFICAS
4° 35' 46.3215" Lat. Norte
74° 4' 39.0264" Long. Oeste

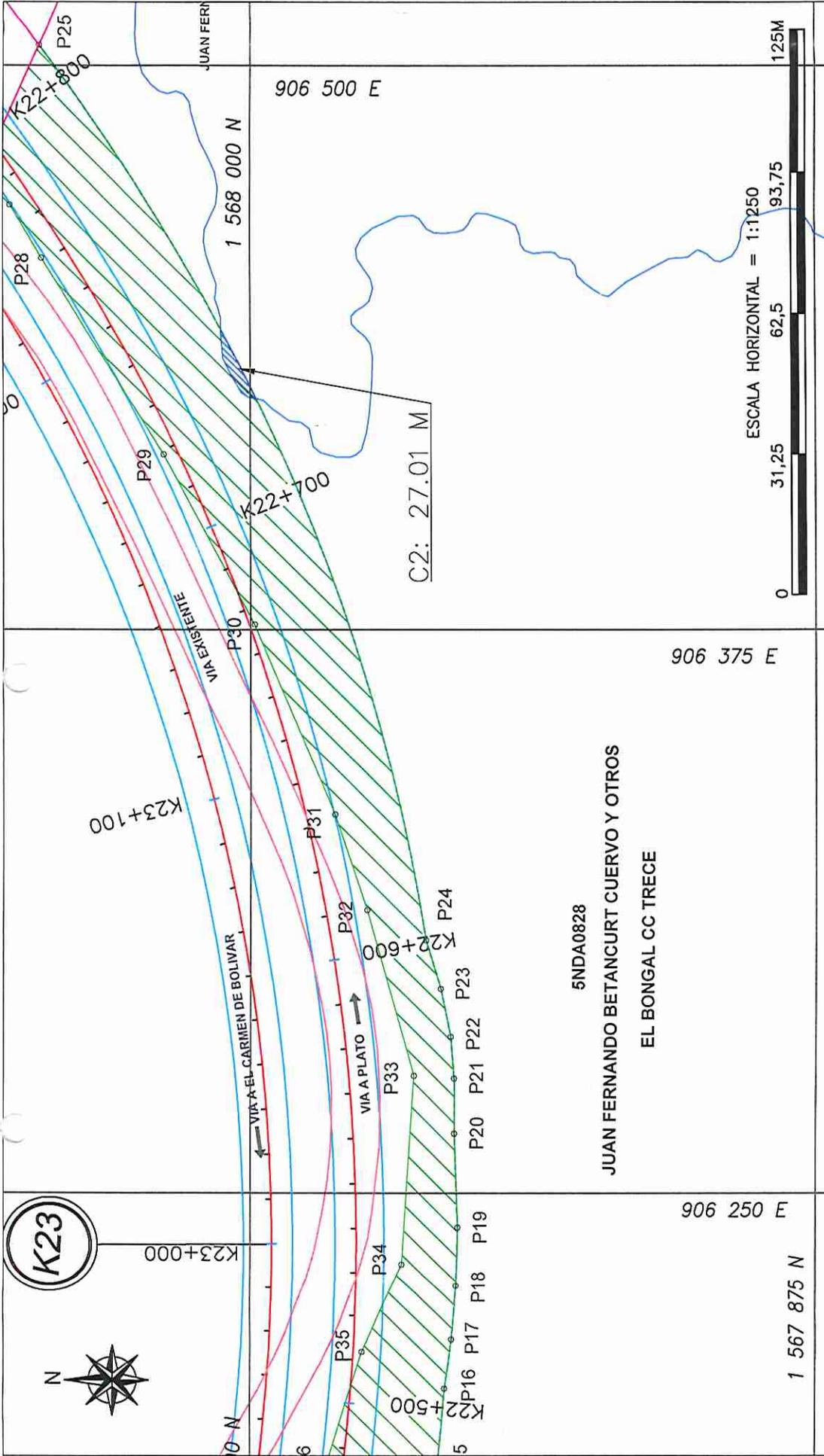
COORDENADAS PLANAS
1'000,000 metros Norte
1'000,000 metros Este

ANI
 Agencia Nacional de Infraestructura

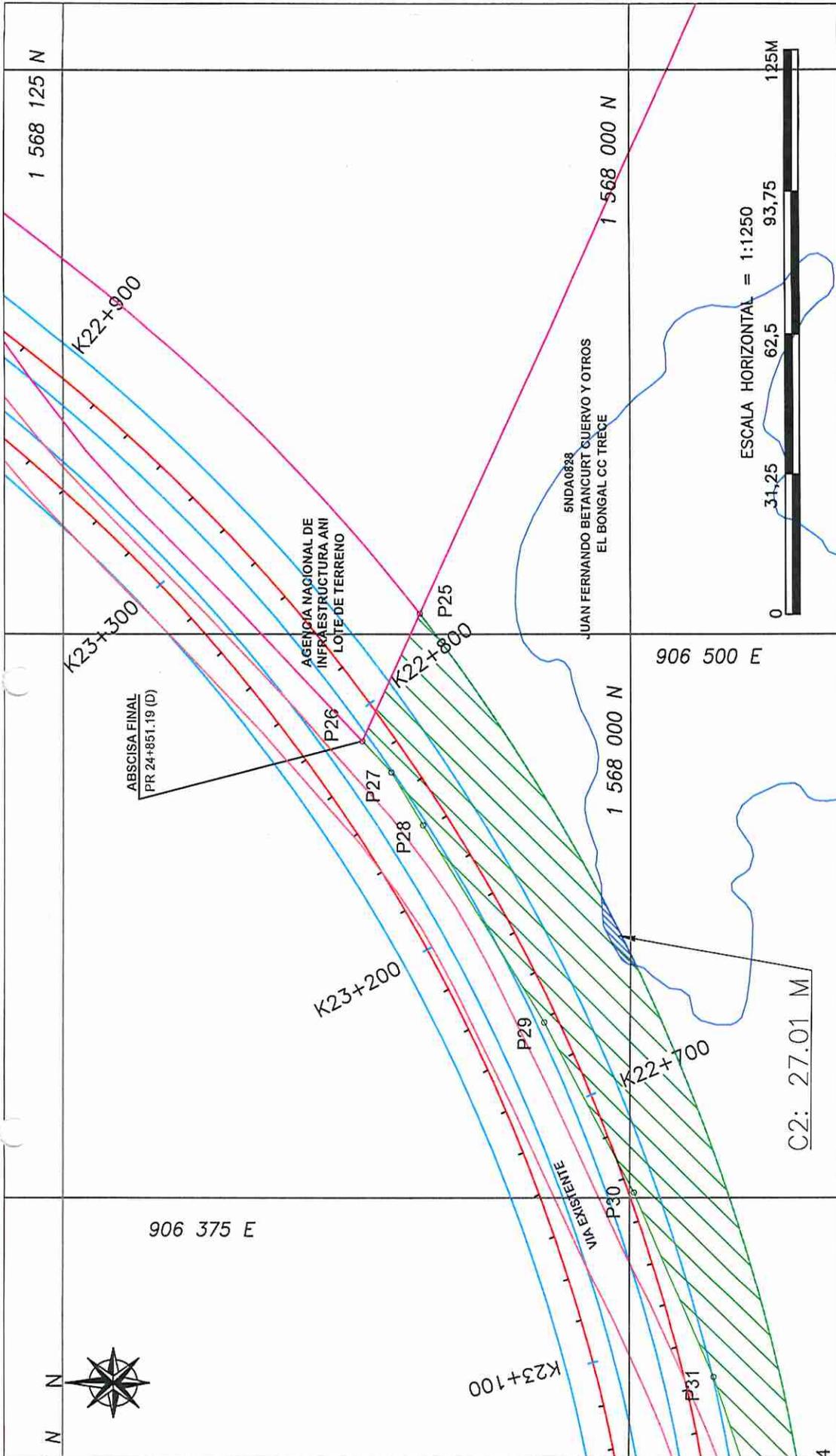
PROPIETARIO:
 JOSE FERNANDO BETANCOURT CUERVO Y OTROS

PREDIO: 1389400000020106000 ME
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 062-6268

RUTA DEL SOL
 SECTOR 3
 TRAMO 5
 EL CARMEN DE BOLIVAR - PLATO



<p>RUTA DEL SOL SECTOR 3 TRAMO 5 EL CARMEN DE BOLIVAR -PLATO</p>															
<p>INFORMACIÓN DE REFERENCIA PROYECCIÓN: Gauss Krüger, Colombia (Troncales de Meridiano) DATUM: MAGNA - SROAS ORIGEN DE LA ZONA: CENTRAL COORDENADAS GEOGRAFICAS: 4° 35' 48.3215" Lat. Norte, 74° 4' 39.0284" Long. Oeste COORDENADAS PLANAS: 1'000.000 metros Norte, 1'000.000 metros Este</p>															
<p>CUADRO DE ÁREAS</p> <table border="1"> <tr> <td>ÁREA TOTAL</td> <td>2'260,010.00 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA REQUERIDA</td> <td>23,726.59 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA REMANENTE</td> <td>2'236,283.41 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA CONSTRUIDAS</td> <td>0.00 m²</td> </tr> </table>		ÁREA TOTAL	2'260,010.00 m ²	ÁREA REQUERIDA	23,726.59 m ²	ÁREA REMANENTE	2'236,283.41 m ²	ÁREA CONSTRUIDAS	0.00 m ²						
ÁREA TOTAL	2'260,010.00 m ²														
ÁREA REQUERIDA	23,726.59 m ²														
ÁREA REMANENTE	2'236,283.41 m ²														
ÁREA CONSTRUIDAS	0.00 m ²														
<p>CONVENIONES</p> <table border="1"> <tr> <td>Camminos</td> <td>Construcciones</td> </tr> <tr> <td>Cercas</td> <td>Vegetación</td> </tr> <tr> <td>Derecho de vía</td> <td>Zonas Inundables</td> </tr> <tr> <td>Carretera</td> <td>Drenaje Doble</td> </tr> <tr> <td>Pavimentada</td> <td>Jagüey</td> </tr> <tr> <td>Bermas y Carretera</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Sin Pavimentar</td> <td></td> </tr> </table> <p>PUNTOS DE REFERENCIA RUTA PR INICIO: 8001 INICIO: PR 24+018.79 (0) FINAL: 8001 FINAL: PR 24+851.19 (0)</p>		Camminos	Construcciones	Cercas	Vegetación	Derecho de vía	Zonas Inundables	Carretera	Drenaje Doble	Pavimentada	Jagüey	Bermas y Carretera		Sin Pavimentar	
Camminos	Construcciones														
Cercas	Vegetación														
Derecho de vía	Zonas Inundables														
Carretera	Drenaje Doble														
Pavimentada	Jagüey														
Bermas y Carretera															
Sin Pavimentar															
<p>LEYENDA</p> <table border="1"> <tr> <td>Derecho de vía</td> <td>Área Requerida</td> </tr> <tr> <td>Eje Vía proyectada</td> <td>Área Construida Requerida</td> </tr> <tr> <td>Borde Vía existente</td> <td>Predios</td> </tr> <tr> <td>Borde Vía proyectado</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Puntos de Inflexión</td> <td></td> </tr> </table>		Derecho de vía	Área Requerida	Eje Vía proyectada	Área Construida Requerida	Borde Vía existente	Predios	Borde Vía proyectado		Puntos de Inflexión					
Derecho de vía	Área Requerida														
Eje Vía proyectada	Área Construida Requerida														
Borde Vía existente	Predios														
Borde Vía proyectado															
Puntos de Inflexión															
<p>FECHA: AGOSTO DE 2022 ESCALA: ARCHIVO: 5NDA0828 CIP: 5NDA0828 PLANO No 3 DE 5</p>															



<p>RUTA DEL SOL SECTOR 3 TRAMO 5 EL CARMEN DE BOLIVAR -PLATO</p>													
<p>PROPIETARIO: JOSE FERNANDO BETANCURT CUERVO Y OTROS</p> <p>PREDIO: 1389400000020106000 ME</p> <p>MATRICULA INMOBILIARIA: 062-6268</p>													
<p>INFORMACIÓN DE REFERENCIA</p> <p>PROYECCIÓN Gauss - Krueger, Colombia (transversa de Merator)</p> <p>DATUM MAGNA - SRGAS</p> <p>ORIGEN DE LA ZONA CENTRAL</p> <p>COORDENADAS GEOGRAFICAS 4° 35' 46.3215" Lat. Norte 74° 4' 39.0284" Long. Oeste</p> <p>COORDENADAS PLANAS 1'000.000 metros Norte 1'000.000 metros Este</p>													
<p>CUADRO DE ÁREAS</p> <table border="1"> <tr> <td>ÁREA TOTAL</td> <td>2'260.010.00 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA REQUERIDA</td> <td>23'726.59 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA REMANENTE</td> <td>2'236'283.41 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA CONSTRUIDAS</td> <td>0.00 m²</td> </tr> </table>		ÁREA TOTAL	2'260.010.00 m ²	ÁREA REQUERIDA	23'726.59 m ²	ÁREA REMANENTE	2'236'283.41 m ²	ÁREA CONSTRUIDAS	0.00 m ²				
ÁREA TOTAL	2'260.010.00 m ²												
ÁREA REQUERIDA	23'726.59 m ²												
ÁREA REMANENTE	2'236'283.41 m ²												
ÁREA CONSTRUIDAS	0.00 m ²												
<p>CONVENIONES</p> <table border="1"> <tr> <td>Caminos</td> <td>Construcciones</td> </tr> <tr> <td>Cercas</td> <td>Vegetación</td> </tr> <tr> <td>Derecho de vía</td> <td>Zonas Inundables</td> </tr> <tr> <td>Carretera</td> <td>Drenaje Doble</td> </tr> <tr> <td>Pavimentada</td> <td>Bermas y Carretera</td> </tr> <tr> <td>Sin Pavimentar</td> <td>Jagüey</td> </tr> </table> <p>PUNTOS DE REFERENCIA</p> <p>RUTA PR 24+018.79 (D)</p> <p>INICIO: 8001 FINAL: 8001</p> <p>RUTA PR 24+851.19 (D)</p> <p>INICIO: PR 24+851.19 (D) FINAL: PR 24+851.19 (D)</p>		Caminos	Construcciones	Cercas	Vegetación	Derecho de vía	Zonas Inundables	Carretera	Drenaje Doble	Pavimentada	Bermas y Carretera	Sin Pavimentar	Jagüey
Caminos	Construcciones												
Cercas	Vegetación												
Derecho de vía	Zonas Inundables												
Carretera	Drenaje Doble												
Pavimentada	Bermas y Carretera												
Sin Pavimentar	Jagüey												
<p>LEYENDA</p> <table border="1"> <tr> <td>Derecho de vía</td> <td>Área Requerida</td> </tr> <tr> <td>Eje Vía proyectada</td> <td>Área Construida Requerida</td> </tr> <tr> <td>Eje Vía existente</td> <td>Predios</td> </tr> <tr> <td>Borde Vía existente</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Borde Vía proyectado</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Puntos de Inflexión</td> <td></td> </tr> </table>		Derecho de vía	Área Requerida	Eje Vía proyectada	Área Construida Requerida	Eje Vía existente	Predios	Borde Vía existente		Borde Vía proyectado		Puntos de Inflexión	
Derecho de vía	Área Requerida												
Eje Vía proyectada	Área Construida Requerida												
Eje Vía existente	Predios												
Borde Vía existente													
Borde Vía proyectado													
Puntos de Inflexión													
<p>FECHA: AGOSTO DE 2022</p>	<p>ESCALA: ARCHIVO: 5NDA0828</p>												
<p>PLANO No 4 DE 5</p>	<p>CIP: 5NDA0828</p>												

COORDENADAS		
PUNTO	ESTE	NORTE
P1	902514.0	157297.87
P2	902811.3	157564
P3	903223.33	157797.24
P4	903375.4	158007.69
P5	903515	158006.88
P6	90333.05	158005.25
P7	903443.15	158002.91
P8	903651.18	158000.66
P9	90374.32	157998.2
P10	90387.56	157995.64
P11	904132.1	157970.66
P12	90441.56	157966.78
P13	90437.65	157962.56
P14	904173.95	157920.44
P15	904339.3	157938.38
P16	90425.56	157954.56
P17	90416.65	157955.52
P18	90423.68	157954.5
P19	90432.33	157954.14
P20	90453.18	157954.89
P21	90475.4	157955.02
P22	90454.66	157955.74
P23	90459.43	157957.58
P24	90486.31	157951.26
P25	90464.5	158006.54
P26	90476.43	158009.3
P27	90468.58	158002.83
P28	90457.84	158004.9
P29	90441.02	158001.05
P30	90435.14	157999.09
P31	90434.2	157991.4
P32	90433.02	157974.26
P33	904275.9	157964.92
P34	90433.98	157966.43

F34	905233.98	158756.43	21.97
F35	905118.26	158793.3	20.33
F36	904186.76	1587281.63	34.45
F37	904159.45	1588006.24	23.01
F38	904139.85	1590011.29	29.60
F39	904112.32	1588023.15	11.30
F40	905097.21	1588033.82	41.45
F41	906535.93	1588072.69	14.42
F42	906541.95	1588023.59	37.50
F43	906566.17	1588011.12	11.30
F44	906594.76	1588008.54	26.57
F45	906568.33	1588006.4	22.08
F46	906565.3	1588005.45	13.83
F47	906526.62	1588002.29	31.06
F48	906520.62	1588002.44	21.93
F49	906568.58	1588003.85	37.49
F50	906535.72	1588047.17	23.32
F51	906512.88	1588054.3	21.13
F52	905920.03	1588065.04	14.27
F53	905777.77	1588054.67	13.18
F54	905784.59	1588064.83	10.49
F55	90574.24	1588057.15	22.91
F56	905702.32	1588043.85	5.76
F57	905727.39	1588047.24	10.33
F58	905723.87	1588039.27	4.6
F59	905713.09	1588033.9	14.77
F60	905701.37	1588025.05	31.92
F61	905722.37	1587993.43	12.85
F62	905728.56	1587992.27	22.39
F63	905743.8	1587983.7	16.02
F64	905745.34	1587985.5	13.97
F65	905776.15	1587992.18	9.41
F66	905754.13	1587995.18	7.71
F67	905791.45	1587997.87	
F68	905791.45	1587997.87	
AREA TOTAL REQUERIDA = 23245.59 M2			

LEYENDA

- Derecho de vía
- Eje Vía proyectada
- Eje Vía existente
- Borde Vía existente
- Borde Vía proyectado
- Puntos de Inflexión
- Área Requerida
- Área Constituida Requerida
- Predios

CONVENCIONES

- Caminos
- Cercas
- Derecho de vía
- Carretera
- Pavimentada
- Bermas y Carretera
- Sin Pavimentar
- Construcciones
- Vegetación
- Zonas Inundables
- Drenaje Doble
- Jaguey

PUNTOS DE REFERENCIA

RUTA
PR
INICIO: 8001
FINAL: 8001

PR
INICIO: PR 24+018.79 (0)
FINAL: PR 24+651.19 (0)

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA TOTAL	2'260,010.00 m ²
ÁREA REQUERIDA	237,26.59 m ²
ÁREA REMANENTE	2'022,743.41 m ²
ÁREA CONSTRUIDAS	0.00 m ²

INFORMACIÓN DE REFERENCIA

PROYECCIÓN
Geos - Krueger, Colombia (Transferencia de
Eje de Vía)
DATUM
WAGNA - SRGAS

ORIGEN DE LA ZONA
CENTRAL

COORDENADAS GEOGRAFICAS
4° 35' 46.3216" Lat. Norte
74° 4' 39.0284" Long. Oeste

COORDENADAS PLANAS
1'000.000 metros Norte
1'000.000 metros Este



PROPIETARIO:
JOSE FERNANDO BETANCOURT CUENVO Y
OTROS

PREDIO: 1389400000020106000 ME
MATRICULA INMOBILIARIA: 062-6268

RUTA DEL SOL

SECTOR 3
TRAMO 5
EL CARMEN DE BOLIVAR
-PLATO



ESCALA: ARCHIVO: CIP: 5NDA0828
1: 1250 PA_5NDA0828

FECHA: AGOSTO DE 2022

PLANO No 5 DE 5



INDICE.

- 1. FICHA TECNICA PREDIAL.**
- 2. PLANO PREDIAL.**
- 3. INFORMACION TECNICA PARA AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO.**
- 4. DOCUMENTOS APORTADOS.**
- 5. INFORMACIÓN JURIDICA.**
- 6. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.**
- 7. REGLAMENTACION URBANISTICA.**
- 8. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DEL AVALUO.**
- 9. METODOS VALUATORIOS.**
- 10. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS).**
- 11. INESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)**
- 12. CALCULOS VALOR TERRENO.**
- 13. CALCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS.**
- 14. VALOR DE CULTIVOS Y ESPECIES.**
- 15. CONSIDERACIONES GENERALES.**
- 16. AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO.**



1. FICHA TECNICA PREDIAL.

 Agencia Nacional de Infraestructura	MINISTERIO DE TRANSPORTE Agencia Nacional de Infraestructura Ficha Predial	PROYECTO DE CONCESSION PRECIO N.º: 300.000.000 ASES. INICIAL: PR.21.078.13 (01) - ASESORADO ECONOMICO ASES. FINAL: PR.21.078.13 (01) - DEL DISEÑO FECHA RESUMEN: 05/03/2022 FECHA DISEÑO:	PROYECTO Y VAL. PUTA DEL SOL SECTOR 3 Tramo 3 Camino de Bolívar - Páez MUNICIPIO: ZAMBRANO DPTO.: BOYACÁ
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: JUAN FERRAZO BETANCOURT CUERVO Y OTROS		DIRECCION DEL PREDIO: EL BONSAL DE TRECE ZAMBRANO	
CÉDULA Y/O NIT: CC. 78.03.04		TELÉFONO: 318553273	
LINDEROS (MDR): LONG: 33.73 m SUR: 30.81 m VIA EL CARMEN DE BOLIVAR-PLATO		AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA AHI (PREDIO SIMPLIFICADO): JUAN FERRAZO BETANCOURT Y OTROS (PREDIO SIMPLIFICADO)	
ASPECTOS JURIDICOS DEL INMUEBLE			
TIPO TENENCIA	PROFETAJO	NOTARIA	LIBRO
MATRIC. INMOB	04-4-454	FECHA	TOMO
Nº ESCRITURA	500	CIUDAD	PAGINA
		Nº CATASTRAL	OFIC. REG. (CARRERA DE PIEDRA)
DESCRIPCION DE LAS MEJORIAS REQUERIDAS: GASEOSIDAD CON UNOS DE ALAMBRE (PLASTICOS EN MARCHA) CE. JARDIN CON FLORES PARA UNO DE CAL. H. AREA: 33.71 M2			
Pagina 1			
CULTIVOS Y ESPECIES		CANTIDAD	
OLIVO E: 0.20 m	64	UNDA	50.17
TRAPALLO E: 0.20 m	90	UNDA	21.01
AYONDO E: 0.20 m	19	UNDA	
ARONDO E: 0.20 m	15	UNDA	
MALVAJALDO E: 0.20 m	4	UNDA	
CHANCALLO E: 0.20 m	4	UNDA	
LATOSO E: 0.20 m	14	UNDA	
CHENO E: 0.20 m	14	UNDA	
UNTO E: 0.15 m	31	UNDA	
VIAJALDO E: 0.20 m	3	UNDA	
GUARIBO E: 0.15 m	0	UNDA	
LANCETO E: 0.20 m	1	UNDA	
SAINTAGUIZ E: 0.20 m	04	UNDA	
CUCHILITO E: 0.20 m	1	UNDA	
LIPON E: 0.20 m	1	UNDA	
QUAYAGAYO E: 0.20 m	0	UNDA	
QUAYAGAYO E: 0.20 m	1	UNDA	
COYDAL E: 0.20 m	11	UNDA	
CEBOLA DE AGUA E: 0.20 m	2	UNDA	
MARON E: 0.20 m	1	UNDA	
MOJO E: 0.20 m	1	UNDA	
TUONO E: 0.20 m	1	UNDA	
CAJOGUATE E: 0.20 m	1	UNDA	
PERON E: 0.15 m	1	UNDA	
MORROSA E: 0.15 m	1	UNDA	
CACTUS E: 0.15 m	1	UNDA	
NOMBRE CONSULTA: YUMA CONCESIONARIA		UNDA	
FIRMA CONSULTOR LEONARDO GONZALEZ SAGUADO		CANTIDAD	
Matricada Profesional No. 2220221031 COR		50.17 21.01	
Revisó y Aprobó:		UNDA	
		M M3	
ÁREA CONSTRUIDA 0.00 m ²		OBSERVACIONES: SE TOMA LA IMAGEN DE MEJORAS DEL REGISTRO FOTOGRAFICO ANEXO A LA FICHA PREDIAL DE FECHA 12/08/2011 TENIENDO EN CUENTA QUE ACTUALMENTE YA FUERON DEMOLIDAS O REMOVIDAS POR EL AVANCE DE LA OBRA O LA ENTREGA ANTICIPADA DEL AREA REQUERIDA.	
ÁREA RECONSTRUIR 23,728.53 m ²			
ÁREA REQUERIDA 2,226,283.11 m ²			
ÁREA TOTAL 2,250,011.64 m ²			

Imagen 1. Ficha técnica predial
 Fuente: Suministrado por YUMA CONCESIONARIA S.A.

Calle 9 N° 6-26 Barrio Novallito Valledupar-Cesar.
 Celular, 316 3176573 - 300 3937861
 Teléfono fijo: 5 83 1442 - 5 73 3253
 E-mail: gerencia@lonjacaribe.com

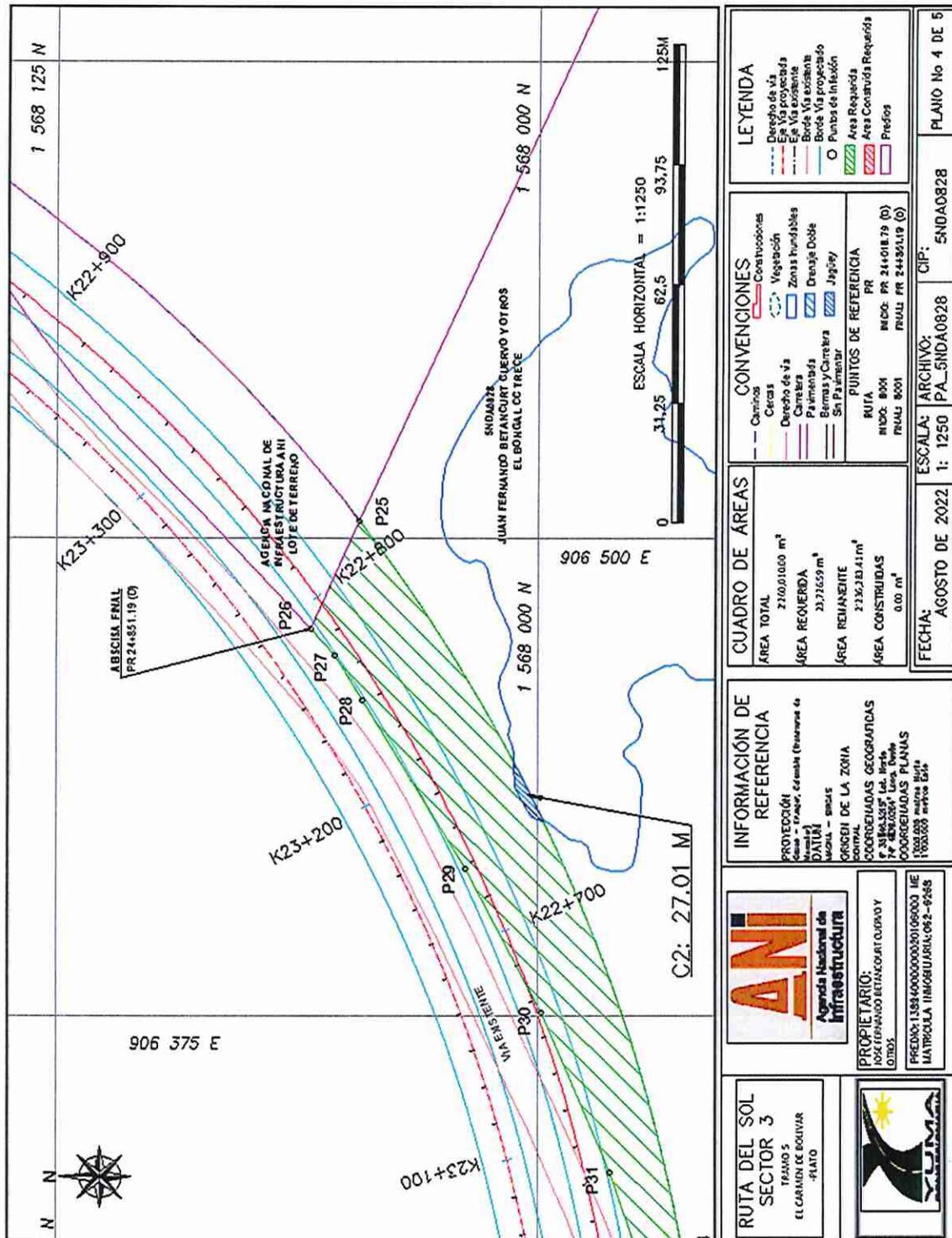


Imagen 5. Plano de afectación predial
Fuente: Suministrado por YUMA CONCESIONARIA S.A.

Calle 9 N° 6-26 Barrio Novalito Valledupar-Cesar.
Celular. 316 3176573 - 300 3937861
Teléfono fijo: 5 83 1442 – 5 73 3253
E-mail: gerencia@lonjacaribe.com



3. INFORMACIÓN TÉCNICA PARA AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO.

OBJETIVO DEL ENCARGO VALUATORIO: En atención al Contrato de Prestación de Servicios, celebrado entre sociedad Yuma Concesionaria S.A. y la Corporación de Peritajes y Avaluos del Caribe "LONJACARIBE" para la prestación de los servicios de elaboración de avalúo comercial de terreno requerido, de las construcciones y mejoras y de los cultivos y especies de cada predio de estudio.

Se procede a efectuar el presente análisis valuatorio para establecer el valor comercial del predio referido, cumpliendo con la legislación colombiana en cuanto a la aplicación de los procedimientos y metodologías para avalúos.

CODIGO FICHA PREDIAL	5NDA0828
PROYECTO DE CONCESION	Proyecto ruta del sol sector 3.
UBICACIÓN DEL PREDIO DENTRO DEL TRAMO	Abscisa inicial: PR 24+018,79(D) Abscisa final: PR 24+851,19(D) Tomada del plano topográfico y ficha predial suministrada por el solicitante.
SOLICITANTE	Yuma Concesionaria S.A.
FECHA DE SOLICITUD	10 de Agosto del 2022.
ENTIDAD AVALUADORA	CORPORACIÓN DE PERITAJES Y AVALUOS DEL CARIBE "LONJACARIBE"
PERITO AVALUADOR	ALVARO ENRIQUE DAZA LEMUS AVAL - 19327010
DPTO-MUNICIPIO-CORREGIMIENTO	Bolívar – Zambrano - Zambrano
DIRECCION	EL BONGAL CC TRECE
TIPO DE AVALUO	Comercial Corporativo.
OBJETO DEL AVALUO	Determinar el valor comercial del predio en estudio.
DESTINACION DEL AVALUO	Soporte a enajenación voluntaria y/o expropiación
DESTINATARIO DEL AVALUO	Yuma Concesionaria S.A. / ANI.
TIPO DE INMUEBLE	Inmueble atípico, consistente en área de terreno requerida para proyecto vial, con las construcciones y mejoras, cultivos y especies que contiene.
MARCO JURIDICO	Se atienden los preceptos de la Ley 1882 de 2018, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución IGAC 898 de 2014, Resolución IGAC 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015, Decreto 1420 de 1981, Decreto 2181 de 2006, y Decreto 556 de 2014. Demás normas concordantes y reguladoras de la actividad valuatoria.
DESTINACION ACTUAL	Agropecuario.
USO POR NORMA	Rural.

Calle 9 N° 6-26 Barrio Novalito Valledupar-Cesar.
 Celular. 316 3176573 - 300 3937861
 Teléfono fijo: 5 83 1442 – 5 73 3253
 E-mail: gerencia@lonjacaribe.com

FECHA DE LA VISITA	12 de Agosto del 2022	
FECHA DEL INFORME	13 de Septiembre del 2022	
INFORMACIÓN CATASTRAL	Número predial	13894000000020106000 ME
	Área de terreno	158 Há +2702 M2
	Valor de avalúo	\$ 220.518.000.

CONSULTA GEOPORTAL

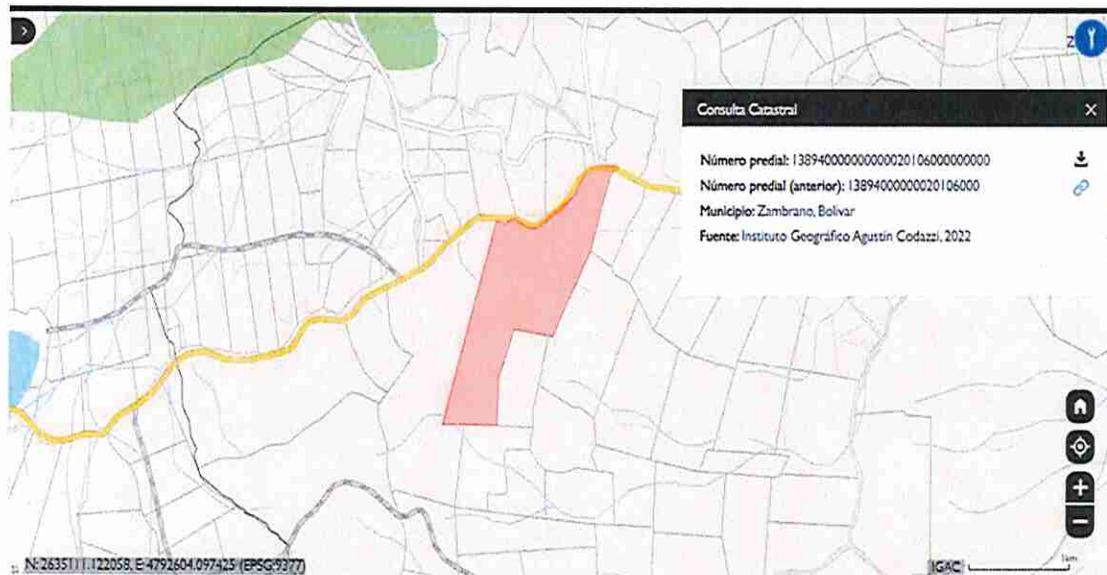


Imagen 6. Consulta en Geoportal IGAC para el predio.

Fuente: <https://geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastral>.

4. DOCUMENTOS APORTADOS.

Certificado de tradición y libertad 062-6268 expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos de El Carmen de Bolívar el 16 de junio de 2022.
Escritura No. 500 del 06 de noviembre de 2008 otorgada por la Notaría Única de Zambrano.
Certificado de norma de uso de suelos, expedido el 03 de mayo del 2022.
Estudio de títulos realizado el 08 de agosto de 2022.
Ficha técnica predial, suministrada por la Concesionaria realizado el 08 de agosto de 2022.
Plano predial del área requerida realizado en agosto de 2022.
Registro 1 y 2 del IGAC.

5. INFORMACIÓN JURIDICA.

PROPIETARIO.	JUAN FERNANDO BETANCOURT CUERVO Y OTROS de acuerdo a Estudio de títulos realizado el 08 de agosto de 2022.
TITULO DE ADQUISICIÓN	Escritura No. 500 del 06 de noviembre de 2008 otorgada por la Notaría Única de Zambrano.
MATRICULA INMOBILIARIA	062-6268 expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos de El Carmen de Bolívar el 16 de junio de 2022.
CODIGO CATASTRAL	13894000000020106000 ME
ESTADO ACTUAL DEL FOLIO	ACTIVO.
AFECTACIONES	Limitación al dominio: Declaratoria zona inminente de desplazamiento.

6. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.

DELIMITACIÓN DEL SECTOR	<p>Oriente: Con el Municipio de Plato</p> <p>Occidente: Con el Municipio de El Carmen de Bolívar</p> <p>Norte: Con el Municipio de San Juan Nepomuceno</p> <p>Sur: Con el Municipio de Córdoba Tetón</p>																								
ACTIVIDADES PREDOMINANTES	En el sector predominan las actividades residenciales, comerciales, agrícolas y pecuarias.																								
TOPOGRAFIA	El territorio es predominantemente plano, presentándose una zona cenagosa cerca al río Magdalena.																								
CARACTERISTICAS CLIMATICAS	Temperatura media de 38 °C, precipitaciones de 1500 mm anuales y altitud de 20 m.s.n.m.																								
CONDICIONES AGROLOGICAS	<p>Clase II: Las tierras de esta Clase son apropiadas para uso agrícola con cultivos transitorios, semiperennes, perennes y ganadería intensiva con pastos de alto rendimiento. Pueden requerir riego suplementario, algunas prácticas de conservación, obras de ingeniería para el manejo de las aguas de escorrentía o métodos especiales de laboreo. En la siguiente tabla presentan las características y los límites de variación que deben cumplir estos suelos:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Características</th> <th>Parámetro(s)</th> <th>Límites de Variación</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Pendiente</td> <td>%</td> <td>0 – 7</td> </tr> <tr> <td>Erosión</td> <td>Grado</td> <td>No hay; ligero</td> </tr> <tr> <td>Movimientos en masa</td> <td>% de área afectada</td> <td>No hay</td> </tr> <tr> <td>Drenaje natural</td> <td>Estado</td> <td>Bien drenado; moderado</td> </tr> <tr> <td>Inundaciones</td> <td>Frecuencia y duración</td> <td>No se presentan; raras; extremadamente cortas o muy cortas</td> </tr> <tr> <td>Encharcamientos</td> <td>Frecuencia y duración</td> <td>No se presentan; raros; extremadamente cortos o muy cortos</td> </tr> <tr> <td>Profundidad efectiva</td> <td>cm.</td> <td>>75</td> </tr> </tbody> </table>	Características	Parámetro(s)	Límites de Variación	Pendiente	%	0 – 7	Erosión	Grado	No hay; ligero	Movimientos en masa	% de área afectada	No hay	Drenaje natural	Estado	Bien drenado; moderado	Inundaciones	Frecuencia y duración	No se presentan; raras; extremadamente cortas o muy cortas	Encharcamientos	Frecuencia y duración	No se presentan; raros; extremadamente cortos o muy cortos	Profundidad efectiva	cm.	>75
Características	Parámetro(s)	Límites de Variación																							
Pendiente	%	0 – 7																							
Erosión	Grado	No hay; ligero																							
Movimientos en masa	% de área afectada	No hay																							
Drenaje natural	Estado	Bien drenado; moderado																							
Inundaciones	Frecuencia y duración	No se presentan; raras; extremadamente cortas o muy cortas																							
Encharcamientos	Frecuencia y duración	No se presentan; raros; extremadamente cortos o muy cortos																							
Profundidad efectiva	cm.	>75																							

Calle 9 N° 6-26 Barrio Novalito Valledupar-Cesar.

Celular. 316 3176573 - 300 3937861

Teléfono fijo: 5 83 1442 – 5 73 3253

E-mail: gerencia@lonjacaribe.com

	Textura 1	Familia	Francosa fina, Limosa fina, Contrastadas																
		Grupo textural	Moderadamente finos																
	Fragmentos en el suelo	% por volumen	<3																
	Pedregosidad superficial	% de área afectada	< 0,1																
	Afloramiento rocoso	% de área afectada	0,1 – 2																
	Fertilidad	Calificación	Muy alta; alta; media																
	Contenido de sales	CE y % de sales	No se presentan; ligero																
	Contenido de sodio	RAS y profundidad	No presenta																
	Sales y sodio	% de Na intercambiable (PSI)	No hay																
		% de área afectada	<5																
		Profundidad	Na > 100 cm., de profundidad																
	Ca / Mg	V/r de relación y profundidad.	Normal; estrecha >50cm de																
	Saturación de aluminio	%	<15																
	Distribución de lluvias	Distribución	1, 2 (Tabla 28)																
	Piso térmico	Clase	Cálido; templado; frío																
	Condición de humedad	Ambiente	Húmedo a seco																
	Temperatura / heladas	°C y frecuencia de heladas	> 12°C con baja frecuencia de heladas, 1-2 al año.																
Fuente: Geoportal Subdirección Agrológica del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.																			
SERVICIOS PUBLICOS	<table border="1"> <tr> <td>ALCANTARILLADO</td> <td>ACUEDUCTO</td> <td></td> <td>TRANSP. INTERMNPAL</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>TELEFONO</td> <td>ALUMBRADO PUBLICO</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>ENERGIA</td> <td>X GAS</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				ALCANTARILLADO	ACUEDUCTO		TRANSP. INTERMNPAL	X	TELEFONO	ALUMBRADO PUBLICO	X			ENERGIA	X GAS			
ALCANTARILLADO	ACUEDUCTO		TRANSP. INTERMNPAL	X															
TELEFONO	ALUMBRADO PUBLICO	X																	
ENERGIA	X GAS																		
SERVICIOS COMUNALES	Los servicios comunales más cercanos se encuentran en el Municipio de Zambrano brindando servicios de salud, educación y recreación; teniendo infraestructuras como instituciones educativas, iglesias, hospitales, canchas deportivas, parques recreacionales, entre otros.																		
VIAS DE ACCESO	La principal vía de acceso al sector, así como a los predios requeridos, la constituye el tramo 5 Carmen de Bolívar – Plato (Ruta 8001). Vía en pavimento asfáltico, de una calzada, dos carriles, bermas, taludes, peraltes, doble sentido de circulación y buena señalización, en general la vía se encuentra en buen estado de conservación. Sobre el trayecto Carmen de Bolívar - Plato se disfruta de un permanente tráfico en ambos sentidos de busetas, buses y automóviles de transporte rápido entre las dos ciudades.																		

7. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.

De acuerdo a la Oficina de Planeación Municipal, y al Esquema de Ordenamiento Territorial EOT del Municipio de Zambrano - Bolívar, corresponde a la siguiente norma urbanística:



EL SUSCRITO JEFE DE LA OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN DEL MUNICIPIO DE ZAMBRANO BOLIVAR

CERTIFICA:

Que el predio con número de referencia catastral 13894000000020106000, según la base catastral del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) se encuentra ubicado en la zona rural del municipio de Zambrano Bolívar.

De acuerdo a lo descrito en el Documento Técnico de Soporte (DTS) del Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) del municipio de Zambrano en el numeral 2.4 *componente rural* y más exactamente en el numeral 2.4.1.1 *Usos del Suelo Rural* se plantea lo siguiente:

2.4 Componente Rural:

Determinará la conveniente utilización del suelo rural, identificando las áreas de conservación y protección de los recursos naturales; las áreas expuestas a amenazas y riesgos; las áreas de aprovisionamiento de servicios públicos y las de disposición final de residuos sólidos y líquidos; las áreas de producción agropecuaria, forestal y minera; y las actuaciones tendientes a suministrar infraestructura y equipamiento básico para el servicio de la población rural. Este componente está supeditado al componente general del Plan.

2.4.1.1 Usos del Suelo Rural

En el presente Esquema de Ordenamiento se adoptan los siguientes usos generales del suelo del territorio rural: Agro-Pastoral, Agro-Silvo-Pastoral, Minero, Piscícola y Forestal. Estos usos pueden interrelacionarse en el territorio del Municipio en forma principal, compatible, condicionada o restringida y prohibida.

Para uso agrícola en términos de productividad se establecen las condiciones aptas del suelo de los predios aquí requeridos para la siembra de las especies nativas como cultivos de pan coger como el maíz, ajonjolí, yuca, ají picante y dulce, frijol, tabaco, frutales, hortalizas entre otros o industriales para la siembra de maderables que se adapten a medio de la región y explotaciones pecuarias sembrando pastos para la explotación con animales domésticos como bovinos, caprinos, porcino y avícola.

Teniendo en cuenta la ubicación del predio dentro del EOT, en el plano de *Usos del Suelo Rural*, El uso existente en el predio es **FORESTAL (BOSQUE PROTECTOR – PRODUCTOR), PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES Y DEL MEDIO AMBIENTE.**

SUBCAPITULO 24°. FORESTAL (PROTECCIÓN – PRODUCCIÓN)

ARTICULO76° Integrada por la unidad LWJd2. Comprende 1.237,5 hectáreas.

ARTICULO77° Se permite la explotación agroforestal con técnicas especiales sujetas al mantenimiento de un dosel superior.

SUBCAPITULO 25°. PROTECCIÓN Y CONSERVACION DE LOS RECURSOS NATURALES Y DEL MEDIO AMBIENTE

ARTICULO78° Integrada por las unidades RWDaz, RWFaz, LWDe2, LWBe2, RWDaz. Comprende 6.698,8 hectáreas.

ARTICULO79° Se plantean para la protección, preservación y conservación de suelos, flora, fauna y corrientes de agua que alimentan la cuenca del río Magdalena.

ARTICULO80° Se permite la implementación de bosques protector-productor como uso compatible según lo dispuesto en el artículo 71 del presente proyecto de acuerdo.

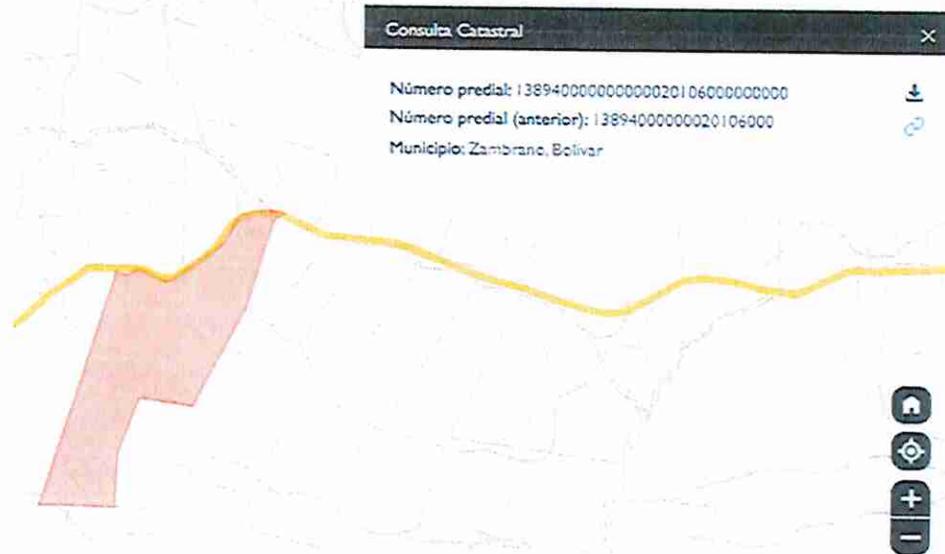


Ilustración 1, Ubicación del predio

Para constancia se expide y se firma a los tres (03) Días del mes de Mayo del año 2022.


JULIO C. BUSTAMANTE CORTINA
Jefe de la Oficina Asesora de Planeación



Definido en la ley 388 de 1997 en su "**Artículo 33. SUELO RURAL.** *Constituyen esta categoría los terrenos o aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.*

8. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALUO.

UBICACIÓN DEL PREDIO	El predio posee frente sobre la vía, este se encuentra ubicado en el margen derecho, tomando como referencia la vía entre el municipio de Carmen de Bolívar – Plato (Ruta 8001), a una distancia aproximada de 15,00 kilómetros del perímetro urbano del municipio de Zambrano - Bolívar.														
AREA DE TERRENO	Área Total: 2.260.010,00 m ² Área Remanente: 2.236.283,41 m ² Área Requerida: 23.726,59 m ² Fuente: Ficha técnica predial del 08 de Agosto del 2022.														
LINDEROS	Norte: VIA EL CARMEN DE BOLIVAR - PLATO. Longitud: 838,51. Sur: JUAN FERNANDO BETANCOURT Y OTROS. Longitud: 809,84m. Oriente: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI (PREDIO 5NDA0825). Longitud: 30,79m. Occidente: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI (PREDIO 5NDA0829). Longitud: 50,77m. Fuente: Ficha técnica predial del 08 de Agosto del 2022.														
VIAS DE ACCESO	Vía entre El Carmen de Bolívar y Plato, en pavimento asfáltico, en regular estado de mantenimiento, con dos carriles, uno en cada dirección.														
SERVICIOS PUBLICOS	<table border="1"> <tr> <td>ALCANTARILLADO</td> <td>ACUEDUCTO</td> <td colspan="2">TRANSP. INTERMUNICIPAL</td> </tr> <tr> <td>TELEFONO</td> <td>ALUMBRADO PUBLICO</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>ENERGIA</td> <td>X GAS</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	ALCANTARILLADO	ACUEDUCTO	TRANSP. INTERMUNICIPAL		TELEFONO	ALUMBRADO PUBLICO			ENERGIA	X GAS				
ALCANTARILLADO	ACUEDUCTO	TRANSP. INTERMUNICIPAL													
TELEFONO	ALUMBRADO PUBLICO														
ENERGIA	X GAS														
UNIDADES FISIOGRAFICAS	Una unidad	<ul style="list-style-type: none"> Suelo con pendientes entre el 0 y el 7%. Uso Agropecuario. Ligera erosión y buen drenaje natural. Temperatura media de 38.4 °C. Altitud media de 168 m.s.n.m. El uso coincide con el permitido por la norma territorial. 													
AREA CONSTRUIDA	0,00 m ²														

Calle 9 N° 6-26 Barrio Novalito Valledupar-Cesar.
 Celular. 316 3176573 - 300 3937861
 Teléfono fijo: 5 83 1442 – 5 73 3253
 E-mail: gerencia@lonjacaribe.com

**ANEXOS OTRAS
CONSTRUCCIONES**

Los indicados en el numeral 12.

**CULTIVOS Y
ESPECIES**

DESCRIPCION DE CULTIVOS Y ESPECIES	UND	CANT
OLIVO Ø ≥ 0.20 m	UND	66
TRUPILLO Ø ≥ 0.20 m	UND	105
DIVIDIV Ø ≥ 0.20 m	UND	19
AROMO Ø ≥ 0.20 m	UND	65
NARANJUEJO Ø ≥ 0.20 m	UND	8
CHANGAO Ø ≥ 0.20 m	UND	4
LATIGO Ø ≥ 0.20 m	UND	19
CHICHO Ø ≥ 0.20 m	UND	56
UVITO Ø ≥ 0.15 m	UND	39
VARA DE HUMO Ø ≥ 0.20 m	UND	2
GUASIMO Ø ≥ 0.10 m	UND	13
LANCETO Ø ≥ 0.20 m	UND	1
SANTACRUZ Ø ≥ 0.20 m	UND	124
CUCHILLITO Ø ≥ 0.20 m	UND	5
LIMON Ø ≥ 0.20 m	UND	1
GUACAMAYO Ø ≥ 0.20 m	UND	12
GUAYACAN Ø ≥ 0.20 m	UND	6
CORRAL Ø ≥ 0.20 m	UND	11
CEIBA DE AGUA Ø ≥ 0.30 m	UND	2
MAMON Ø ≥ 0.20 m	UND	1
HOBO Ø ≥ 0.30 m	UND	2
TOTUMO Ø ≥ 0.20 m	UND	1
CAÑAGUATE Ø ≥ 0.20 m	UND	1
CEREZO Ø ≥ 0.15 m	UND	8
PIÑON Ø ≥ 0.15 m	UND	8
MORINGA Ø ≥ 0.15 m	UND	1
CACTUS Ø ≥ 0.15 m	UND	1

9. MÉTODOS VALUATORIOS.

Para el presente avalúo se utilizan el Método de Comparación o de Mercado para la determinación del valor del terreno y el Método de Costo de Reposición, para la determinación de valores de las construcciones y mejoras, los cuales están definidos en la Resolución 0620 de 2.008 del IGAC así:

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. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$Vc = \{ Ct - D \} + Vt$$

En donde:

Vc	Valor comercial.
Ct	Costo total de la construcción.
D	Depreciación.
Vt	Valor del terreno.

Parágrafo. - Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

10. INVESTIGACIÓN ECONOMICA INDIRECTA (OFERTAS).

De acuerdo con la metodología valuatoria propuesta para determinar el valor del terreno se abordaron los métodos establecidos por la resolución 620 del IGAC, seleccionando en este informe de avalúo el Método de Comparación o de Mercado para su desarrollo y determinación del valor de la tierra.

En el método de comparación o mercado nos basamos en el análisis de las ofertas o transacciones recientes efectuadas por los predios requeridos en la zona y que tienen características similares al predio objeto del avalúo.

10.1 RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS

Para una adecuada determinación del valor del terreno en este sector se analizaron las ofertas realizadas en predios con similares características topográficas, de comercialidad, de ubicación

Calle 9 N° 6-26 Barrio Novalito Valledupar-Cesar.
Celular. 316 3176573 - 300 3937861
Teléfono fijo: 5 83 1442 – 5 73 3253
E-mail: gerencia@lonjacaribe.com

y de uso territorial. Cada una de las fuentes fue tomada de la manera más fiel de transacciones realizadas y pueden ser corroboradas en su totalidad.

El valor neto de terreno se toma por hectárea (Ha) y se le aplica los factores anteriormente mencionados que inciden en el valor actual que define el precio del terreno o área ocupada. Las ofertas se tomaron directamente en campo, fueron verificadas y localizadas como se muestra en la siguiente tabla:

N°	TIPO DE INMUEBLE	FUENTE	DIRECCION	VALOR DEL PREDIO	OBSERVACIONES	NOMBRE DE FUENTE	TELÉFONO DE FUENTE
1	FINCA	OFERTA	KILOMETRO 22 LADO IZQUIERDO	\$ 292.600.000,00	FINCA AGROPECUARIA DE 22 HÁ	LUIS OSCAR SANABRIA	3136244791
2	FINCA	OFERTA	K 12+400, VEREDA SAN RAFAEL	\$ 359.100.000,00	FINCA AGROPECUARIA DE 28 HÁ	VIRGINIA GUTIERREZ	3166885767
3	FINCA	OFERTA	K 15, EL CARMEN DE BOLIVAR	\$ 1.005.000.000,00	FINCA AGROPECUARIA DE 67 HÁ	https://ventacasas.co/propiedad/7533426_finca-monteria	3215855643

10.2 DEPURACIÓN DEL MERCADO

Para consolidarse una muestra homogénea de los datos analizados y obtener el valor del terreno, se analizaron las ofertas y transacciones encontradas y se seleccionaron para el cálculo del valor aquellas que debido a sus condiciones de localización cercana o sobre la vía, capacidad agrícola y pendiente, fuesen semejantes a las del predio objeto de avalúo, lo cual es un factor concluyente para la asignación del valor de terreno.

De igual forma a las ofertas y transacciones que se tuvieron en cuenta para el cálculo del valor del terreno se les hizo el respectivo descuento de mejoras y especies presentes en el predio con el objeto de que el valor asignado sea fidedigno, como se muestra en el anexo para el cálculo del valor de terreno.

TIPO DE INMUEBLE	FUENTE	NOMBRE DEL PREDIO	DIRECCION	VALOR DEL PREDIO	ÁREA HÁ	VALOR HÁ	VALOR CONSTRUCCIONES	VALOR CULTIVOS Y ESPECIES	FACTOR DE UBICACIÓN	VALOR DEL PREDIO DEPURADO	TERRENO V/HÁ
FINCA	OFERTA	FINCA AGROPECUARIA	KILOMETRO 22 LADO IZQUIERDO	292,600,000.00	22	\$ 13,300,000.00	-	-	0.85	277,970,000	\$ 12,635,000.00
FINCA	OFERTA	FINCA AGROPECUARIA	K 12+400 VEREDA SAN RAFAEL	378,000,000.00	28	\$ 13,500,000.00	-	-	0.85	359,100,000	\$ 12,825,000.00
FINCA	OFERTA	FINCA AGROPECUARIA	EL CARMEN DE BOLIVAR	1,005,000,000.00	67	\$ 15,000,000.00	-	-	0.85	954,750,000	\$ 14,250,000.00



RESUMEN DE LA MUESTRA	
LÍMITE SUPERIOR	\$ 14,119,366.12
LÍMITE INFERIOR	\$ 12,353,967.21
PROMEDIO	\$ 13,236,666.67
SUAMTORIA	\$ 39,710,000.00
DESVIACION	\$ 882,699.46
COEF. VARIACION	6.67%
COEF. ASIMETRIA	1.64
VALOR	\$ 13,236,666.00
VALOR ADOPTADO	\$ 13,236,666.00

11. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS).

No se realiza investigación en esta forma (no aplica)

12. CALCULO VALOR DE TERRENO

12.1 PROCESAMIENTOS ESTADISTICOS.

El análisis realizado a las muestras por el Método Comparativo cumple con el factor de Coeficiente de Variación, menor a 7.5% permitido por la norma, razón por la cual, es aceptable tanto el análisis como las muestras obtenidas.

RESUMEN DE LA MUESTRA	
LÍMITE SUPERIOR	\$ 14,119,366.12
LÍMITE INFERIOR	\$ 12,353,967.21
PROMEDIO	\$ 13,236,666.67
SUAMTORIA	\$ 39,710,000.00
DESVIACION	\$ 882,699.46
COEF. VARIACION	6.67%
COEF. ASIMETRIA	1.64
VALOR	\$ 13,236,666.00
VALOR ADOPTADO	\$ 13,236,666.00

12.2 ANALISIS DE DATOS.

De acuerdo al anterior análisis, mostrado en el numeral 10.2., se puede determinar que este predio posee un valor de \$ **13.236.666,00** por hectárea de terreno.

13. CALCULO DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES Y ANEXOS.

Para calcular el valor de las construcciones y mejoras se determina por el método de Costo de Reposición que en la Resolución 620 de 2008, art. 3 define así:

“Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto del avalúo a partir de estimar el total de la construcción a precios de hoy de un bien semejante al del objeto



del avalúo, y establece la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno". Para obtener el valor de reposición nuevo de los ítems o construcciones o mejoras, se hizo visita de inspección al sitio, se obtuvieron los precios de materiales, transporte, mano de obra y otros en la zona de influencia y en concordancia con la experiencia en construcciones similares, efectuadas por ingenieros, arquitectos y constructores de la zona, se llegó a precios actuales que se sustentan en los Análisis de Precios Unitarios tomados como referencias en la revista **CONSTRUDATA**, precios de Barranquilla que se adjuntan a continuación.

"Estos precios de INSUMOS DE CONSTRUDATA solo constituyen una referencia y no pretenden reemplazar el contacto directo entre el constructor y el vendedor para la elaboración de presupuestos". Tomados de **CONSTRUDATA 203**. Los datos relacionados con la edad de las construcciones fueron suministrados por los propietarios y en algunos casos estimados en la visita técnica.

A partir del valor de Reposición Nuevo, se procede a las consideraciones de los factores incidentes, para calcular la Depreciación, utilizando las formulaciones basadas en la tabla de FITTO y CORVINI, y la resolución 620 de 2008 del IGAC. Los factores tenidos en cuenta son: edad en años, estado de conservación de las construcciones y vida útil.

Así mismo el evaluador se permite aclarar que hay ítems y precios de mano de obra que la revista construdata no contempla y esos valores se adoptan mediante la consulta directa en el mercado local en entidades comerciales y se aportan las cotizaciones requeridas.

13.1 ANALISIS DE PRECIOS UNITARIOS.

AVALUO COMERCIAL PREDIO 5NDA0828 JUAN FERNANDO BETANCOURT CUERVO Y OTROS					
ANALISIS DE PRECIOS UNITARIOS					
C1. CERCO LATERAL CON 4 HILOS DE ALAMBRE DE PUAS Y POSTES EN MADERA					
UNIDAD: M					
ITEM	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	VARA CORREDOR Ø8 A 10CM (3M) EUCALIPTO CONST 203 PAG 101	UND	0,5	\$ 8.124,00	\$ 4.062,00
2	ALAMBRE DE PUAS IOWA CAL 14 (200M) CONST 203 PAG 77	M	4,00	\$ 713,98	\$ 2.855,92
3	GRAPA PARA CERCA (COTIZACION MERCADO LIBRE)	KG	0,03	\$ 16.300,00	\$ 489,00
4	CUADRILLA AA ALBAÑILERIA CONST 203 PAG 133	DIA	0,025	\$ 174.344,00	\$ 4.358,60
				SUBTOTAL	\$ 11.765,52
				SUBTOTAL + AIU 15%	\$ 13.530,35
	AÑO DE CONSTRUCCION		2013		
	VIDA UTIL CONSTRUCCION		40		
	EDAD O VIDA DE USO		9		
	% DE VIDA		23%		
	ESTADO DE CONSERVACION		2,5		
	PORCENTAJE DE DEPRECIACION		21,09%		
				DEPRECIACION	-\$ 2.853,55
				TOTAL	\$ 10.676,80
				VALOR ASUMIDO	\$ 10.676,80

AVALUO COMERCIAL PREDIO 5NDA0828 JUAN FERNANDO BETANCOURT CUERVO Y OTROS					
ANALISIS DE PRECIOS UNITARIOS					
C2. JAGUEY CON PROFUNDIDAD PROMEDIO DE 0.80 M; AREA=33.76 M2					
UNIDAD: M3					
ITEM	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	RETROEXCAVADORA DE ORUGA CAT. 320 CONST 203 PAG 86	H	0,04	\$ 220.429,00	\$ 7.935,44
2	CUADRILLA AA ALBAÑILERIA CONST 203 PAG 133	DIA	0,005	\$ 174.344,00	\$ 871,72
				SUBTOTAL	\$ 8.807,16
				SUBTOTAL + AIU 15%	\$ 10.128,24
	AÑO DE CONSTRUCCION		2010		
	VIDA UTIL CONSTRUCCION		40		
	EDAD O VIDA DE USO		12		
	% DE VIDA		30%		
	ESTADO DE CONSERVACION		2,5		
	PORCENTAJE DE DEPRECIACION		26,01%		
				DEPRECIACION	-\$ 2.634,35
				TOTAL	\$ 7.493,88
				VALOR ASUMIDO	\$ 7.493,88

➤ **COTIZACION EMPLEADA PARA GRAPA.**

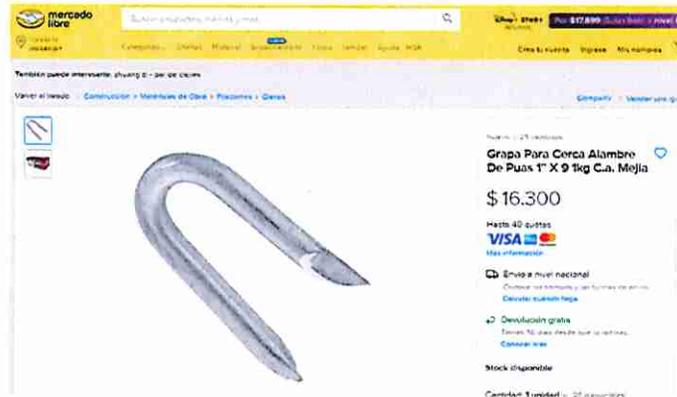


Imagen 9. Cotización

Fuente: <https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-599526631-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-mejia->

13.2 REGISTRO FOTOGRAFICO.





ESPECIES



ESPECIES



ESPECIES



ESPECIES



ESPECIES



ESPECIES

14. VALOR DE CULTIVOS Y ESPECIES.

Para determinar el valor de los cultivos y especies se formularon consultas verbales a funcionarios y entidades que guardan estricta relación con la materia como son las Umatas, ICA, IGAC, entre otros. En razón a que no se obtuvo información suficiente de parte de estas entidades, teniendo en cuenta la gran diversidad de cultivos y especies que podrían involucrarse en el proyecto acudimos a consultar a profesionales expertos en el tema, obteniendo un estudio pormenorizado de valores, clasificándolos así: Árboles maderables Comerciales; árboles maderables de uso común y sombra; plantas, arbustos y especies ornamentales; palmeras; árboles frutales; cultivos tecnificados permanentes; cultivos semi permanentes; cultivos transitorios; cultivos de pancoger o dispersos; y pastos de corte y naturales.

Para fines prácticos y teniendo en cuenta que se trata de avalúos masivos se les clasifíco de acuerdo con el biotipo característico, en grandes, medianos y pequeños, y por diámetro del tallo, según sea el caso, asumiendo de todas formas que los cultivos y especies gozan de un buen estado fitosanitario.

Los valores para los cultivos y especies requeridos se tomaron directamente del estudio efectuado por el ingeniero agrónomo FAVIEL JOSE MIRANDA LOBO M.P N° 021019-0528316 ATL, anexo al presente informe.

Las especies que no se relacionan en el estudio se tomaran del valor de otra especie con similares características.

Nota: por la especie Lanceto descrita en la Ficha Predial se tomó la especie Látigo y para la especie Cuchullito se tomó Chirimoya.

15. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El uso dado al predio corresponde con el observado, se considera el apropiado.
- El uso indicado por la norma, coincide con el uso encontrado en el predio el día de la visita.
- En el momento de la visita no se evidencio problemas en la tranquilidad del sector por orden público.
- Los factores de valorización del predio son por las actividades comerciales del sector y la cercanía que tiene este a la vía principal.
- El estudio se realizó a través de ofertas, corresponden a muestras investigadas y son aplicables a una gran parte del sector, por la similitud de sus características topográficas y de cercanía a la vía principal.
- De acuerdo con el numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 del 8 de marzo del 2000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de su expedición, siempre que las condiciones intrínsecas y extrínsecas que

Calle 9 N° 6-26 Barrio Novalito Valledupar-Cesar.

Celular. 316 3176573 - 300 3937861

Teléfono fijo: 5 83 1442 – 5 73 3253

E-mail: gerencia@lonjacaribe.com



16. AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO.

AVALUO COMERCIAL PREDIO S5NDA0828 JUAN FERNANDO BETANCOURT CUERO Y OTROS					
ITEM	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
	DESCRIPCION DE TERRENO	UNID	CANT	V/R UNIT	V/R PARCIAL
1	VALOR DE TERRENO RURAL	Há	2.372659	\$ 13,236,666.00	\$ 31,406,094.71
SUBTOTAL TERRENO					\$ 31,406,094.71
	DESCRIPCION MEJORAS	UNID	CANT	V/R UNIT	V/R PARCIAL
1	C1. CERCO LATERAL CON 4 HILOS DE ALAMBRE DE PUAS Y POSTES EN MADERA	M	50.77	\$ 10,676.80	\$ 542,061.01
2	C2. JAGUEY CON PROFUNDIDAD PROMEDIO DE 0.80 M; AREA=33.76 M2	M3	27.01	\$ 7,493.88	\$ 202,409.80
SUBTOTAL MEJORAS					\$ 744,470.81
	DESCRIPCION DE CULTIVOS Y ESPECIES	UNID	CANT	V/R UNIT	V/R PARCIAL
1	OLIVO Ø≥ 0.20 m	UND	66	\$ 244,900.00	\$ 16,163,400.00
2	TRUJILLO Ø≥ 0.20 m	UND	105	\$ 183,600.00	\$ 19,278,000.00
3	DIVIDIVI Ø≥ 0.20 m	UND	19	\$ 146,900.00	\$ 2,791,100.00
4	AROMO Ø≥ 0.20 m	UND	65	\$ 122,400.00	\$ 7,956,000.00
5	NARANJUEJO Ø≥ 0.20 m	UND	8	\$ 122,400.00	\$ 979,200.00
6	CHANGAO Ø≥ 0.20 m	UND	4	\$ 146,900.00	\$ 587,600.00
7	LATIGO Ø≥ 0.20 m	UND	19	\$ 146,900.00	\$ 2,791,100.00
8	CHICHO Ø≥ 0.20 m	UND	56	\$ 73,500.00	\$ 4,116,000.00
9	UVITO Ø≥ 0.15 m	UND	39	\$ 73,500.00	\$ 2,866,500.00
10	VARA DE HUMO Ø≥ 0.20 m	UND	2	\$ 146,900.00	\$ 293,800.00
11	GUASIMO Ø≥ 0.10 m	UND	13	\$ 73,500.00	\$ 955,500.00
12	LANCETO Ø≥ 0.20 m	UND	1	\$ 146,900.00	\$ 146,900.00
13	SANTACRUZ Ø≥ 0.20 m	UND	124	\$ 183,600.00	\$ 22,766,400.00
14	CUCHILLITO Ø≥ 0.20 m	UND	5	\$ 146,900.00	\$ 734,500.00
15	LIMON Ø≥ 0.20 m	UND	1	\$ 146,900.00	\$ 146,900.00
16	GUACAMAYO Ø≥ 0.20 m	UND	12	\$ 306,100.00	\$ 3,673,200.00
17	GUAYACAN Ø≥ 0.20 m	UND	6	\$ 367,300.00	\$ 2,203,800.00
18	CORRAL Ø≥ 0.20 m	UND	11	\$ 244,900.00	\$ 2,693,900.00
19	CEIBA DE AGUA Ø≥ 0.30 m	UND	2	\$ 244,900.00	\$ 489,800.00
20	MAMON Ø≥ 0.20 m	UND	1	\$ 146,900.00	\$ 146,900.00
21	HOBO Ø≥ 0.30 m	UND	2	\$ 183,600.00	\$ 367,200.00
22	TOTUMO Ø≥ 0.20 m	UND	1	\$ 146,900.00	\$ 146,900.00
23	CANAGUATE Ø≥ 0.20 m	UND	1	\$ 146,900.00	\$ 146,900.00
24	CEREZO Ø≥ 0.15 m	UND	8	\$ 122,400.00	\$ 979,200.00
25	PINON Ø≥ 0.15 m	UND	8	\$ 85,700.00	\$ 685,600.00
26	MORINGA Ø≥ 0.15 m	UND	1	\$ 140,000.00	\$ 140,000.00
27	CACTUS Ø≥ 0.15 m	UND	1	\$ 36,700.00	\$ 36,700.00
SUBTOTAL CULTIVOS Y ESPECIES					\$ 94,283,000.00
TOTAL AVALUO					\$ 126,433,565.53

SON: CIENTO VEINTISEIS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES MIL QUINIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS CON CINCUENTA Y TRES CENTAVOS (\$ 126.433.565,53).

Calle 9 N° 6-26 Barrio Novalito Valledupar-Cesar.
 Celular. 316 3176573 - 300 3937861
 Teléfono fijo: 5 83 1442 – 5 73 3253
 E-mail: gerencia@lonjacaribe.com



16.1 DAÑO EMERGENTE POR RESOLUCIÓN 898 Y 1044 DE 2014.

Los gastos serán asumidos por el comprador.

16.2 LUCRO CESANTE POR RESOLUCIÓN 898 Y 1044 DE 2014.

No se recibió documentación alguna para el cálculo de esta indemnización.

16.3 VALOR FINAL DEL AVALÚO (5NDA0828).

AVALUO COMERCIAL 5NDA0828 – JUAN FERNANDO BETANCOURT CUERVO Y OTROS.	
DESCRIPCION	VALOR TOTAL
VALOR DE TERRENO	\$ 31.406.094,71
VALOR DE MEJORAS	\$ 744.470,81
VALOR DE CULTIVOS Y ESPECIES	\$ 94.283.000,00
VALOR TOTAL	\$ 126.433.565,53

FECHA: 13 DE SEPTIEMBRE DEL 2022.

SON: CIENTO VEINTISEIS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES MIL QUINIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS CON CINCUENTA Y TRES CENTAVOS (\$ 126.433.565,53).



ING. LUIS DAVID TOSCANO SALAS.
Representante Legal.
AVAL-7463939.



ING. LUIS DAVID TOSCANO SALAS.
Director de Avalúos.
AVAL-7463939.



ING. ALVARO DAZA LEMUS
Avaluador Asignado.
AVAL-19327010

Calle 9 N° 6-26 Barrio Novalito Valledupar-Cesar.
Celular. 316 3176573 - 300 3937861
Teléfono fijo: 5 83 1442 – 5 73 3253
E-mail: gerencia@lonjacaribe.com



ACTA DE APROBACION DE AVALUOS.

En la ciudad de Valledupar, a los trece días del mes de septiembre del 2022 se reunió el comité técnico de evaluadores de la CORPORACIÓN DE PERITAJES Y AVALUOS DEL CARIBE "LONJACARIBE" conformado por el Ingeniero Luis David Toscano Salas como Representante Legal y Director de Avalúos, el Ingeniero Álvaro Daza Lemus como Avaluador Asignado, y el Arquitecto Javier España Freja como Profesional Participante del Comité de Avalúos, para realizar el presente informe de avalúo para YUMA CONCESIONARIA S.A.

Después de definir los valores de terreno, teniendo como base las transacciones de predios cercanos de similares características, los análisis unitarios de las mejoras y/o construcciones, la estimación de valores de especies y cultivos de acuerdo a estudios realizados por entidades competentes, certificación de uso de suelo, verificación de fotografía de las mejoras, verificación de la aplicación de la normatividad exigida para este tipo de avalúos, se aprueba el avalúo con los siguientes características y/o resultados:

CIP	5NDA0828.
PROPIETARIO	JUAN FERNANDO BETANCOURT CUERVO Y OTROS.
DEPARTAMENTO	BOLIVAR.
MUNICIPIO	ZAMBRANO
CORREGIMIENTO	ZAMBRANO.
VALOR COMERCIAL	\$ 126.433.565,53

Se firma esta acta por los que a ella asistieron.



ING. LUIS DAVID TOSCANO SALAS.
Representante Legal.
AVAL-7463939.



ING. LUIS DAVID TOSCANO SALAS.
Director de Avalúos.
AVAL-7463939.



ING. ALVARO DAZA LEMUS
Avaluador Asignado.
AVAL-19327010.



ARQ. JAVIER ESPAÑA FREJA
Participante del Comité de Avalúos.
AVAL-77023249.

INDICE.

Calle 9 N° 6-26 Barrio Novalito Valledupar-Cesar.
Celular. 316 3176573 - 300 3937861
Teléfono fijo: 5 83 1442 – 5 73 3253
E-mail: gerencia@lonjacaribe.com

MENSAJERÍA
ZAMBRANOIBOLÍCOL
FECHA DE ADMISIÓN: 16/02/2023 14:53



N° 700093644223

CASILLERO 8
PUERTA 1-6
VDP

DESTINATARIO Cod postal: 132040
JUAN FERNANDO BETANCURC
3215418486
EL BONGAL

REMITENTE
YUMA CONCESIONARIA S.A
NI 9003730922
3104276284
ZAMBRANOIBOLÍCOL

No. 700093644223

Peso: 1 KG

ENTREGA ESTIMADA 20/02/2023 - 18:00

BOLSA #: CONTADO

VALOR A COBRAR: \$0

Observaciones: Sin verificar

CASILLERO 8
PUERTA 1-6
VDP

Para más info
escanea este código:



www.interadisimo.com - PORS
servicioclientes@interadisimo.com Casa
Maniz Bogotá D.C. Carrera 39 # 7 - 45 / Cerro
Leónido Bogotá D.C. Calle 18 # 65a - 03 - PBX
5895000 Cel 323 2554455
89634410616-4432-870e-1620060606b GARC-GMC
R-03 No. 700093644223 4235 / age4235.zambrano



N° 700093644223

FIRMA Y SELLO

Recibido por:
C.C.#

ENTREGA ESTIMADA:
20/02/2023 - 18:00

ENTREGA ESTIMADA:

N° 700093644223



QUE LA NOTIFICACIÓN DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS, DE CARÁCTER PARTICULAR, SON EL GARANTE DEL DERECHO FUNDAMENTAL AL DEBIDO PROCESO ADMINISTRATIVO; SON EL CUMPLIMIENTO EFECTIVO Y REAL DEL PRINCIPIO DE PUBLICIDAD, CELERIDAD Y EFICACIA DE LA FUNCIÓN PÚBLICA, Y QUE EN LA BÚSQUEDA DE GARANTIZAR Y PROTEGER LOS DERECHOS DE LOS INTERESADOS COMO SU ACTUACION SE PROCEDE A PUBLICAR EL AVISO No. 338 SOBRE EL CUAL NO SE PUDO EFECTUAR LA NOTIFICACIÓN PERSONAL PREVISTA EN EL ARTÍCULO 87 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y TAMPOCO EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 89 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO EN CONSECUENCIA SE PROCEDE ENTONCES A NOTIFICAR POR AVISO CON LA ADVERTENCIA QUE SE ENTENDERÁ NOTIFICADO AL FINALIZAR EL DÍA SIGUIENTE DEL RETIRO DEL AVISO EN LA PÁGINA WEB, Y QUE LA DECISIÓN DEL ACTO QUE SE NOTIFICA NO ES SUSCEPTIBLE DE RECURSO ALGUNO, SEGÚN LO PREVÉ EL ARTÍCULO 81 DE LA LEY 388 DE 1997.

CONSTANCIA DE FIJACIÓN.

SE FIJA EL PRESENTE AVISO POR EL TÉRMINO DE CINCO (5) DÍAS, SEGÚN LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 89 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO EN CONCORDANCIA CON EL ARTÍCULO 81 DE LA LEY 388 DE 1997, EN LA PÁGINA WEB DEL CONCESIONARIO www.yuma.com.co, Y EN TODO CASO, EN EL CENTRO DE CONTROL DE OPERACIONES DE YUMA CONCESIONARIA S.A., EN REORGANIZACIÓN UBICADO EN EL KILOMETRO 03+500 DE LA RUTA 4517, VIA BOSCONIA - COPEY CESAR, EL DÍA Veintuno 21 DE febrero DEL AÑO 2023 A LA HORA 8:00 A.M.

GUILLERMO OSVALDO DIAZ
Firmado digitalmente por
GUILLERMO OSVALDO DIAZ
Fecha: 2023.02.09 10:02:24
-05'00'

GUILLERMO OSVALDO DÍAZ
Representante Legal Yuma Concesionaria S.A., en Reorganización
Cédula de extranjería No. 962397
YUMA CONCESIONARIA S.A., EN REORGANIZACIÓN
Firma delegataria Agencia Nacional de Infraestructura

CONSTANCIA DE DESFIJACIÓN

EL REPRESENTANTE LEGAL DE YUMA CONCESIONARIA S.A., EN REORGANIZACIÓN, HACE CONSTAR QUE EL PRESENTE AVISO SE DESFIJA HOY 6 marzo 2023 SIENDO LAS 5:30PM.

GUILLERMO OSVALDO DIAZ
Firmado digitalmente
por GUILLERMO
OSVALDO DIAZ
Fecha: 2023.03.03
07:07:29 -05'00'

GUILLERMO OSVALDO DÍAZ
Representante Legal Yuma Concesionaria S.A., en Reorganización
Cédula de extranjería No. 962397
YUMA CONCESIONARIA S.A., EN REORGANIZACIÓN
Firma delegataria Agencia Nacional de Infraestructura