



AVISO No. 339 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; faculto 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 18 de enero de 2022, se libró oficio de Oferta Formal de Compra No. YC-CRT-122899, 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., 18 de enero de 2023

YC-CRT-122899
Página 2 de 2

AVANZO COMERCIAL PREDIO SIBBOBIT - GUILLERMO LEON MEJIA PALACIO					
ITEM	DESCRIPCION DESCRIPCION DE TERREJO	UNIDAD	CANTIDAD		VALOR TOTAL
			CANT.	V/R UNIT.	
1	AREA DE TERREJO RURAL	HA	0,109899	\$	13.238.666,00
SUBTOTAL TERREJO					\$ 13.238.666,00
DESCRIPCION DE OBRAS		UNID.	CANT.	V/R UNIT.	V/R PARCIAL
2	SANITIZADORAS	Ø	0,00	\$	-
SUBTOTAL OBRAS					\$ -
ITEM	DESCRIPCION DE CULTRIVOS Y ESPECIES	UNID.	CANTIDAD		VALOR TOTAL
			CANT.	V/R UNIT.	
1	Camote/ajo 200 CM	UNID.	2	\$	190.550,00
2	Cajunetas 200 CM	UNID.	10	\$	172.400,00
3	Cauliflor 30 CM	UNID.	20	\$	73.500,00
4	Cebollino 30 CM	UNID.	10	\$	72.500,00
5	Lechuga 200 CM	UNID.	20	\$	81.200,00
6	Arroz 100 CM	UNID.	20	\$	62.500,00
7	Limon 200 CM	UNID.	2	\$	36.200,00
8	Zanahoria 200 CM	UNID.	24	\$	190.800,00
9	Mora 200 CM	UNID.	10	\$	75.500,00
10	Chirimoya 200 CM	UNID.	14	\$	144.950,00
SUBTOTAL CULTIVOS Y ESPECIES					\$ 1.376.200,00
TOTAL AVALUO					\$ 14.614.866,00

A partir de la comunicación de la presente 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 CONCESIONARIA S.A. EN REORGANIZACION, en el Centro de Control de Operaciones Kilometro 3,5 vía Bosconia-El Copey, estación de Pesaje, Bosconia-Cesar o al correo electrónico: atencion_usuario@yuma.com.co.

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 1682 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.

Acompañamos para su conocimiento, copia de la ficha predial, copia del avalúo y del plano topográfico de la feja 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: 2023.01.18 12:48:37
-05'00'

GUILLERMO OSVALDO DIAZ
Representante Legal
Yuma Concesionaria S.A. En Reorganización.
Copia: Archivo
Elaboró: JMB
Revisó: CMP/UMC

CANALES DE ATENCIÓN AL USUARIO

Línea de atención y emergencias
018000 945566

Entre las opciones de atención al usuario, puede utilizar el correo electrónico atencion_usuario@yuma.com.co o el número de atención al usuario 018000 945566.

Oficina de Atención al Usuario: PR 3 + 400 Rde 407, sede Dirección Sección de Gestión de los Pasajes (Paseo Peñón) de Lina, el Dpto. Tecnológico y Gestión de Autos. Horario de atención: lunes a viernes de 8:00 am. a 4:00 pm. - atencion_usuario@yuma.com.co

Oficina de Atención al Usuario: Edificio Rde en la autopista de YC-CRT-122899

Redes sociales: Ubicadas en las redes sociales: Facebook en Bogotá, Guayaquil, Itabana y Zumbaco; en las plataformas municipales de El Copey, Guatopo, Fundación y Guatopo, en las plataformas de Bogotá de Chetivato, El Paso, Itabana, Guatopo, y Guatopo, además de un enlace directo al sitio web: www.yuma.com.co y en la plataforma de atención al usuario.

El presente aviso se remite al predio denominado "ALEJANDRIA", ubicado en la ABS inicial PR 27+979.52 (D) y la ABS final PR 28+272.55 (D), con el fin de notificarles la oferta formal de compra YC-CRT-122899 de fecha 18 de enero de 2023, dirección conocida del señor GUILLERMO LEON MEJIA PALACIO, a quien se intentó notificar de manera personal, remitiéndole el oficio de citación No. YC-



CRT-122900 de fecha 20 de enero de 2023, mediante la empresa de correo certificado **INTERRAPIDISIMO S.A.**, con el siguiente número de guía No. **700092070662** el día 24 de enero de 2023. 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
09:50:08 -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 RUTA DEL SOL SECTOR 3

PREDIO No.: 5NIB0883 CLASIFICACIÓN DEL SUELO: RURAL

ABS.INICIAL: PR 27+979.52 (D) FECHA REALIZACIÓN: 09/08/2022

ABS.FINAL: PR 28+272.55 (D) FECHA ENVÍO: []

AGROECLUIRIDO: []

ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO: []

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: GUILLERMO LEON MEJIA PALACIO

TELÉFONO: C.C. 6.884.173

DIRECCIÓN DEL PREDIO: ALEJANDRÍA

VEREDA/BARRIO: ZAMBRANO

MUNICIPIO: ZAMBRANO DPTO: BOLÍVAR

ÁREA REQUERIDA A1= 2,644.04 m²

LINDEROS A-1	NOR LONG 317.84 m	ORI LONG 22.83 m	SUR LONG 329.43 m	OCC. LONG 0.00 m	GUILLERMO LEON MEJIA PALACIO
PROPIET.	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI (PREDIO 5NIB1026) Y GUILLERMO LEON MEJIA PALACIO (PREDIO ALEJANDRÍA)				

ÁREA REQUERIDA A2= 119.11 m²

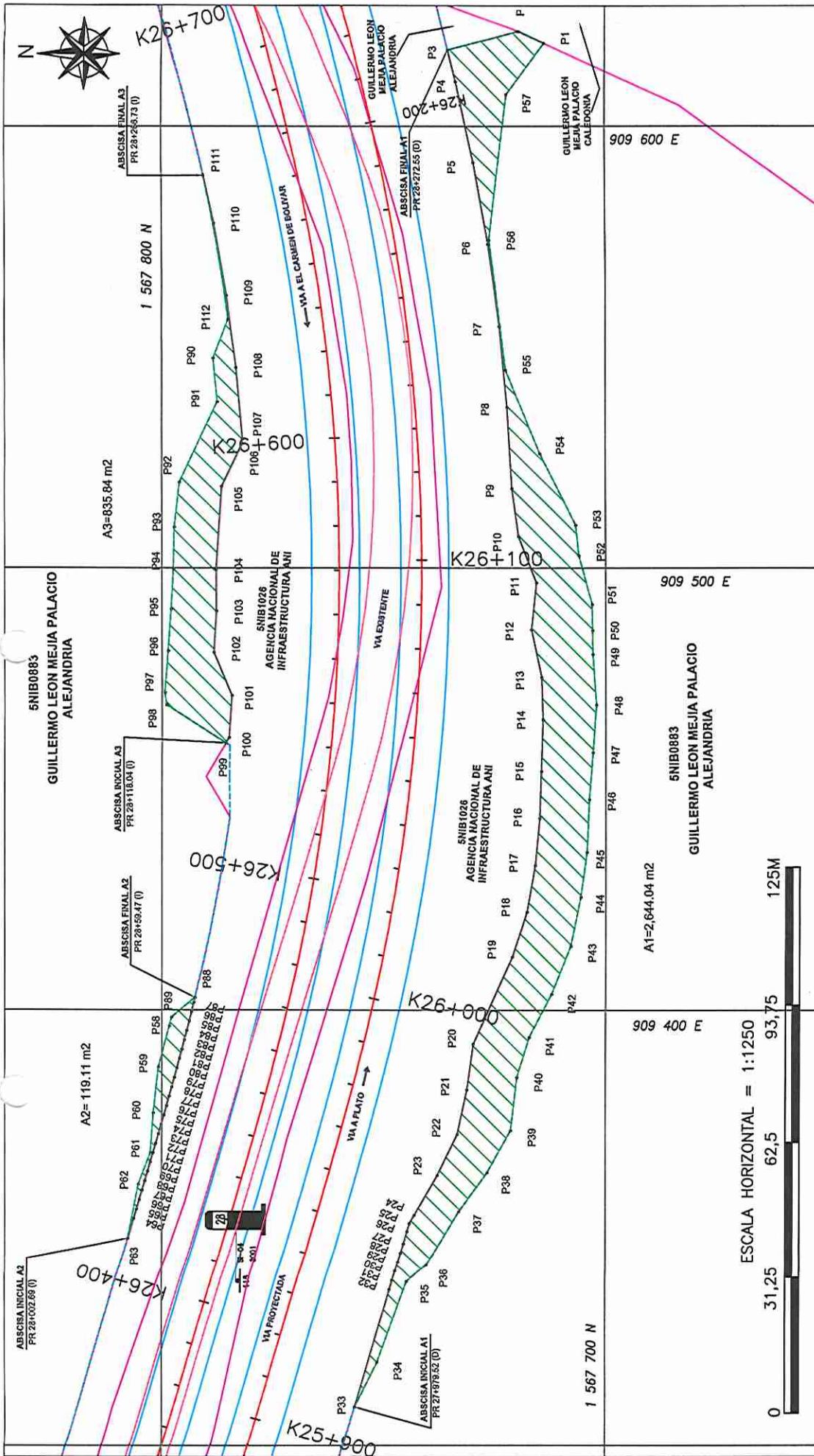
LINDEROS A-2	NOR LONG 58.39 m	ORI LONG 0.00 m	SUR LONG 56.82 m	OCC. LONG 0.00 m	GUILLERMO LEON MEJIA PALACIO
PROPIET.	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI (PREDIO 5NIB1026)				

ÁREA REQUERIDA A3= 835.84 m²

LINDEROS A-3	NOR LONG 122.86 m	ORI LONG 0.00 m	SUR LONG 131.06 m	OCC. LONG 15.79 m	GUILLERMO LEON MEJIA PALACIO
PROPIET.	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI (PREDIO 5NIB1026)				

FIRMA CONSULTOR	ÁREA CONSTRUIDA	0.00 m ²
LEONARDO GONZALEZ SALGADO M.P. 2220221851 COR Revisó y Aprobó:	ÁREA REQUERIDA	3,598.99 m ²
	ÁREA REMANENTE	790,854.17 m ²
	ÁREA TOTAL	794,453.16 m ²

ÁREA A1: ABS INI: PR 27+979.52 (D), ABS FIN: PR 28+272.55 (D)
 ÁREA A2: ABS INI: PR 28+002.69 (I), ABS FIN: PR 28+59.47 (I)
 ÁREA A3: ABS INI: PR 28+118.04 (I), ABS FIN: PR 28+266.73 (I)



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

CUADRO DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL	794.453.165 m ²
ÁREA REQUERIDA	3.598.99 m ²
ÁREA REMANENTE	790.854.17 m ²
ÁREA CONSTRUIDAS	0.00 m ²

INFORMACIÓN DE REFERENCIA	
PROYECCIÓN	Gauss - Krueger, Colombia (transversa de Mercator)
DATUM	WAGNER - SROAS
ORIGEN DE LA ZONA	CENTRAL
COORDENADAS GEOGRAFICAS	4° 35' 46.3215" Lat. Norte 74° 4' 39.0284" Long. Oeste
COORDENADAS PLANAS	1'000.000 metros Norte 1'000.000 metros Este

	Agencia Nacional de Infraestructura
PROPIETARIO: GUILLERMO LEON MEJIA PALACIO	
PREDIO: 1389400000010057000	
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 062-8625	

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

PUNTOS DE REFERENCIA	
RUTA	PR
INICIO: 8001	PR 27+979.52 (D)
FINAL: 8001	PR 28+272.55 (D)

FECHA:	
AGOSTO DE 2022	

ESCALA:	
1: 1250	

ARCHIVO:	
PA_5NIB0883	

CIP:	
5NIB0883	

PLANO No 1 DE 2	
-----------------	--



1 567 700 N

909 400 E

A1=2,644.04 m2

5NIB0883
GUILLERMO LEON MEJIA PALACIO
ALEJANDRIA

909 500 E

909 600 E

GUILLERMO LEON MEJIA PALACIO CALEDONIA

1 567 800 N

A3=835.84 m2



ABSCISA INICIAL A2
PR 28+002.69 (D)

ABSCISA FINAL A2
PR 28+93.47 (D)

ABSCISA INICIAL A3
PR 28+256.73 (D)

ABSCISA FINAL A3
PR 28+272.55 (D)

ABSCISA INICIAL A1
PR 27+979.52 (D)

ABSCISA FINAL A1
PR 28+272.55 (D)

ABSCISA INICIAL A3
PR 28+002.69 (D)

ABSCISA FINAL A3
PR 28+272.55 (D)

ABSCISA INICIAL A1
PR 27+979.52 (D)

ABSCISA FINAL A1
PR 28+272.55 (D)

ABSCISA INICIAL A2
PR 28+002.69 (D)

ABSCISA FINAL A2
PR 28+93.47 (D)

ABSCISA INICIAL A3
PR 28+256.73 (D)

ABSCISA FINAL A3
PR 28+272.55 (D)

ABSCISA INICIAL A1
PR 27+979.52 (D)

ABSCISA FINAL A1
PR 28+272.55 (D)

ABSCISA INICIAL A2
PR 28+002.69 (D)

ABSCISA FINAL A2
PR 28+93.47 (D)

ABSCISA INICIAL A3
PR 28+256.73 (D)

ABSCISA FINAL A3
PR 28+272.55 (D)

ABSCISA INICIAL A1
PR 27+979.52 (D)

ABSCISA FINAL A1
PR 28+272.55 (D)

ABSCISA INICIAL A2
PR 28+002.69 (D)

ABSCISA FINAL A2
PR 28+93.47 (D)

ABSCISA INICIAL A3
PR 28+256.73 (D)

ABSCISA FINAL A3
PR 28+272.55 (D)

ABSCISA INICIAL A1
PR 27+979.52 (D)

ABSCISA FINAL A1
PR 28+272.55 (D)

ABSCISA INICIAL A2
PR 28+002.69 (D)

ABSCISA FINAL A2
PR 28+93.47 (D)

ABSCISA INICIAL A3
PR 28+256.73 (D)

ABSCISA FINAL A3
PR 28+272.55 (D)

ABSCISA INICIAL A1
PR 27+979.52 (D)

ABSCISA FINAL A1
PR 28+272.55 (D)

ABSCISA INICIAL A2
PR 28+002.69 (D)

ABSCISA FINAL A2
PR 28+93.47 (D)

ABSCISA INICIAL A3
PR 28+256.73 (D)

ABSCISA FINAL A3
PR 28+272.55 (D)

ABSCISA INICIAL A1
PR 27+979.52 (D)

ABSCISA FINAL A1
PR 28+272.55 (D)

ABSCISA INICIAL A2
PR 28+002.69 (D)

ABSCISA FINAL A2
PR 28+93.47 (D)

ABSCISA INICIAL A3
PR 28+256.73 (D)

ABSCISA FINAL A3
PR 28+272.55 (D)

ABSCISA INICIAL A1
PR 27+979.52 (D)

ABSCISA FINAL A1
PR 28+272.55 (D)

COORDENADAS A1		
PUNTOS	ESTE	NORTE
1	809413.1	1567784.17
2	809421.08	1567784.51
3	809428.59	1567785.54
4	809436.89	1567786.69
5	809445.34	1567788.24
6	809453.85	1567789.86
7	809462.44	1567791.59
8	809471.11	1567793.41
9	809479.84	1567795.31
10	809488.64	1567797.29
11	809497.51	1567799.34
12	809506.44	1567801.46
13	809515.43	1567803.64
14	809524.47	1567805.88
15	809533.56	1567808.18
16	809542.71	1567810.54
17	809551.91	1567812.96
18	809561.16	1567815.44
19	809570.46	1567817.98
20	809579.81	1567820.58
21	809589.21	1567823.24
22	809598.66	1567825.96
23	809608.16	1567828.74
24	809617.71	1567831.58
25	809627.31	1567834.48
26	809636.96	1567837.44
27	809646.66	1567840.46
28	809656.41	1567843.54

COORDENADAS A2		
PUNTOS	ESTE	NORTE
29	809666.21	1567846.68
30	809675.89	1567849.91
31	809685.61	1567853.2
32	809695.38	1567856.56
33	809705.21	1567860.0
34	809715.09	1567863.5
35	809725.01	1567867.0
36	809734.98	1567870.5
37	809744.99	1567874.1
38	809755.05	1567877.7
39	809765.16	1567881.4
40	809775.31	1567885.1
41	809785.51	1567888.8
42	809795.76	1567892.5
43	809806.06	1567896.2
44	809816.41	1567900.0
45	809826.81	1567903.8
46	809837.26	1567907.6
47	809847.76	1567911.4
48	809858.31	1567915.2
49	809868.91	1567919.0
50	809879.56	1567922.8
51	809890.26	1567926.6
52	809901.01	1567930.4
53	809911.81	1567934.2
54	809922.66	1567938.0
55	809933.56	1567941.8
56	809944.51	1567945.6
57	809955.51	1567949.4
58	809966.56	1567953.2
59	809977.66	1567957.0
60	809988.81	1567960.8
61	809999.91	1567964.6
62	810010.06	1567968.4
63	810020.26	1567972.2
64	810030.51	1567976.0
65	810040.81	1567979.8
66	810051.16	1567983.6
67	810061.56	1567987.4
68	810072.01	1567991.2
69	810082.51	1567995.0
70	810093.06	1567998.8
71	810103.66	1568002.6
72	810114.31	1568006.4
73	810125.01	1568010.2
74	810135.76	1568014.0
75	810146.56	1568017.8
76	810157.41	1568021.6
77	810168.31	1568025.4
78	810179.26	1568029.2
79	810190.26	1568033.0
80	810201.31	1568036.8
81	810212.41	1568040.6
82	810223.56	1568044.4
83	810234.76	1568048.2
84	810246.01	1568052.0
85	810257.31	1568055.8
86	810268.66	1568059.6
87	810280.06	1568063.4
88	810291.51	1568067.2
89	810303.01	1568071.0
90	810314.56	1568074.8
91	810326.16	1568078.6
92	810337.81	1568082.4
93	810349.51	1568086.2
94	810361.26	1568090.0
95	810373.06	1568093.8
96	810384.91	1568097.6
97	810396.81	1568101.4
98	810408.76	1568105.2
99	810420.76	1568109.0
100	810432.81	1568112.8

COORDENADAS A1		
PUNTOS	ESTE	NORTE
54	809395.8	1567784.34
55	809397.25	1567800.79
60	809387.7	1567801.91
61	809392.56	1567802.33
62	809395.38	1567805.25
63	809398.01	1567807.49
64	809395.54	1567808.61
65	809394.7	1567809.36
66	809394.67	1567805.06
67	809393.93	1567804.44
68	809394.19	1567803.81
69	809393.35	1567803.19
70	809392.49	1567802.58
71	809392.64	1567801.96
72	809390.79	1567801.35
73	809374.93	1567800.74
74	809374.67	1567800.14
75	809374.21	1567799.54
76	809374.35	1567798.95
77	809384.48	1567798.36
78	809384.25	1567797.76
79	809384.75	1567797.12
80	809386.87	1567796.53
81	809389	1567795.06
82	809374.11	1567795.53
83	809389.25	1567794.96
84	809376.37	1567794.42
85	809372.49	1567793.89
86	809379.81	1567793.36
87	809382.33	1567792.84
88	809382.78	1567792.29
89	809378.31	1567791.83
90	809376.33	1567791.34
91	809376.33	1567791.34

COORDENADAS A3		
PUNTOS	ESTE	NORTE
91	809377.8	1567792.52
92	809379.34	1567792.03
93	809379.35	1567791.7
94	809399.75	1567791.4
95	809400.71	1567791.93
96	809411.34	1567792.61
97	809417.97	1567793.36
98	809420.17	1567793.97
99	809426.02	1567794.69
100	809431.86	1567795.46
101	809437.3	1567796.14
102	809443.97	1567796.85
103	809450.31	1567797.59
104	809457.57	1567798.31
105	809464.6	1567799.05
106	809471.38	1567799.84
107	809478.72	1567800.66
108	809485.62	1567801.51
109	809493.1	1567802.38
110	809500.29	1567803.28
111	809508.06	1567804.2
112	809516.41	1567805.11
90	809517.9	1567805.47

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

PROPIETARIO:
GUILLERMO LEON MEJIA PALACIO

PREDIO: 1389400000010057000
MATRICULA INMOBILIARIA: 062-8625

INFORMACIÓN DE REFERENCIA

PROYECCIÓN: Gauss - Krüger, Colombia (Tronquera de Mercator)

DATUM: MAGNA - SIRGAS

ORIGEN DE LA ZONA: CENTRAL

COORDENADAS GEOGRAFICAS: 4° 35' 46.3215" Lat. Norte, 74° 4' 39.0284" Long. Oeste

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

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA TOTAL	794.453.165 m ²
ÁREA REQUERIDA	3.598.59 m ²
ÁREA REMANENTE	790.854.57 m ²
ÁREA CONSTRUIDAS	0.00 m ²

CONVENCIONES

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

PUNTOS DE REFERENCIA

RUTA PR
INICIO: 8001 PR 27+979.52 (D)
FINAL: 8001 PR 28+272.55 (D)

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

FECHA: AGOSTO DE 2022
ESCALA: N / A
ARCHIVO: PA_5NIB0883
CIP: 5NIB0883
PLANO No 2 DE 2

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 INDIRECTA (OFERTAS).**
- 11. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)**
- 12. CALCULOS VALOR TERRENO.**
- 13. CALCULO VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS.**
- 14. VALOR DE CULTIVOS Y ESPECIES.**
- 15. CONSIDERACIONES GENERALES.**
- 16. AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO.**

MINISTERIO DE TRANSPORTE
Agencia Nacional de Infraestructura
Ficha Predial

PROYECTO DE CONCESIÓN: PROYECTO RUTA DEL SOL SECTOR 3

PREDIO No.: 5NIB0883 CLASIFICACIÓN DEL SUELO: RURAL

ABS. INICIAL: PR 27+979.52 (D) AGROPECUARIO FECHA REALIZACIÓN: 09/08/2022

ABS. FINAL: PR 28+272.55 (D) FECHA ENVÍO: _____

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: _____ DIRECCIÓN DEL PREDIO: ALEJANDRÍA

GUILLERMO LEON MEJIA PALACIO VEREDA / BARRIO: ZAMBRANO

CEDULA Y/O NIT: C.C. 6.884.173 TELEFONO: 3126153074 MUNICIPIO: ZAMBRANO DPTO: BOLIVAR

AREA REQUERIDA A1= 2,644.04 m²

LINDEROS A-1 PROPIET.	NOR	LONG	317,84	m	ORI	LONG	22,83	m	SUR	LONG	329,43	m	OCC.	LONG	0,00	m
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI (PREDIO 5NIB1026) Y GUILLERMO LEON MEJIA PALACIO (PREDIO ALEJANDRÍA)																
GUILLERMO LEON MEJIA PALACIO																

AREA REQUERIDA A2= 119.11 M²

LINDEROS A-2 PROPIET.	NOR	LONG	58,39	m	ORI	LONG	0,00	m	SUR	LONG	56,82	m	OCC.	LONG	0,00	m
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI (PREDIO 5NIB1026)																
GUILLERMO LEON MEJIA PALACIO																

AREA REQUERIDA A3= 835.84 M²

LINDEROS A-3 PROPIET.	NOR	LONG	122,86	m	ORI	LONG	0,00	m	SUR	LONG	131,06	m	OCC.	LONG	15,79	m
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI (PREDIO 5NIB1026)																
GUILLERMO LEON MEJIA PALACIO																

FIRMA CONSULTOR	AREA CONSTRUIDA	0,00 m ²
LEONARDO GONZALEZ SALGADO M.P. 2220221851 COR	AREA REQUERIDA	3.598,99 m ²
Revisó y Aprobó:	AREA REMANENTE	790.854,17 m ²
	AREA TOTAL	794.453,16 m ²

AREA A1: ABS INI: PR 27+979.52 (D), ABS FIN: PR 28+272.55 (D)
 AREA A2: ABS INI: PR 28+002.69 (D), ABS FIN: PR 28+59.47 (D)
 AREA A3: ABS INI: PR 28+118.04 (D), ABS FIN: PR 28+266.73 (D)

Imagen 2. Ficha técnica 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

2. PLANO PREDIAL.

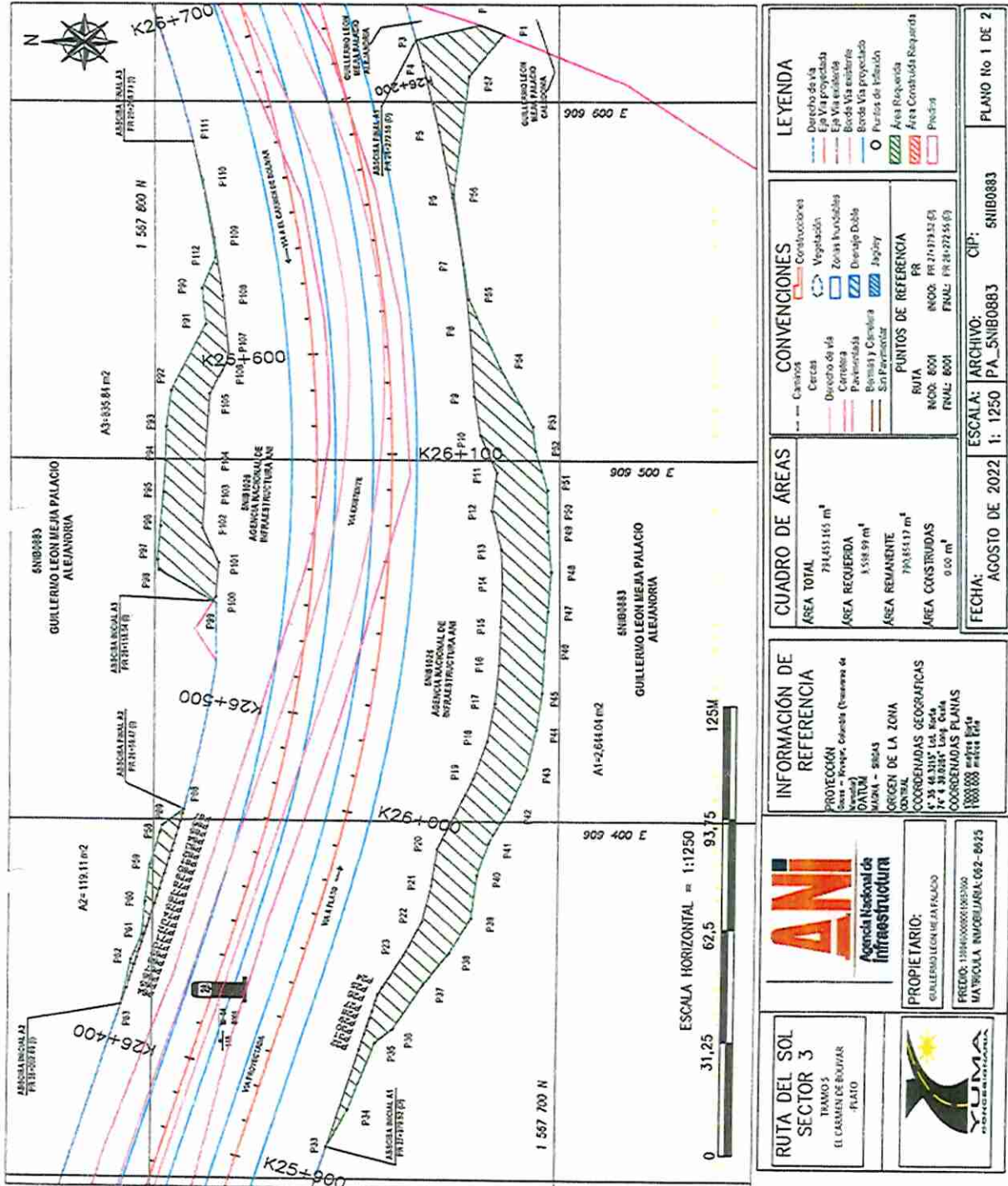


Imagen 3. Plano de afectacion predial
Fuente: Suministrado por YUMA CONCESIONARIA S.A.

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	5NDA0883
PROYECTO DE CONCESION	Proyecto ruta del sol sector 3.
UBICACIÓN DEL PREDIO DENTRO DEL TRAMO	Abscisa inicial: PR 27+979,52(D) Abscisa final: PR 28+272,55(D) Tomada del plano topográfico y ficha predial suministrada por el solicitante.
SOLICITANTE	Yuma Concesionaria S.A.
FECHA DE SOLICITUD	31 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	BOLIVAR - ZAMBRANO - ZAMBRANO
DIRECCION	ALEJADRIA
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.

FECHA DE LA VISITA	01 de Septiembre de 2022	
FECHA DEL INFORME	30 de Septiembre de 2022	
INFORMACIÓN CATASTRAL	Número predial	13894000000010057000
	Área de terreno	82 Há + 43 M2
	Valor de avalúo	\$ 167.854.000.
CONSULTA GEOPORTAL		
<p>Imagen 4. Consulta en Geoportal IGAC para el predio. Fuente: https://geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastral.</p>		

4. DOCUMENTOS APORTADOS.

Certificado de tradición y libertad 062-8625 expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos de El Carmen de Bolívar el 23 de junio de 2022.
Escritura No. 98 del 19 de febrero del 2009 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 09 de agosto de 2022.
Ficha técnica predial, suministrada por la Concesionaria realizado el 09 de agosto de 2022.
Plano predial del área requerida realizado en agosto de 2022.
Registro 1 y 2 del IGAC.

5. INFORMACIÓN JURIDICA.

PROPIETARIO.	GUILLERMO LEON MEJIA PALACIO , de acuerdo a Estudio de títulos realizado el 09 de agosto de 2022.
TITULO DE ADQUISICIÓN	Escritura No. 98 del 19 de febrero del 2009 otorgada por la Notaría Única de Zambrano.
MATRICULA INMOBILIARIA	062-8625 expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos de El Carmen de Bolívar el 23 de junio de 2022.
CODIGO CATASTRAL	1389400000010057000
ESTADO ACTUAL DEL FOLIO	ACTIVO.
AFECTACIONES	<ul style="list-style-type: none"> • Declaratoria zona inminente de desplazamiento. • Prohibición de enajenar o transferir los derechos sobre bienes.

6. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.

DELIMITACIÓN DEL SECTOR	<p>Oriente: Con el Municipio de Plato Occidente: Con el Municipio de El Carmen de Bolívar Norte: Con el Municipio de San Juan Nepomuceno 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> <tr> <td>Textura 1</td> <td>Familia</td> <td></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	Textura 1	Familia	
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																										
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	ALCANTARILLADO	ACUEDUCTO	TRANSP. INTERMUNICIPAL	X
	TELEFONO	ALUMBRADO PUBLICO		
	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 **13894000000010057000**, 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 subeditado 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-Pastoril, Agro-Silvo-Pastoril, 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 actas 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 **PROTECCIÓN Y CONSERVACION DE LOS RECURSOS NATURALES Y DEL MEDIO AMBIENTE, AGROSILVOPASTORIL.**

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

ARTICULO 78° Integrada por las unidades RWDaz, RWFaz, LWDe2, LWSe2, RWDaz. Comprende 6.698,8 hectáreas.

ARTICULO 79° Se plantean para la protección, preservación y conservación de suelos, flora, fauna y corrientes de agua que alimentan la cuenca del río Magdalena.

ARTICULO 80° Se permite la implementación de bosques protector-productor como uso compatible según lo dispuesto en el artículo 71 del presente proyecto de acuerdo.

SUBCAPITULO 21°. AGRO-SILVO-PASTORIL

ARTICULO67° Integradas por suelos pertenecientes a las unidades LWDd2, LWDc2, RWCas, LWBd2. Comprende 8.490,6 hectáreas.

ARTICULO68° Se permite combinación de cultivos con especies forestales y para tal caso se deben realizar prácticas de conservación y manejo manual para evitar la erosión de los suelos, favoreciendo la regeneración natural.

ARTICULO69° Los cultivos permitidos son Maíz, Ajonjolí, Yuca, Aji Picante, Ñame, Frijol Negro, Tabaco, Melón, Patilla.

ARTICULO70° Se permite establecer la ganadería y deberá ser orientada y dirigida, con potreros bien manejados de pasto natural y mejorado.

ARTICULO71° Se plantea la creación de Sistemas Agroforestales que exploten la madera sembrando Emelina Arbórea (Melina) y Bombacopsis yuinata (Ceiba Tolúa).
PARAGRAFO. En los espacios intermedios se utilizarán para cultivos de pancoger durante los dos primeros años como el maíz, ajonjolí, yuca, aji picante, frijol, tabaco y otros; a partir del tercer año se puede implementar explotaciones pecuarias sembrando pastos.
PARAGRAFO 1. Estas explotaciones se plantean mientras se desarrollan los árboles hasta la etapa de explotación de la madera.

ARTICULO72° Se plantea una Granja Integral Autosuficiente, administrada por la UMATA, localizada en la actual Granja Departamental "Salitral"; la cual generará además de cultivos por etapas, una infraestructura de apoyo que brinde asistencia técnica y capacitación a los micro-empresarios que hagan parte del proyecto para la utilización de correctas prácticas agropecuarias.

Consulta Catastral

Número predial: 138940000000000100570000000000

Número predial (anterior): 13894000000010057000

Municipio: Zambrano, Bolívar

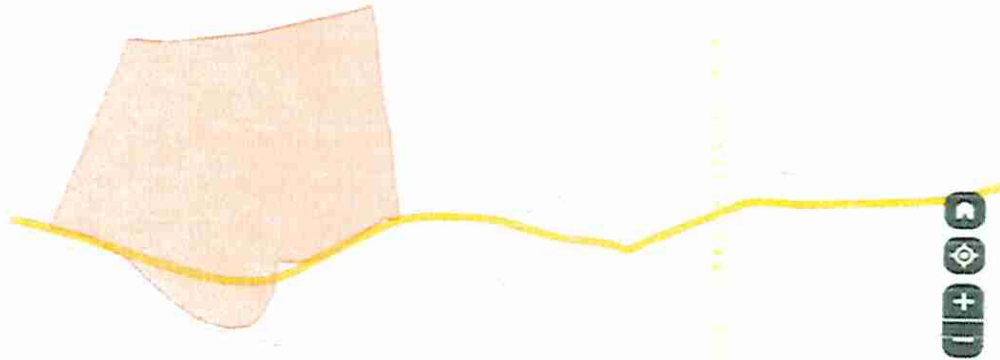


Ilustración 1. Ubicación del predio

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 Plato – Ariguaní (Ruta 8001), a una distancia aproximada de 8,00 Kilómetros del perímetro urbano del municipio de Zambrano - Bolívar.
AREA DE TERRENO	Área Total: 794.453,16 m ² Área Remanente: 790.854,17 m ² Área Requerida: 3.598,99 m ² Fuente: Ficha técnica predial del 09 de agosto de 2022.
LINDEROS A - 1	Norte: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI (PREDIO 5NIB1026). Longitud: 317,84m. Sur: GUILLERMO LEON MEJIA PALACIO. Longitud: 329,43m. Oriente: GUILLERMO LEON MEJIA PALACIO (PREDIO CALEDONIA) Y GUILLERMO LEON MEJIA PALACIO (PREDIO ALEJANDRIA). Longitud: 22,83m. Occidente: GUILLERMO LEON MEJIA PALACIO. Longitud: 0,00m. Fuente: Ficha técnica predial del 09 de agosto de 2022.
LINDEROS A - 2	Norte: GUILLERMO LEON MEJIA PALACIO. Longitud: 58,39m. Sur: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI (PREDIO 5NIB1026). Longitud: 56,82m. Oriente: GUILLERMO LEON MEJIA PALACIO. Longitud: 0,00m. Occidente: GUILLERMO LEON MEJIA PALACIO. Longitud: 0,00m. Fuente: Ficha técnica predial del 09 de agosto de 2022.
LINDEROS A - 3	Norte: GUILLERMO LEON MEJIA PALACIO. Longitud: 122,86m. Sur: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI (PREDIO 5NIB1026). Longitud: 131,06m. Oriente: GUILLERMO LEON MEJIA PALACIO. Longitud: 0,00m. Occidente: GUILLERMO LEON MEJIA PALACIO. Longitud: 15,79m. Fuente: Ficha técnica predial del 09 de agosto de 2022.
VIAS DE ACCESO	Vía entre Carmen de Bolívar y Plato, en pavimento asfáltico, en regular estado de mantenimiento, con dos carriles, uno en cada dirección.

SERVICIOS PUBLICOS	ALCANTARILLADO	ACUEDUCTO	TRANSP. INTERMNPAL																																	
	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																																			
ANEXOS OTRAS CONSTRUCCIONES	Los indicados en el numeral 12.																																			
CULTIVOS Y ESPECIES	<table border="1"> <thead> <tr> <th>DESCRIPCION DE CULTIVOS Y ESPECIES</th> <th>UND</th> <th>CANT</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Guacamayo Ø ≥ 20 CM</td> <td>UND</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Guásimo Ø ≥ 15 CM</td> <td>UND</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>Trupillo Ø ≥ 15 CM</td> <td>UND</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>Uvito Ø ≥ 15 CM</td> <td>UND</td> <td>18</td> </tr> <tr> <td>Latigo Ø ≥ 10 CM</td> <td>UND</td> <td>21</td> </tr> <tr> <td>Aromo Ø ≥ 15 CM</td> <td>UND</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>Cardon Ø ≥ 15 CM</td> <td>UND</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>Santacruz Ø ≥ 20 CM</td> <td>UND</td> <td>14</td> </tr> <tr> <td>Mora Ø ≥ 15 CM</td> <td>UND</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>Chicho Ø ≥ 15 CM</td> <td>UND</td> <td>12</td> </tr> </tbody> </table>			DESCRIPCION DE CULTIVOS Y ESPECIES	UND	CANT	Guacamayo Ø ≥ 20 CM	UND	4	Guásimo Ø ≥ 15 CM	UND	15	Trupillo Ø ≥ 15 CM	UND	25	Uvito Ø ≥ 15 CM	UND	18	Latigo Ø ≥ 10 CM	UND	21	Aromo Ø ≥ 15 CM	UND	9	Cardon Ø ≥ 15 CM	UND	9	Santacruz Ø ≥ 20 CM	UND	14	Mora Ø ≥ 15 CM	UND	10	Chicho Ø ≥ 15 CM	UND	12
	DESCRIPCION DE CULTIVOS Y ESPECIES	UND	CANT																																	
	Guacamayo Ø ≥ 20 CM	UND	4																																	
	Guásimo Ø ≥ 15 CM	UND	15																																	
	Trupillo Ø ≥ 15 CM	UND	25																																	
	Uvito Ø ≥ 15 CM	UND	18																																	
	Latigo Ø ≥ 10 CM	UND	21																																	
	Aromo Ø ≥ 15 CM	UND	9																																	
	Cardon Ø ≥ 15 CM	UND	9																																	
	Santacruz Ø ≥ 20 CM	UND	14																																	
	Mora Ø ≥ 15 CM	UND	10																																	
Chicho Ø ≥ 15 CM	UND	12																																		

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:

$$V_c = \{ C_t - D \} + V_t$$

En donde:

V _c	Valor comercial.
C _t	Costo total de la construcción.
D	Depreciación.
V _t	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



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:

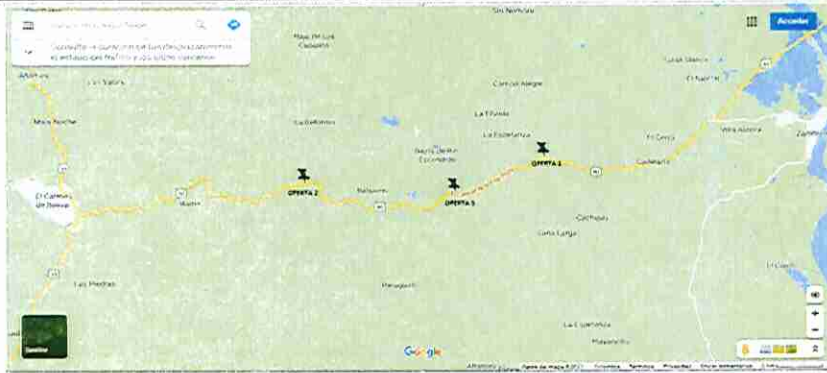
N°	TIPO DE INMUEBLE	FUENTE	DIRECCION	VALOR DEL PREDIO	OBSERVACIONES	NOMBRE DE FUENTE	TELEFONO DE FUENTE
1	FINCA	OFERTA	KILOMETRO 22 LADO IZQUIERDO	\$ 292.600.000,00	FINCA AGROPECUARIA DE 22 Há	LUIS OSCAR SANABRIA	3136244791
2	FINCA	OFERTA	K 12+400, VEREDA SAN RAFAEL	\$ 359.100.000,00	FINCA AGROPECUARIA 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	DIRECCIÓN	VALOR DEL PREDIO	ÁREA M ²	VALOR M ²	VALOR CONSTRUCCIONES	VALOR CULTIVOS Y ESPECIES	FACTOR DE UBICACIÓN	VALOR DEL PREDIO DEPURADO	TERRENO V/M ²
FINCA	OFERTA	FINCA AGROPECUARIA	KILOMETRO 22 LADO IZQUIERDO	292,600,000.00	22	\$ 13,300,000.00	-	-	0.95	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	-	-	0.95	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	-	-	0.95	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
SUMATORIA	\$ 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 DEL VALOR DEL 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.

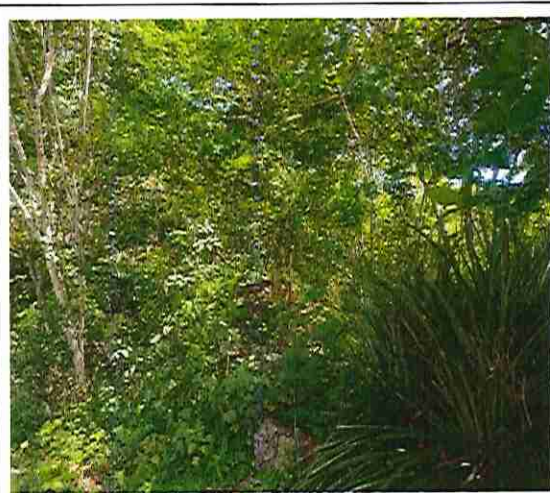
13. CALCULO DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES Y ANEXOS.

El área requerida no cuenta con mejoras constructivas, construcciones o anexos.

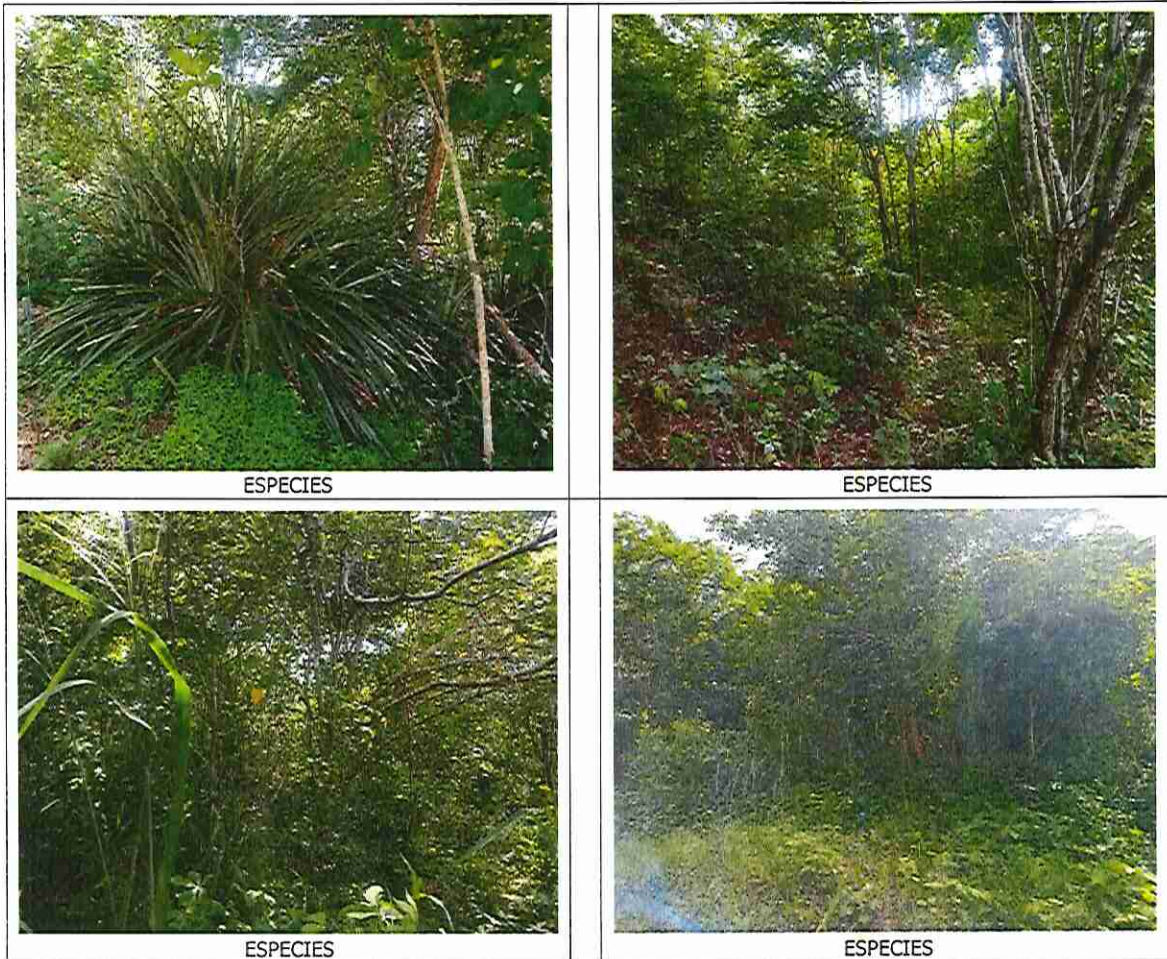
13.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO



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: Arboles maderables Comerciales; arboles 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 tomarán del valor de otra especie con similares características.

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 evidenció 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.
- 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 puedan afectar el valor se conserven.



16. AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO.

AVALUO COMERCIAL PREDIO 5HIB0883 - GUILLERMO LEON MEJIA PALACIO					
ITEM	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
DESCRIPCION DE TERRENO		UNID	CANT	V/R UNIT	V/R PARCIAL
1	VALOR DE TERRENO RURAL	Hs	0.359899	\$ 13,236,666.00	\$ 4,763,862.86
SUBTOTAL TERRENO					\$ 4,763,862.86
DESCRIPCION MEJORAS		UNID	CANT	V/R UNIT	V/R PARCIAL
1	SIN MEJORAS	0	0.00	\$ -	\$ -
SUBTOTAL MEJORAS					\$ -
DESCRIPCION DE CULTIVOS Y ESPECIES		UNID	CANT	V/R UNIT	V/R PARCIAL
1	Guacamayo Ø≥ 20 CM	UND	4	\$ 306,100.00	\$ 1,224,400.00
2	Guésimo Ø≥ 15 CM	UND	15	\$ 122,400.00	\$ 1,836,000.00
3	Trupillo Ø≥ 15 CM	UND	25	\$ 73,500.00	\$ 1,837,500.00
4	Uvito Ø≥ 15 CM	UND	18	\$ 73,500.00	\$ 1,323,000.00
5	Latigo Ø≥ 10 CM	UND	21	\$ 61,200.00	\$ 1,285,200.00
6	Aromo Ø≥ 15 CM	UND	9	\$ 97,900.00	\$ 881,100.00
7	Cardon Ø≥ 15 CM	UND	9	\$ 36,700.00	\$ 330,300.00
8	Santacruz Ø≥ 20 CM	UND	14	\$ 183,600.00	\$ 2,570,400.00
9	Mora Ø≥ 15 CM	UND	10	\$ 73,500.00	\$ 735,000.00
10	Chicho Ø≥ 15 CM	UND	12	\$ 146,900.00	\$ 1,762,800.00
SUBTOTAL CULTIVOS Y ESPECIES					\$ 13,785,700.00
TOTAL AVALUO					\$ 18,549,562.86

SON: DIECIOCHO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS SESENTA Y DOS PESOS CON OCHENTA Y SEIS CENTAVOS (\$ 18.549.562,86).



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.

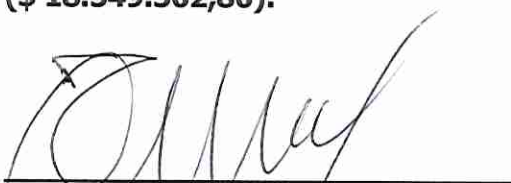
No se recibió documentación alguna para el cálculo de esta indemnización.

16.3 VALOR FINAL DEL AVALÚO (5NIB0883).


AVALUO COMERCIAL 5NIB0883 – GUILLERMO LEON MEJIA PALACIO	
DESCRIPCION	VALOR TOTAL
VALOR DE TERRENO	\$ 4.763.862,86
VALOR DE CULTIVOS Y ESPECIES	\$ 13.785.700,00
VALOR TOTAL	\$ 18.549.562,86

FECHA: 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022


SON: DIECIOCHO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS SESENTA Y DOS PESOS CON OCHENTA Y SEIS CENTAVOS (\$ 18.549.562,86).



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




ACTA DE APROBACION DE AVALUOS.


En la ciudad de Valledupar, a los treinta días del mes Septiembre del 2022 se reunió el comité técnico de avaluadores 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	5NIB0883
PROPIETARIO	GUILLERMO LEON MEJIA PALACIO.
DEPARTAMENTO	BOLIVAR.
MUNICIPIO	ZAMBRANO
CORREGIMIENTO	ZAMBRANO.
VALOR COMERCIAL	\$ 18.549.562,86

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.

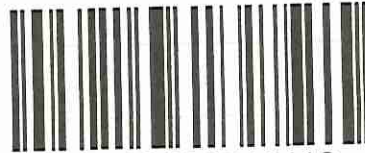
ENTREGA

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



MENSAJERÍA
ZAMBRANO\BOLI\COL
FECHA DE ADMISIÓN: 16/02/2023 15:05

ZAM



N° 700093646110

VDP

CASILLERO
PUERTA

8
1-6

DESTINATARIO Cod postal: 132040
GUILLERMO LEON MEJIA
PALACIOS
3022293499
CRA 9 # 19 - 65

REMITENTE
YUMA CONCESIONARIA S.A
NI 9003730922
3104276284
ZAMBRANO\BOLI\COL

No. **700093646110**
Peso: 1 KG
ENTREGA ESTIMADA 20/02/2023 - 18:00
BOLSA #: CONTADO
VALOR A COBRAR: \$0
Observaciones: Sin verificar

Recibido por:
C.C #

FIRMA Y SELLO

CASILLERO
PUERTA

VDP
8
1-6

Para más info
escanea este código:



www.interrapidissimo.com - PQR'S
serviciointedocumentos@interrapidissimo.com Casa
Matriz Bogotá D.C. Carrera 30 # 7 - 45 / Centro
Logístico Bogotá D.C. Calle 18 # 85a - 03 - PBX
5005000 Cel: 323 2554455 9a82293a-
ab49-4023-8b05-91f849ba32e7 GMC-GMC-R-09 No.
700093646110 4235 / age4235.zambrano



N° 700093646110

N° 700093646110

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. 339** SOBRE EL CUAL NO SE PUDO EFECTUAR LA NOTIFICACIÓN PERSONAL PREVISTA EN EL ARTÍCULO 67 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y TAMPOCO EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 69 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 61 DE LA LEY 388 DE 1997.

SE FIJA EL PRESENTE AVISO POR EL TÉRMINO DE CINCO (5) DÍAS, SEGÚN LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 69 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO EN CONCORDANCIA CON EL ARTÍCULO 61 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,

FIJADO EL DÍA 21-feb-2023 SIENDO LAS 8:00 AM

SE DESFIJA EL DÍA 27-feb-2023 SIENDO LAS 5:30 PM.

GUILLERMO OSVALDO DÍAZ
Firmado digitalmente por
GUILLERMO OSVALDO DÍAZ
Fecha: 2023.02.09 09:50:27
-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