

	PUBLICACIÓN NOTIFICACIÓN POR AVISO RESOLUCIÓN DE EXPROPIACIÓN AMM-9-145A	CÓDIGO	GP-F-024
		VERSIÓN	1
		FECHA	03/06/2025

ATMM-26-03325

Al contestar favor citar número de esta comunicación

Señores:

JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL DE LA VEREDA AGUABLANCA ALTA

Predio denominado Lote de terreno (Según Último Título de Adquisición) Escuela Simón Bolívar Vda Agua Bla (Según IGAC) Lote (Según FMI)

Vereda Agua Blanca (Según Norma de Uso)

Municipio de Simacota

Departamento: Santander

Referencia: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 002 del 16 de junio de 2022. “Puerto Salgar – Barrancabermeja”.

Asunto: Publicación Notificación por Aviso de la Oferta Formal de Compra N° ATMM-26-02370 de fecha 09 de julio de 2026 - Ficha Predial: AMM-9-145A.

Respetados señores,

La Concesión **AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.** (ATMM), actuando en calidad de delegataria de la gestión predial de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, conforme a lo establecido por el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, en virtud del Contrato de Concesión bajo el esquema APP No. 002 del 16 de junio de 2022, se encuentra adelantando el proyecto vial Troncal del Magdalena 1 corredor “Puerto Salgar – Barrancabermeja” declarado de utilidad pública e interés social mediante Resolución No. 20217020013455 del 19 de agosto de 2021 del Ministerio de Transporte.

HACE SABER

Que el día 09 de julio de 2026, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** expidió la Oferta Formal de Compra mediante oficio ATMM-26-02370 dirigida a **JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL DE LA VEREDA AGUABLANCA ALTA**, con personería jurídica mediante la Resolución No. 130 de junio de 1971, Gobernación de Santander, “*Oficio por el cual se dispone la adquisición Parcial y se formula Oferta Formal de Compra de una zona de terreno perteneciente a un Predio Rural de mayor extensión denominado Lote de terreno (Según Último Título de Adquisición) Escuela Simón Bolívar Vda Agua Bla (Según IGAC) Lote (Según FMI), Vereda Agua Blanca (Según Norma de Uso), del Municipio de Simacota, Departamento de Santander, identificado con Matrícula Inmobiliaria número 321-27328 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Socorro. - Ficha Predial AMM-9-145A*”, cuyo contenido se adjunta a continuación:

	PUBLICACIÓN NOTIFICACIÓN POR AVISO RESOLUCIÓN DE EXPROPIACIÓN AMM-9-145A	CÓDIGO	GP-F-024
		VERSIÓN	1
		FECHA	03/06/2025



Bogotá D.C., 09 de Julio de 2026

ATMM-26-02370

Al contestar favor citar número de esta comunicación

Señores:

JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL DE LA VEREDA AGUABLANCA ALTA

Predio denominado Lote de terreno (Según Último Título de Adquisición) Escuela Simón Bolívar Vda Agua Bla (Según IGAC) Lote (Según FMI)

Vereda Agua Blanca (Según Norma de Uso)

Municipio de Simacota

Departamento de Santander

Referencia: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 002 del 16 de junio de 2022.
"Puerto Salgar – Barrancabermeja".

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición Parcial y se formula Oferta Formal de Compra de una zona de terreno perteneciente a un Predio Rural de mayor extensión denominado Lote de terreno (Según Último Título de Adquisición) Escuela Simón Bolívar Vda Agua Bla (Según IGAC) Lote (Según FMI), Vereda Agua Blanca (Según Norma de Uso), del Municipio de Simacota, Departamento de Santander, identificado con Matricula Inmobiliaria número 321-27328 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Socorro. - Ficha Predial AMM-9-145A

Cordial saludo.

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, agencia nacional estatal de naturaleza especial creada por el Decreto 4165 de 03 de noviembre de 2011, mediante el cual se cambió la naturaleza jurídica y denominación del antes Instituto Nacional de Concesiones – INCO, suscribió con la **AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.**, identificada con NIT No. 901.602.085-8, el Contrato de Concesión APP No. 002 del 16 de junio de 2022, cuyo objeto es la financiación, elaboración de estudios y diseños definitivos, gestión ambiental, gestión predial, gestión social, construcción, rehabilitación, mejoramiento, y la operación y mantenimiento del corredor "**PUERTO SALGAR - BARRANCABERMEJA**". El Corredor del Proyecto corresponde, en parte, a las vías que en el pasado formaron la Concesión Ruta del Sol, Sector 2.

Es importante aclarar que el Contrato de Concesión bajo esquema de APP No. 002 del 16 de junio de 2022, se derivó de la terminación anticipada y liquidación según Laudo Arbitral del 6 de agosto de 2019 proferido por la Cámara de Comercio de Bogotá del Contrato de Concesión No. 001 de 2010 suscrito entre el INCO (hoy ANI) y la Concesionaria Ruta del Sol S.A.S., para la cual por delegación contractual de la Agencia, tuvo a cargo el proceso de gestión y adquisición de las áreas prediales requeridas para la ejecución del Proyecto Ruta del Sol Sector 2. Celebrado bajo el esquema de Asociación Público Privada conforme lo dispuesto en la Ley 1508 de 2012, reglamentada por el Decreto 1467 de 2012, este último modificado por el Decreto 2043 de 2014, en concordancia con lo dispuesto por la Ley 1955 de 2019 y el documento integrante de dicha Ley "**Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2018 - 2022: Pacto por Colombia, pacto por la equidad**", donde se determinó el esquema de

Página 1 de 6

Autopista Magdalena Medio S.A.S
Nit:901.602.085-8
Calle 93b # 19-21 piso 5
Bogotá



GP-F-006-V3-03/06/2025

Página 2 de 12

Autopista Magdalena Medio S.A.S
Nit:901.602.085-8
Calle 93b # 19-21 piso 5
Bogotá D.C.



GP-F-024-V1-03/06/2025

	PUBLICACIÓN NOTIFICACIÓN POR AVISO RESOLUCIÓN DE EXPROPIACIÓN AMM-9-145A	CÓDIGO	GP-F-024
		VERSIÓN	1
		FECHA	03/06/2025



Asociaciones Público Privadas, en virtud del cual se desarrollará el proyecto en mención, como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

El MINISTERIO DE TRANSPORTE y la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, a través de la Resolución No. 20217020013455 de fecha 19 de agosto de 2021, y en virtud del Artículo 19 de la Ley 1682 de 2013, declaró de utilidad pública e interés social el Proyecto "Concesión Vial Troncal del Magdalena tramo Puerto Salgar - Barrancabermeja",

Una de las actividades necesarias para la ejecución del proyecto, consiste en la adquisición de áreas requeridas para la construcción de la vía; labor que, de conformidad con lo establecido en el capítulo 7, numeral 7.1, literal (a), del Contrato de Concesión, parte General, debe ser adelantada por la Concesionaria a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI, a través de la figura de delegación de la gestión predial contemplada en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, mediante el proceso de enajenación voluntaria directa y/o expropiación vía judicial, respecto de los inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública, a la luz, de lo contemplado en el Capítulo III, Ley 9 de 1989; Capítulo VII, Ley 388 de 1997; Título IV, Ley 1682 de 2013; Ley 1882 de 2018 y decretos reglamentarios, en concordancia con las demás normas que regulan la materia.

En virtud de lo anterior y en cumplimiento de los objetivos y fines señalados por la ley el Proyecto de Infraestructura denominado corredor "PUERTO SALGAR - BARRANCABERMEJA", se encuentra priorizado e incluido dentro de las obras viales de la actual administración y declarado de utilidad pública e interés social, a través de la Resolución No. 20217020013455 de fecha 19 de agosto de 2021; por lo cual, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI, y en virtud de lo dispuesto por el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, través de la CONCESIÓN AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S., requiere realizar la adquisición predial de los inmuebles incluidos dentro del corredor.

Que dentro de los estudios y diseños del Corredor Vial se identificó que en el inmueble de la referencia se debe adquirir un área de DOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y UNO COMA SETENTA Y UN METROS CUADRADOS (2.431,71 m²), todo debidamente delimitado y alindado entre las Abscisa Inicial K108+320,32 (ID) - Abscisa Final K108+387,89 (ID), del mencionado trayecto, conforme a la afectación establecida en la Ficha Predial AMM-9-145A de fecha 24 de octubre de 2025, de la Unidad Funcional 9, cuya copia se anexa.

Que el presente oficio por el cual se dispone la adquisición PARCIAL y a su vez se formula Oferta Formal de Compra del predio denominado Lote de terreno (Según Último Título de Adquisición) Escuela Simón Bolívar Vda Agua Blanca (Según IGAC) Lote (Según FMI), Vereda Agua Blanca (Según Norma de Uso), Municipio de Simacota, Departamento de Santander, se dirige al titular del derecho real de dominio inscrito, JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL DE LA VEREDA AGUABLANCA ALTA, con personería jurídica mediante la Resolución No. 130 de junio de 1971, Gobernación de Santander, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria número 321-27328 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Socorro y cédula catastral No 687450002000000040021000000000.

Que el valor establecido en la presente Oferta Formal de Compra es la suma OCHENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS DOCE MIL VEINTIOCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$84.812.028,00), conforme a lo establecido en el Informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo AMM-9-145A de fecha 16 de febrero de 2026, elaborado por Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C. de, conforme a lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, el citado valor corresponde a:

- a) La suma de OCHENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS DOCE MIL VEINTIOCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$84.812.028,00), por concepto del área requerida, construcciones anexas,

Página 2 de 6

Autopista Magdalena Medio S.A.S
Nit:901.602.085-8
Calle 93b # 19-21 piso 5
Bogotá



GP-F-008-V3-03/06/2025

Página 3 de 12

Autopista Magdalena Medio S.A.S
Nit:901.602.085-8
Calle 93b # 19-21 piso 5
Bogotá D.C.



GP-F-024-V1-03/06/2025

	PUBLICACIÓN NOTIFICACIÓN POR AVISO RESOLUCIÓN DE EXPROPIACIÓN AMM-9-145A	CÓDIGO	GP-F-024
		VERSIÓN	1
		FECHA	03/06/2025



cultivos y/o especies del propietario; **este valor será el único tenido en cuenta para el pago de gastos de Notariado y Registro de la escritura pública de compraventa a favor de la ANI.**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,243171	\$ 66.410.000,00	\$ 16.148.986,11
TOTAL TERRENO				\$ 16.148.986,11
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA1	m2	718,93	\$ 32.800,00	\$ 23.580.904,00
CA2	un	2	\$ 429.200,00	\$ 858.400,00
CA3	m	131,05	\$ 246.300,00	\$ 32.277.615,00
CA4	un	1	\$ 676.600,00	\$ 676.600,00
CA5	m2	139,3	\$ 29.900,00	\$ 4.165.070,00
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 61.558.589,00
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 7.104.453,20
TOTAL AVALÚO				\$ 84.812.028,31
TOTAL AVALÚO ADOPTADO				\$ 84.812.028,00

Fuente: Avalúo de la Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C de fecha 16 de febrero de 2026

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y el capítulo 3 del título 2 del Decreto 1170 del 28 de mayo de 2015, (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998), se anexa el avalúo elaborado por Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C., según **Informe de Avalúo Comercial Predio AMM-9-145A** de la Unidad Funcional 9, de fecha 16 de febrero de 2026 en su parte pertinente, el cual fue elaborado teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente y la destinación económica del inmueble objeto de la presente oferta, siguiendo las directrices dadas en las normas en mención, así como los procedimientos establecidos en las Resoluciones 620 de 2008, 0898 de 2014 y 1044 de 2014, todas proferidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Que mediante la ley 1682 de 2013 "*Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias*" a través de los artículos 23 y 37, se estableció la procedencia de indemnizaciones o compensaciones para afectar el patrimonio de los particulares, indicando que el valor comercial del predio debe hacerse de manera íntegra, debiéndose incluir en este el lucro cesante y el daño emergente, cuando haya lugar a su reconocimiento.

Que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante Resolución No. 898, reglamentó la ley 1682 de 2013, en lo que refiere a los parámetros que deben aplicarse en la realización de los avalúos requeridos, dentro del proceso de adquisición predial. De esta manera, estableció en el artículo 16 los parámetros a tener en cuenta al momento de realizar el avalúo comercial de los predios sujetos al proceso de adquisición predial.

Que la Resolución No. 1044 del 29 de septiembre de 2014, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi modificó parcialmente y adicionó la Resolución 898 del 19 de agosto de 2014, en el sentido de efectuar los ajustes tendientes a garantizar el cumplimiento del procedimiento en ella establecido.

Página 3 de 6

Autopista Magdalena Medio S.A.S
Nit:901.602.085-8
Calle 93b # 19-21 piso 5
Bogotá



Página 4 de 12

Autopista Magdalena Medio S.A.S
Nit:901.602.085-8
Calle 93b # 19-21 piso 5
Bogotá D.C.



GP-F-024-V1-03/06/2025

	PUBLICACIÓN NOTIFICACIÓN POR AVISO RESOLUCIÓN DE EXPROPIACIÓN AMM-9-145A	CÓDIGO	GP-F-024
		VERSIÓN	1
		FECHA	03/06/2025



En el mismo sentido, nos permitimos comunicarle que de conformidad con lo estipulado en la Resolución No. 898 y No. 1044 de 2014 del Ministerio de Transporte, dentro del avalúo comercial corporativo antes relacionado, se considerará la indemnización por daño emergente y lucro cesante, en caso de ser procedente, exceptuando los derechos notariales y de registro contemplados en la citada resolución, toda vez que tales valores serán reconocidos en caso de iniciar un proceso de enajenación voluntaria y serán cancelados directamente a las entidades correspondientes.

Que los dineros objeto de la presente oferta de compra se encuentran amparados dentro de la Cuenta Proyecto Subcuenta Predial Fondeada por AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S., identificada con NIT No. 901.602.085-8, conforme a lo preceptuado en el marco del Contrato de Concesión APP No. 002 del 16 de junio de 2022.

Que sobre el inmueble objeto de conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria **321-27328** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Socorro no recaen gravámenes, limitaciones al derecho de dominio y/o medidas cautelares.

Dada la importancia del proyecto que se adelanta, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** ha facultado a **AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S. (ATMM)** para que actúe en su nombre y representación en todo el proceso de la Gestión Predial de los inmuebles afectados por el mismo, para llevar a cabo el procedimiento de enajenación voluntaria conforme a los preceptos legales, en la modalidad de delegación de funciones, de acuerdo con lo dispuesto en las Secciones 7.1 (a) de la Parte General y 3.1 (r) del Apéndice Técnico 7, del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 002 del 16 de junio de 2022, conforme a lo establecido en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, atendiendo en un todo la distribución de obligaciones y responsabilidades establecidas en el Contrato de Concesión, de conformidad con las disposiciones legales vigentes en la materia.

En la presente oferta se incluye la solicitud de un permiso de intervención voluntaria sobre el inmueble objeto de oferta, en los términos del artículo 27 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018, del cual se hará uso en el evento de requerirse.

A partir de la comunicación de la presente Oferta de Compra se inicia la etapa de enajenación voluntaria directa, en la cual, según lo dispuesto por el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, cuentan con un plazo máximo de **quince (15) días hábiles** para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola o rechazándola.

Aceptada la oferta, deberá suscribirse escritura pública de compraventa o promesa de compraventa dentro de los **diez (10) días hábiles** siguientes e inscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente.

En tal caso, el pago se realizará en uno o varios contados, cuyos porcentajes se determinarán previendo que no se vulneren derechos de terceros, ni de la ANI, y se garantice el saneamiento, la entrega y disponibilidad oportuna del predio para la ejecución del proyecto, así como la debida transferencia de la titularidad a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** libre de todo gravamen.

El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria, de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 4º del artículo 15 de la ley 9ª de 1989.

Autopista Magdalena Medio S.A.S.
Nit:901.602.085-8
Calle 93b # 19-21 piso 5
Bogotá

Página 4 de 6



GP-F-006-V3-03/06/2025

Página 5 de 12

Autopista Magdalena Medio S.A.S.
Nit:901.602.085-8
Calle 93b # 19-21 piso 5
Bogotá D.C.



GP-F-024-V1-03/06/2025

	PUBLICACIÓN NOTIFICACIÓN POR AVISO RESOLUCIÓN DE EXPROPIACIÓN AMM-9-145A	CÓDIGO	GP-F-024
		VERSIÓN	1
		FECHA	03/06/2025



Por otra parte y conforme a lo establecido en el artículo 25 de la ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 del 15 de enero de 2018, el cual establece: "será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos **treinta (30) días hábiles** después de la notificación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que el propietario, poseedor regular inscrito o a los herederos determinados e indeterminados renuncian a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

En caso de no llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria durante el término establecido, la entidad iniciará el proceso de expropiación por vía judicial, conforme a los procedimientos y directrices establecidos en las Leyes 9 de 1989, 388 de 1997, 1682 de 2013, 1882 de 2018 y 1564 de 2012, Código General del Proceso; en aquellas que las adicionen, modifiquen o sustituyan y en las demás que sean aplicables. Igualmente, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, el pago del predio será cancelado de forma previa teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial o administrativa. El valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar para el Proyecto.

Adicionalmente se indica que el parágrafo primero del artículo 10 de la Ley 1882 del 15 de enero de 2018, el cual modificó el artículo 25 de la ley 1682 de 2013, faculta a la entidad adquiriente a proferir resolución de expropiación en cualquier momento, aunque se haya proferido oferta de compra si en el devenir de la negociación concurren los siguientes eventos:

1. Cuando se verifique que el titular inscrito del derecho real de dominio falleció y no es posible determinar sus herederos.
2. En el evento en el que alguno de los titulares del derecho real de dominio inscrito en el Folio de Matricula Inmobiliaria del inmueble de adquisición o el respectivo poseedor regular inscrito se encuentren reportados en alguna de las listas de control de prevención de lavado de activos o financiación del terrorismo.

Si durante el proceso de adquisición del Área Requerida o posterior a éste, se determina que no es posible consolidar el derecho real de dominio a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, por existir circunstancias que lo impidan, como, por ejemplo, la transferencia imperfecta del dominio por el vendedor o la existencia de limitaciones, gravámenes, afectaciones o medidas cautelares que impidan el uso, goce y disposición plena del Predio para el Proyecto, la Entidad podrá recurrir a la figura del **Saneamiento Automático**, definida en el artículo 12 de la Ley 1682 de 2013 y regulada de conformidad con lo establecido en los artículos 21 y 22 de la Ley en comento, reglamentados en la Parte 4 del Título 2 del Decreto 1079 del 26 de mayo de 2015 (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 737 del 10 de abril de 2014), de tal forma que adquiera el pleno dominio de la propiedad del inmueble, quedando resueltas a su favor todas las disputas o litigios relativos a la propiedad. Lo anterior, sin perjuicio de los conflictos que puedan existir entre terceros sobre el inmueble, los cuales se resolverán a través de las diferentes formas de resolución de conflictos.

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, inciso 4 de la Ley 388 de 1997 y 75 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Página 5 de 6

Autopista Magdalena Medio S.A.S
Nit:901.602.085-8
Calle 93b # 19-21 piso 5
Bogotá



GP-F-006-V3-03/06/2025

Página 6 de 12

Autopista Magdalena Medio S.A.S
Nit:901.602.085-8
Calle 93b # 19-21 piso 5
Bogotá D.C.



GP-F-024-V1-03/06/2025

	PUBLICACIÓN NOTIFICACIÓN POR AVISO RESOLUCIÓN DE EXPROPIACIÓN AMM-9-145A	CÓDIGO	GP-F-024
		VERSIÓN	1
		FECHA	03/06/2025



Igualmente, para dar cumplimiento al mismo artículo 13 de la ley 9ª de 1989, el presente oficio quedará inscrito en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación.

La enajenación voluntaria y la expropiación se encuentran reglamentadas dentro del Capítulo III de la Ley 9 de 1989, el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997, el Capítulo 1 del Título IV de la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014 y la Ley 1882 de 2018, y en el capítulo I del Título III de la Ley 1564 de 2012, Código General del Proceso y Ley 1437 de 2011; en aquellas que las adicionen, modifiquen o sustituyan y en las demás que sean aplicables.

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrá dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial de **AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.**, quien es la delegada de para la gestión predial, ubicada en la calle 93B No. 19 – 21 piso 5 oficina 503 en Bogotá D.C y/o, en la carrera 2 No. 51 – 132 piso 2 Puerto Berrio Antioquia, o contactarse al número telefónico 3185211365 - 3174009837, o electrónicamente a los correos correspondencia@autopistamagdalenamedio.com.co, con copia a a_cuadros@autopistamagdalenamedio.com.co

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

Agradezco la atención que le brinden a la presente,

Cordialmente,



SALOMÓN NIÑO ORTIZ
Gerente General
AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.
Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

Elaboró: A.J.S.V.
Revisó: S.P.P.R.
Aprobó: A.K.C.A Directora Predial
Copia: ARCHIVO

Página 6 de 6

Autopista Magdalena Medio S.A.S
Nit:901.602.085-8
Calle 93b # 19-21 piso 5
Bogotá



GP-F-006-V3-03/06/2025

Página 7 de 12

Autopista Magdalena Medio S.A.S
Nit:901.602.085-8
Calle 93b # 19-21 piso 5
Bogotá D.C.



GP-F-024-V1-03/06/2025

	PUBLICACIÓN NOTIFICACIÓN POR AVISO RESOLUCIÓN DE EXPROPIACIÓN AMM-9-145A	CÓDIGO	GP-F-024
		VERSIÓN	1
		FECHA	03/06/2025

		SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A. REGIONAL: <u>0-456</u> OFICINA: <u>0-456</u> COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL: <u>Y120638991SCO</u>	
		FECHA: <u>03/06/2025</u> CÓDIGO: <u>GP-F-009</u> VERSIÓN: <u>2</u> FECHA: <u>03/06/2025</u>	

01 SEP. 2026

ATMM-26-02908

Al contestar favor citar número de esta comunicación

01 SET. 2026

Señores:

JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL DE LA VEREDA AGUABLANCA ALTA

Predio denominado Lote de terreno (Según Último Título de Adquisición) Escuela Simón Bolívar Vda Agua Bla (Según IGAC)

Lote (Según FMI)

Vereda Agua Blanca (Según Norma de Uso)

Municipio de Simacota

Departamento de Santander

Referencia: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 002 del 16 de junio de 2022. "Puerto Salgar – Barrancabermeja".

Asunto: Notificación por Aviso de la Oferta Formal de Compra **ATMM-26-02370** de fecha 09 de julio de 2026. Ficha Predial: **AMM-9-145A**.

Cordial Saludo,

En consideración a que la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, a través de la Concesión **AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S. (ATMM)**, expidió la Oferta Formal de Compra **ATMM-26-02370** de fecha 09 de julio de 2026 - "Oficio por el cual se dispone la adquisición Parcial y se formula Oferta Formal de Compra de una zona de terreno perteneciente a un Predio Rural de mayor extensión denominado Lote de terreno (Según Último Título de Adquisición) Escuela Simón Bolívar Vda Agua Bla (Según IGAC) Lote (Según FMI), Vereda Agua Blanca (Según Norma de Uso), del Municipio de Simacota, Departamento de Santander, identificado con Matricula Inmobiliaria número **321-27328** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Socorro. - Ficha Predial **AMM-9-145A**".

Que mediante oficio de citación **ATMM-26-02371** del 09 de julio de 2026, el Concesionario **AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S. (ATMM)**, convocó a la **JUNTA DE ACCION COMUNAL DE LA VEREDA AGUABLANCA ALTA** y/o a su representante a comparecer a notificarse de la Oferta Formal de Compra **ATMM-26-02370** de fecha 09 de julio de 2026.

Que el oficio de citación **ATMM-26-02371** del 09 de julio de 2026, fue remitido a la dirección del predio por correo certificado mediante la empresa de mensajería Servicios Postales Nacionales S.A. 4-72, Guías/facturas de Venta No. YP006381571CO, de fecha 14 de julio de 2026, y certificado de entrega de fecha 16 de julio de 2026.

Que pese a haber transcurrido cinco (5) días hábiles desde el día siguiente de la entrega de la citación, no ha sido posible la notificación personal de la Oferta Formal de Compra a la **JUNTA DE ACCION COMUNAL DE LA VEREDA AGUABLANCA ALTA** y/o a su representante.

Página 1 de 2

Autopista Magdalena Medio S.A.S
Nit:901.602.085-8
Calle 93b # 19-21 piso 5
Bogotá D.C.



GP-F-005-V2-03/06/2025

Página 9 de 12

Autopista Magdalena Medio S.A.S
Nit:901.602.085-8
Calle 93b # 19-21 piso 5
Bogotá D.C.



GP-F-024-V1-03/06/2025

	PUBLICACIÓN NOTIFICACIÓN POR AVISO RESOLUCIÓN DE EXPROPIACIÓN AMM-9-145A	CÓDIGO	GP-F-024
		VERSIÓN	1
		FECHA	03/06/2025

	NOTIFICACIÓN POR AVISO OFERTA DE COMPRA	CÓDIGO	GP-F-009
		VERSIÓN	2
		FECHA	03/06/2025

En virtud de lo anterior y en aras de ser garantistas en el cumplimiento del debido proceso, se procede a efectuar la **NOTIFICACIÓN POR AVISO** dirigida a la JUNTA DE ACCION COMUNAL DE LA VEREDA AGUABLANCA ALTA y/o a su representante, del mencionado acto administrativo, dando aplicabilidad al inciso 1° del Artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

Así mismo, se indica que contra la Oferta Formal de Compra no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, inciso 4 de la Ley 388 de 1997 y 75 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Es de indicar que en la citación de fecha 09 de julio de 2026, enviada por el Concesionario AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S. (ATMM), se informó sobre las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal, sin que a la fecha se haya surtido dicho trámite.

De igual manera se le advierte que la notificación se considera surtida al finalizar el día siguiente de la entrega de este aviso en el lugar de destino.

Acompaño para su conocimiento copia íntegra de la Oferta Formal de Compra **ATMM-26-02370** del 09 de julio de 2026, objeto de notificación por este medio.

No obstante, en aplicación de los artículos 56, del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo modificado por el artículo 10 de la Ley 2080 de 2021, el artículo 57, numeral 1 del artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, le solicitamos nos indique la dirección electrónica en la cual recibirá notificaciones o comunicaciones, en cuyo caso se entiende que se acepta este medio de notificación dentro del proceso de enajenación voluntaria.

Atentamente,



SALOMON NIÑO ORTIZ

Gerente General

AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI.

Anexos: Copia de la Oferta Formal de Compra y ss.

Elaboró: A.J.S.V.

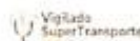
Revisó: S.P.P.R.

Aprobó: A.K.C. Directora - Predial

Copias: Archivo

Página 2 de 2

Autopista Magdalena Medio S.A.S.
Nit:901.602.085-8
Calle 93b # 19-21 piso 3
Bogotá D.C.



GP-F-009-V2-03/06/2025

Página 10 de 12

Autopista Magdalena Medio S.A.S.
Nit:901.602.085-8
Calle 93b # 19-21 piso 5
Bogotá D.C.



GP-F-024-V1-03/06/2025

	PUBLICACIÓN NOTIFICACIÓN POR AVISO RESOLUCIÓN DE EXPROPIACIÓN AMM-9-145A	CÓDIGO	GP-F-024
		VERSIÓN	1
		FECHA	03/06/2025

Número de guía: YP006399745CO

Datos del envío

Fecha de envío: 01/09/2026 10:36:08	Tipo de servicio: NOTIFICACIONES 2025	Cantidad: 1
Peso: 310,00	Valor: 30650,00	Orden de servicio:

Datos del Remitente

Nombre: AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO SA	Ciudad: BARRANCABERMEJA_SANTA SANTANDER NDER	Departamento:
Dirección: PR 4 + 150 RUTA NACIONAL 4513 BASCULA LA LIZAMA II	Teléfono: 3175558314	

Datos del Destinatario

Nombre: JUNTA DE ACCION COMUNAL DE LA VEREDA AGUABLANCA AL	Ciudad: SIMACOTA_SANTANDER	Departamento: SANTANDER
Dirección: LOTE TERRENO ESCUELA SIMON BOLIVAR VRDA AGUABLANCA	Teléfono:	

Eventos del envío

Carta asociada: Código envío paquete: Quién recibe: Envío Ida/Regreso asociado:

Fecha	Centro Operativo	Evento	Observaciones
1/09/2026 10:36:29 a. m.	PO.BARRANCABER	Admitido	
4/09/2026 10:29:00 a. m.	PO.BUCARAMANGA	Entregado	
4/09/2026 10:32:00 a. m.	PO.BUCARAMANGA	Digitalizado	

	PUBLICACIÓN NOTIFICACIÓN POR AVISO RESOLUCIÓN DE EXPROPIACIÓN AMM-9-145A	CÓDIGO	GP-F-024
		VERSIÓN	1
		FECHA	03/06/2025

Considerando que a la fecha, persiste la ausencia de nombramiento de representante legal de la **JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL DE LA VEREDA AGUABLANCA ALTA**, con personería jurídica mediante la Resolución No. 130 de junio de 1971, Gobernación de Santander, el aviso se publicará por el término de cinco (5) días en la cartelera de la Oficina de Gestión Predial de la Concesión AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S. (ATMM)., ubicada en la Carrera 2 N° 51-132 Piso 2° en el Municipio de Puerto Berrio, Antioquia y en las páginas web www.ani.gov.co y <https://autopistamagdalenamedio.com.co/>

La notificación por aviso se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro de este aviso, conforme al inciso segundo del artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

**FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DE AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.
PUERTO BERRIO Y EN LA PÁGINA WEB**

EL 21/09/2025 A LAS 7:00 A.M.

DESFIJADO EL 25/09/2025 A LAS 5.30 P.M.


ING. SALOMÓN NIÑO ORTIZ
 Representante Legal

AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.
 Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA
 Elaboró: R.E.R.T.
 Revisó: S.P.P.R.
 Aprobó: A.K.C. Directora Predial
 Copia: Archivo





Bogotá D.C., 09 de Julio de 2026

ATMM-26-02370

Al contestar favor citar número de esta comunicación

Señores:

JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL DE LA VEREDA AGUABLANCA ALTA

Predio denominado Lote de terreno (Según Último Título de Adquisición) Escuela Simón Bolívar Vda Agua Bla (Según IGAC) Lote (Según FMI)

Vereda Agua Blanca (Según Norma de Uso)

Municipio de Simacota

Departamento de Santander

Referencia: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 002 del 16 de junio de 2022.
"Puerto Salgar – Barrancabermeja".

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición Parcial y se formula Oferta Formal de Compra de una zona de terreno perteneciente a un Predio Rural de mayor extensión denominado Lote de terreno (Según Último Título de Adquisición) Escuela Simón Bolívar Vda Agua Bla (Según IGAC) Lote (Según FMI), Vereda Agua Blanca (Según Norma de Uso), del Municipio de Simacota, Departamento de Santander, identificado con Matrícula Inmobiliaria número **321-27328** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Socorro. - Ficha Predial **AMM-9-145A**

Cordial saludo.

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, agencia nacional estatal de naturaleza especial creada por el Decreto 4165 de 03 de noviembre de 2011, mediante el cual se cambió la naturaleza jurídica y denominación del antes Instituto Nacional de Concesiones – INCO, suscribió con la **AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.**, identificada con NIT No. 901.602.085-8, el Contrato de Concesión APP No. 002 del 16 de junio de 2022, cuyo objeto es la financiación, elaboración de estudios y diseños definitivos, gestión ambiental, gestión predial, gestión social, construcción, rehabilitación, mejoramiento, y la operación y mantenimiento del corredor **"PUERTO SALGAR - BARRANCABERMEJA"**. El Corredor del Proyecto corresponde, en parte, a las vías que en el pasado formaron la Concesión Ruta del Sol, Sector 2.

Es importante aclarar que el Contrato de Concesión bajo esquema de APP No. 002 del 16 de junio de 2022, se derivó de la terminación anticipada y liquidación según Laudo Arbitral del 6 de agosto de 2019 proferido por la Cámara de Comercio de Bogotá del Contrato de Concesión No. 001 de 2010 suscrito entre el INCO (hoy ANI) y la Concesionaria Ruta del Sol S.A.S., para la cual por delegación contractual de la Agencia, tuvo a cargo el proceso de gestión y adquisición de las áreas prediales requeridas para la ejecución del Proyecto Ruta del Sol Sector 2. Celebrado bajo el esquema de Asociación Público Privada conforme lo dispuesto en la Ley 1508 de 2012, reglamentada por el Decreto 1467 de 2012, este último modificado por el Decreto 2043 de 2014, en concordancia con lo dispuesto por la Ley 1955 de 2019 y el documento integrante de dicha Ley **"Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2018 - 2022: Pacto por Colombia, pacto por la equidad"**, donde se determinó el esquema de

Página 1 de 6

Autopista Magdalena Medio S.A.S
Nit:901.602.085-8
Calle 93b # 19-21 piso 5
Bogotá



GP-F-006-V3-03/06/2025



Asociaciones Público Privadas, en virtud del cual se desarrollará el proyecto en mención, como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

El MINISTERIO DE TRANSPORTE y la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, a través de la Resolución No. 20217020013455 de fecha 19 de agosto de 2021, y en virtud del Artículo 19 de la Ley 1682 de 2013, declaró de utilidad pública e interés social el Proyecto **"Concesión Vial Troncal del Magdalena tramo Puerto Salgar - Barrancabermeja"**,

Una de las actividades necesarias para la ejecución del proyecto, consiste en la adquisición de áreas requeridas para la construcción de la vía; labor que, de conformidad con lo establecido en el capítulo 7, numeral 7.1, literal (a), del Contrato de Concesión, parte General, debe ser adelantada por la Concesionaria a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, a través de la figura de delegación de la gestión predial contemplada en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, mediante el proceso de enajenación voluntaria directa y/o expropiación vía judicial, respecto de los inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública, a la luz, de lo contemplado en el Capítulo III, Ley 9 de 1989; Capítulo VII, Ley 388 de 1997; Título IV, Ley 1682 de 2013; Ley 1882 de 2018 y decretos reglamentarios, en concordancia con las demás normas que regulan la materia.

En virtud de lo anterior y en cumplimiento de los objetivos y fines señalados por la ley el Proyecto de Infraestructura denominado corredor **"PUERTO SALGAR - BARRANCABERMEJA"**, se encuentra priorizado e incluido dentro de las obras viales de la actual administración y declarado de utilidad pública e interés social, a través de la Resolución No. 20217020013455 de fecha 19 de agosto de 2021; por lo cual, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, y en virtud de lo dispuesto por el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, través de la **CONCESIÓN AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.**, requiere realizar la adquisición predial de los inmuebles incluidos dentro del corredor.

Que dentro de los estudios y diseños del Corredor Vial se identificó que en el inmueble de la referencia se debe adquirir un área de **DOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y UNO COMA SETENTA Y UN METROS CUADRADOS (2.431,71 m²)**, todo debidamente delimitado y alinderado entre las Abscisa Inicial K108+320,32 (ID) - Abscisa Final K108+387,89 (ID), del mencionado trayecto, conforme a la afectación establecida en la Ficha Predial **AMM-9-145A** de fecha 24 de octubre de 2025, de la Unidad Funcional 9, cuya copia se anexa.

Que el presente oficio por el cual se dispone la adquisición **PARCIAL** y a su vez se formula Oferta Formal de Compra del predio denominado Lote de terreno (Según Último Título de Adquisición) Escuela Simón Bolívar Vda Agua Blanca (Según IGAC) Lote (Según FMI), Vereda Agua Blanca (Según Norma de Uso), Municipio de Simacota, Departamento de Santander, se dirige al titular del derecho real de dominio inscrito, **JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL DE LA VEREDA AGUABLANCA ALTA**, con personería jurídica mediante la Resolución No. 130 de junio de 1971, Gobernación de Santander, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria número **321-27328** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Socorro y cédula catastral No **687450002000000040021000000000**.

Que el valor establecido en la presente Oferta Formal de Compra es la suma **OCHENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS DOCE MIL VEINTIOCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$84.812.028,00)**, conforme a lo establecido en el Informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo **AMM-9-145A** de fecha 16 de febrero de 2026, elaborado por Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C. de, conforme a lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, el citado valor corresponde a:

- a) La suma de **OCHENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS DOCE MIL VEINTIOCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$84.812.028,00)**, por concepto del área requerida, construcciones anexas,



cultivos y/o especies del propietario; **este valor será el único tenido en cuenta para el pago de gastos de Notariado y Registro de la escritura pública de compraventa a favor de la ANI.**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,243171	\$ 66.410.000,00	\$ 16.148.986,11
TOTAL TERRENO				\$ 16.148.986,11
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA1	m2	718,93	\$ 32.800,00	\$ 23.580.904,00
CA2	un	2	\$ 429.200,00	\$ 858.400,00
CA3	m	131,05	\$ 246.300,00	\$ 32.277.615,00
CA4	un	1	\$ 676.600,00	\$ 676.600,00
CA5	m2	139,3	\$ 29.900,00	\$ 4.165.070,00
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 61.558.589,00
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 7.104.453,20
TOTAL AVALÚO				\$ 84.812.028,31
TOTAL AVALÚO ADOPTADO				\$ 84.812.028,00

Fuente: Avalúo de la Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C de fecha 16 de febrero de 2026

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y el capítulo 3 del título 2 del Decreto 1170 del 28 de mayo de 2015, (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998), se anexa el avalúo elaborado por Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C., según **Informe de Avalúo Comercial Predio AMM-9-145A** de la **Unidad Funcional 9**, de fecha 16 de febrero de 2026 en su parte pertinente, el cual fue elaborado teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente y la destinación económica del inmueble objeto de la presente oferta, siguiendo las directrices dadas en las normas en mención, así como los procedimientos establecidos en las Resoluciones 620 de 2008, 0898 de 2014 y 1044 de 2014, todas proferidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Que mediante la ley 1682 de 2013 "*Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias*" a través de los artículos 23 y 37, se estableció la procedencia de indemnizaciones o compensaciones para afectar el patrimonio de los particulares, indicando que el valor comercial del predio debe hacerse de manera íntegra, debiéndose incluir en este el lucro cesante y el daño emergente, cuando haya lugar a su reconocimiento.

Que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante Resolución No. 898, reglamentó la ley 1682 de 2013, en lo que refiere a los parámetros que deben aplicarse en la realización de los avalúos requeridos, dentro del proceso de adquisición predial. De esta manera, estableció en el artículo 16 los parámetros a tener en cuenta al momento de realizar el avalúo comercial de los predios sujetos al proceso de adquisición predial.

Que la Resolución No. 1044 del 29 de septiembre de 2014, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi modificó parcialmente y adicionó la Resolución 898 del 19 de agosto de 2014, en el sentido de efectuar los ajustes tendientes a garantizar el cumplimiento del procedimiento en ella establecido.

Página 3 de 6



En el mismo sentido, nos permitimos comunicarle que de conformidad con lo estipulado en la Resolución No. 898 y No. 1044 de 2014 del Ministerio de Transporte, dentro del avalúo comercial corporativo antes relacionado, se considerará la indemnización por daño emergente y lucro cesante, en caso de ser procedente, exceptuando los derechos notariales y de registro contemplados en la citada resolución, toda vez que tales valores serán reconocidos en caso de iniciar un proceso de enajenación voluntaria y serán cancelados directamente a las entidades correspondientes.

Que los dineros objeto de la presente oferta de compra se encuentran amparados dentro de la Cuenta Proyecto Subcuenta Predial Fondeada por AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S., identificada con NIT No. 901.602.085-8, conforme a lo preceptuado en el marco del Contrato de Concesión APP No. 002 del 16 de junio de 2022.

Que sobre el inmueble objeto de conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria **321-27328** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Socorro no recaen gravámenes, limitaciones al derecho de dominio y/o medidas cautelares.

Dada la importancia del proyecto que se adelanta, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** ha facultado a **AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S. (ATMM)** para que actúe en su nombre y representación en todo el proceso de la Gestión Predial de los inmuebles afectados por el mismo, para llevar a cabo el procedimiento de enajenación voluntaria conforme a los preceptos legales, en la modalidad de delegación de funciones, de acuerdo con lo dispuesto en las Secciones 7.1 (a) de la Parte General y 3.1 (r) del Apéndice Técnico 7, del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 002 del 16 de junio de 2022, conforme a lo establecido en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, atendiendo en un todo la distribución de obligaciones y responsabilidades establecidas en el Contrato de Concesión, de conformidad con las disposiciones legales vigentes en la materia.

En la presente oferta se incluye la solicitud de un permiso de intervención voluntaria sobre el inmueble objeto de oferta, en los términos del artículo 27 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018, del cual se hará uso en el evento de requerirse.

A partir de la comunicación de la presente Oferta de Compra se inicia la etapa de enajenación voluntaria directa, en la cual, según lo dispuesto por el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, cuentan con un plazo máximo de **quince (15) días hábiles** para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola o rechazándola.

Aceptada la oferta, deberá suscribirse escritura pública de compraventa o promesa de compraventa dentro de los **diez (10) días hábiles** siguientes e inscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente.

En tal caso, el pago se realizará en uno o varios contados, cuyos porcentajes se determinarán previendo que no se vulneren derechos de terceros, ni de la ANI, y se garantice el saneamiento, la entrega y disponibilidad oportuna del predio para la ejecución del proyecto, así como la debida transferencia de la titularidad a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** libre de todo gravamen.

El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria, de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 4º del artículo 15 de la ley 9ª de 1989.



Por otra parte y conforme a lo establecido en el artículo 25 de la ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 del 15 de enero de 2018, el cual establece: "será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos **treinta (30) días hábiles** después de la notificación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que el propietario, poseedor regular inscrito o a los herederos determinados e indeterminados renuncian a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

En caso de no llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria durante el término establecido, la entidad iniciará el proceso de expropiación por vía judicial, conforme a los procedimientos y directrices establecidos en las Leyes 9 de 1989, 388 de 1997, 1682 de 2013, 1882 de 2018 y 1564 de 2012, Código General del Proceso; en aquellas que las adicionen, modifiquen o sustituyan y en las demás que sean aplicables. Igualmente, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, el pago del predio será cancelado de forma previa teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial o administrativa. El valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar para el Proyecto.

Adicionalmente se indica que el parágrafo primero del artículo 10 de la Ley 1882 del 15 de enero de 2018, el cual modificó el artículo 25 de la ley 1682 de 2013, faculta a la entidad adquiriente a proferir resolución de expropiación en cualquier momento, aunque se haya proferido oferta de compra si en el devenir de la negociación concurrieren los siguientes eventos:

1. Cuando se verifique que el titular inscrito del derecho real de dominio falleció y no es posible determinar sus herederos.
2. En el evento en el que alguno de los titulares del derecho real de dominio inscrito en el Folio de Matrícula Inmobiliaria del inmueble de adquisición o el respectivo poseedor regular inscrito se encuentren reportados en alguna de las listas de control de prevención de lavado de activos o financiación del terrorismo.

Si durante el proceso de adquisición del Área Requerida o posterior a éste, se determina que no es posible consolidar el derecho real de dominio a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, por existir circunstancias que lo impidan, como, por ejemplo, la transferencia imperfecta del dominio por el vendedor o la existencia de limitaciones, gravámenes, afectaciones o medidas cautelares que impidan el uso, goce y disposición plena del Predio para el Proyecto, la Entidad podrá recurrir a la figura del **Saneamiento Automático**, definida en el artículo 12 de la Ley 1682 de 2013 y regulada de conformidad con lo establecido en los artículos 21 y 22 de la Ley en comento, reglamentados en la Parte 4 del Título 2 del Decreto 1079 del 26 de mayo de 2015 (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 737 del 10 de abril de 2014), de tal forma que adquiera el pleno dominio de la propiedad del inmueble, quedando resueltas a su favor todas las disputas o litigios relativos a la propiedad. Lo anterior, sin perjuicio de los conflictos que puedan existir entre terceros sobre el inmueble, los cuales se resolverán a través de las diferentes formas de resolución de conflictos.

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, inciso 4 de la Ley 388 de 1997 y 75 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.



Igualmente, para dar cumplimiento al mismo artículo 13 de la ley 9ª de 1989, el presente oficio quedará inscrito en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación.

La enajenación voluntaria y la expropiación se encuentran reglamentadas dentro del Capítulo III de la Ley 9 de 1989, el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997, el Capítulo 1 del Título IV de la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014 y la Ley 1882 de 2018, y en el capítulo I del Título III de la Ley 1564 de 2012, Código General del Proceso y Ley 1437 de 2011; en aquellas que las adicionen, modifiquen o sustituyan y en las demás que sean aplicables.

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrá dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial de **AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.**, quien es la delegada de para la gestión predial, ubicada en la calle 93B No. 19 – 21 piso 5 oficina 503 en Bogotá D.C y/o, en la carrera 2 No. 51 – 132 piso 2 Puerto Berrío Antioquia, o contactarse al número telefónico 3185211365 - 3174009837, o electrónicamente a los correos correspondencia@autopistamagdalenamedio.com.co. con copia a a_cuadros@autopistamagdalenamedio.com.co

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

Agradezco la atención que le brinden a la presente,

Cordialmente,

SALOMÓN NIÑO ORTIZ
Gerente General

AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

Elaboró: A.J.S.V.

Revisó: S.P.P.R.

Aprobó: A.K.C.A Directora Predial

Copia: ARCHIVO



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALÚO COMERCIAL CON COMITÉ TÉCNICO

PREDIO AMM-9-145A

CLASE DE INMUEBLE: RURAL - LOTE DE TERRENO

DIRECCIÓN: ESCUELA SIMON BOLIVAR
VDA AGUA BLANCA

VEREDA: AGUA BLANCA

MUNICIPIO: SIMACOTA



DEPARTAMENTO: SANTANDER

SOLICITANTE: AUTOPISTA MEDIO S.A.S. MAGDALENA

BOGOTÁ D.C., FEBRERO 2026



TABLA DE CONTENIDO

1. **INFORMACIÓN GENERAL**
 - 1.1. Solicitante
 - 1.2. Tipo de inmueble
 - 1.3. Tipo de avalúo
 - 1.4. Marco Normativo
 - 1.5. Departamento
 - 1.6. Municipio
 - 1.7. Vereda o Corregimiento
 - 1.8. Dirección del inmueble
 - 1.9. Abscisado de área Requerida
 - 1.10. Uso Actual Del Inmueble
 - 1.11. Uso Por Norma
 - 1.12. Información Catastral
 - 1.13. Fecha visita al predio
 - 1.14. Fecha del informe de avalúo
2. **DOCUMENTOS**
3. **INFORMACIÓN JURÍDICA**
 - 3.1. Propietario
 - 3.2. Título de adquisición
 - 3.3. Matrícula inmobiliaria
 - 3.4. Observaciones jurídicas
4. **DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**
 - 4.1. Delimitación del sector
 - 4.2. Actividad predominante
 - 4.3. Topografía
 - 4.4. Características climáticas
 - 4.5. Condiciones agrologicas
 - 4.6. Servicios públicos
 - 4.7. Servicios comunales
 - 4.8. Vías de acceso y transporte
5. **REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**
6. **DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO**
 - 6.1. Ubicación
 - 6.2. Área del terreno
 - 6.3. Linderos





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-9-145A

- 6.4. Vías de acceso al predio
- 6.5. Servicios públicos
- 6.6. Unidades fisiográficas
- 6.7. Áreas construidas
- 6.8. Características constructivas
- 6.9. Anexos, otras construcciones
- 6.10. Cultivos y especies

7. MÉTODOS VALUATORIOS

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

- 8.1. Relación de ofertas obtenidas
- 8.2. Depuración del mercado

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

- 9.1. Procesamiento estadístico encuestas

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

- 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
- 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente
- 10.3. Georreferenciación de ofertas
- 10.4. Servidumbres
- 10.5. Zonas de protección

3

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

- 11.1. Costos de reposición
- 11.2. Depreciación (Fitto y Corvini)

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

- 12.1. Soportes de valores de cultivos y especies

13. CONSIDERACIONES GENERALES

14. RESULTADO DE AVALÚO

15. ANEXO INDEMINACIONES ECONÓMICAS

16. DOCUMENTOS ANEXOS





1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. SOLICITANTE: Autopista Magdalena Medio S.A.S. (Fecha de encargo: 17 de diciembre de 2025).

1.2. TIPO DE INMUEBLE: Lote de terreno. (Avalúo comercial corporativo).

1.3. TIPO DE AVALÚO: Avalúo comercial con comité técnico.

1.4. MARCO JURÍDICO: En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 1170 de 2015, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.

1.5. DEPARTAMENTO: Santander.

1.6. MUNICIPIO: Simacota.

1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO: Agua Blanca.



4

1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: Escuela Simon Bolivar Vda Agua Blanca.

1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA: Abscisa inicial K 108+320,32 ID y abscisa final K 108+387,89 ID.

1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE: Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Agropecuario.

1.11. USO POR NORMA: De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación e Infraestructura de Simacota - Santander, la clasificación del predio es RURAL, el cual tiene asignado el uso Áreas de desarrollo agropecuario sin restricciones. (Ver anexo 16.3 – Certificación uso del suelo).

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula. Catastral actual	68-745-00-02-00-00-0004-0021-0-00-00-0000
Área de terreno	0 Ha 5000.00 m ²
Área de construcción	162,0 m ²
Avalúo Catastral Año 2025	\$ 27,684,000

Fuente: Certificado Catastral Nacional IGAC.



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-9-145A

1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO: 19 de diciembre de 2025.

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO: 16 de febrero de 2026.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Ficha predial AMM-9-145A del 24 de octubre de 2025.
- Plano predial AMM-9-145A del 24 de octubre de 2025.
- Estudio de títulos del 24 de octubre de 2025.
- Certificado de uso del suelo del 02 de octubre de 2025.
- Certificado de tradición del 18 de diciembre de 2025.
- Certificado catastral del 07 de junio de 2025.
- Registro fotográfico del 24 de octubre de 2025.
- Informe de apiques del 24 de octubre de 2025.
- Informe de confrontación 24 de octubre de 2025.
- Informe técnico de construcciones y construcciones anexas 18 de agosto de 2025.
- Informe de cambio de identificación del 24 de octubre de 2025.



3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

- JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL DE LA VEREDA AGUABLANCA ALTA PRESIDENTE DE LA JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL GENARO OTERO MORENO C.C. 1.096.187.455

5

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Escritura pública 1002 del 26 de abril de 1993 otorgada en la Notaria Primera de Barrancabermeja (Compraventa).

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 321-27328 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Socorro.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria. 321-27328 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Socorro, se verificó que sobre el inmueble objeto de estudio no se presentan gravámenes, limitaciones al dominio o medidas cautelares.

Nota: El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.
Fuente: Estudio de títulos – Certificado de tradición y libertad FMI 321-27328.

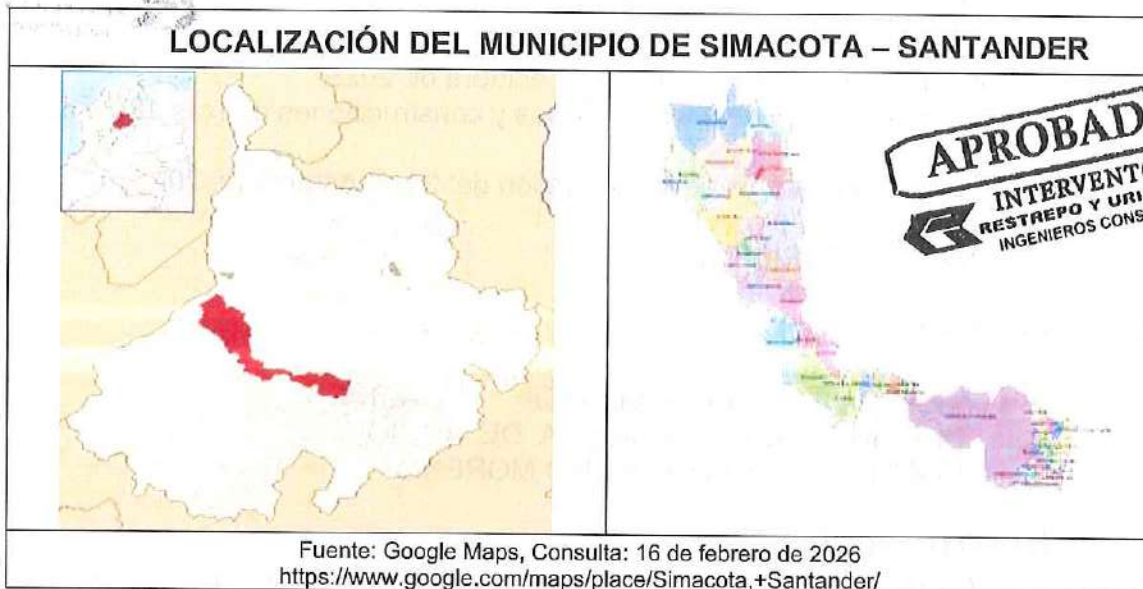


4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El predio está ubicado en la vereda Agua Blanca, que se ubica geográficamente al noroccidente del perímetro urbano de municipio de Simacota, que limita:

- Sur con las veredas La Plazuela, Agua Blanca Alta del municipio de Simacota.
- Oriente con la vereda Llana De Cascajales del municipio de San Vicente de Chucurí.
- Occidente con la vereda Agua Blanca Baja del municipio de Simacota.
- Norte con la vereda Guayabal del municipio de Simacota.¹

LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE SIMACOTA – SANTANDER



6

- 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** En el sector su desarrollo económico depende principalmente de la ganadería, los cultivos de café, cacao y el campo comercial de productos y servicios.
- 4.3. TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía plana con pendientes entre 0-7%.
- 4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, se ubica en un piso térmico templado. La temperatura promedio del municipio de Simacota es de 24 °C y una altura promedio de 1.190 m.s.n.m.¹

¹ Página oficial del municipio, <https://www.simacota-santander.gov.co/>



PREDIO AMM-9-145A

- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica LVFap y cuenta con las siguientes características:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN	VALOR POTENCIAL
LVFap	Cálido húmedo	Depósitos aluviales y coluviones mixtos	Typic Udifluvents, Aerico Fluvuquents	Suelos superficiales, textura Media y fina, fertilidad baja, fuertemente ácido, drenaje pobre, saturación baja	No aplica	44

Fuente: Estudio General de suelos del Departamento de Santander. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso, Bogotá D.C., 1994. IGAC – Subdirección de Agrología.

- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica y gas domiciliario, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.
- 4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Simacota.
- 4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al noroccidente del perímetro urbano del municipio de Simacota, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, la vía principal del sector Troncal del Magdalena 1 la cual presenta una calzada en doble sentido, al predio se puede acceder en servicio particular, publico individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas intermunicipales y veredales), a cualquier hora prestados desde el centro del municipio, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 30 minutos.

7

5. **REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

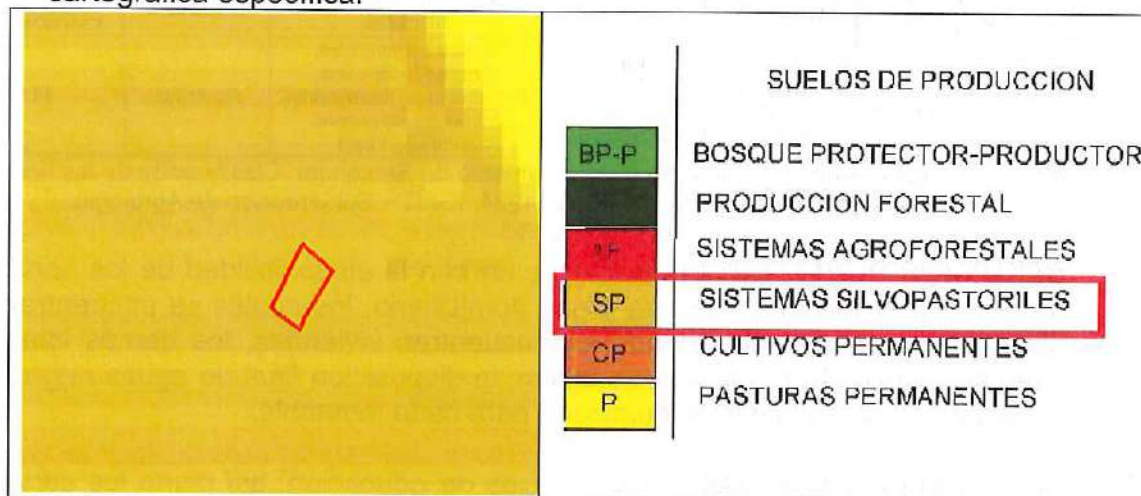
- 5.1. **NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** De conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la oficina de Planeación e infraestructura del municipio de Simacota, el predio en el que se ubica la franja de terreno objeto de avalúo tiene asignado el uso normativo "Áreas de Desarrollo Agropecuario sin Restricciones". (Ver anexo 16.3 – Certificación uso del suelo). No obstante, atendiendo a lo establecido en el ítem 3, art. 6 de la Resolución IGAC 620 de 2008 al verificar el cruce cartográfico vigente del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Simacota, aprobado mediante el Acuerdo No 013 del 11 de diciembre de 2003 "Por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Simacota – Santander", se evidencia que la franja requerida se encuentra en el uso normativo Sistemas Silvopastoriles. Cabe señalar que, conforme a lo establecido en el EOT, en el artículo 65, sección B, las áreas clasificadas como





PREDIO AMM-9-145A

"Áreas de Desarrollo Agropecuario sin Restricciones" corresponden a zonas de extensión muy reducida, razón por la cual no fueron objeto de delimitación cartográfica específica.



Fuente: Acuerdo Municipal No 018 del 15 de diciembre de 2001 – Mapa 6. Uso potencial

USO DE SUELO	PRINCIPAL	COMPATIBLE	CONDICIONADO	PROHIBIDO
Áreas de Desarrollo Agropecuario sin Restricciones	Agricultura Intensiva	. Agricultura tradicional y biológica . Agroforestales . Forestal productor . Recreación pasiva y activa . Infraestructura básica para el uso principal	. Granjas . Agroindustrias . Vertimientos . vías . Minería	Urbanos

8

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

- 6.1. **UBICACIÓN:** El predio está ubicado en la vereda Agua Blanca, que se ubica geográficamente al noroccidente del perímetro urbano del municipio de Simacota, a una distancia aproximada de 253 Km del mismo, y se accede por la vía Troncal Magdalena 1 la cual se encuentra pavimentada y en buen estado de conservación.





Fuente: Google Earth, Consulta: 16 de febrero de 2026.

- 6.2. **ÁREA DEL TERRENO:** El predio objeto de avalúo presenta las siguientes dimensiones respecto a su terreno:

ÁREA TOTAL TERRENO:	4,422,81 m ²
ÁREA REQUERIDA:	2,431,71 m ²
ÁREA REMANENTE NO DESARROLLABLE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE	1,991,10 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	2,431,71 m ²

Fuente: Ficha predial AMM-9-145A.

- 6.3. **LINDEROS:** Los linderos del área de adquisición se relaciona a continuación:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	38,81 m	ROBERTO JIMENEZ TAVERA (P1 AL P10)
SUR	36,18 m	MARIA LUISA GELVES Y OTROS (P12 AL P14)
ORIENTE	66,58 m	VÍA NACIONAL RUTA 4511 (P10 AL P12)
OCCIDENTE	68,48 m	LA JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL DE LA VERDA AGUABLANCA ALTA (ÁREA SOBRANTE) (P14 AL P1)

Fuente: Ficha predial AMM-9-145A.



PREDIO AMM-9-145A

6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO: Al predio objeto de avalúo se accede por la vía troncal Magdalena 1 la cual presenta una calzada en doble sentido, en el sector de Puerto Boyacá – Barrancabermeja, la cual se encuentra pavimentada y en buen estado de conservación.

6.5. SERVICIOS PÚBLICOS: De acuerdo con la visita de campo se verificó que el área requerida no cuenta con acometidas de servicios públicos básicos.

6.6. UNIDADES FISIAGRÁFICAS: La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

UNIDAD FISIAGRÁFICA	ÁREA (m2)	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA
1	2.431,71	Plana 0-7%	Agropecuaria	Sistemas Silvopastoriles

6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES: La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones anexas:

CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
CA1. Cancha de concreto reforzado de espesor de 0,08m con unas dimensiones de 22,30m x 32,22m, tiene 2 graderías en concreto de 1,70m de ancho con 4 huellas de 0,35m en concreto de 0,10m de espesor, soportadas sobre muros en mampostería de ladrillo que hacen las veces de pilares en una cantidad de 14 muros o secciones las graderías tienen un espaciado 6,00m	718,93	m2	3	Bueno a Regular	50
CA2. Cajilla de inspección en concreto de 0,60m x 0,60m x 1,60m de profundidad.	2	Un	3	Bueno a Regular	70
CA3. Cerramiento con viga en concreto de 0,12m x 0,12m, con tubos galvanizados de 2" espaciados a 3,30m con malla eslabonada y en la parte superior una varilla de hierro de ½" con 3 hiladas de alambre de púas.	131,05	m	6	Bueno a Regular	50
CA4. Portón de ingreso a dos hojas de 4,10m de largo x 1,90m de altura con tubos de 2" con malla eslabonada y en la parte superior una varilla de hierro de ½" con 3 hiladas de alambre de púas.	1	Un	6	Bueno a Regular	30
CA5. Acceso de forma irregular con una longitud aproximada de 43,86 m y un ancho aproximado de 2,60 m en relleno con espesor promedio de 0,32 m en recebo compactado y 0,08 en grava.	139,30	m2	N/A	N/A	N/A





PREDIO AMM-9-145A

Nota: La construcción anexa CA-5 no es objeto de depreciación debido a sus características constructivas.

6.10. CULTIVOS ESPECIES: La franja objeto de adquisición predial al momento de visita presenta los siguientes cultivos y/o especies:

CULTIVO/ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD
Mango tommy (en producción)	1	Un
Almendro DAP (0,25m)	6	Un
Guayabo (en producción)	1	Un
Mango (en producción)	12	Un
Guayacan caoba DAP (0,20m)	1	Un
Mandarino (en producción)	2	Un
Limon criollo (en producción)	2	Un
Naranja (en crecimiento)	4	Un
Limon	2	Un
Melina DAP (0,20m)	1	Un
NaunoDAP (0,10m)	2	Un

INGENIEROS CONSULTORES

Fuente: Ficha predial AMM-9-145A.

7. MÉTODO DE AVALÚO

11

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio se siguen los lineamientos normativos establecidos en el Decreto No. 1170 del 2015, el cual compila las disposiciones del decreto 1420 del 1998, y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 de 2008.

De conformidad con los artículos 29 y 32 de la resolución 620, las indemnizaciones de los valores de cultivos y especies se calcularon teniendo en cuenta que para el caso de los cultivos se determinan los valores generales de las plantas por unidad en producción, para los cultivos en crecimiento se tienen en cuenta costos de instalación y sostenimiento del primer año, sin tener en cuenta rendimientos ni producción del mismo. Por otra parte, para las especies maderables no se tiene en cuenta la edad toda vez que las valoraciones de estas especies corresponden al Diámetro de la Altura al Pecho y a la altura de las mismas. Para el estado fitosanitario de las especies se toma a la tabla sugerida en el protocolo de avalúos rurales de la ANI, y se aclara que en dicho protocolo establece que el estado fitosanitario, densidad, vida remanente y demás aspectos es fundamental determinarlos en cultivos tecnificados; Para las demás especies la valoración se realiza en referente a un buen estado fitosanitario, por lo que si una especie se identifica con un mal estado fitosanitario se realizara la precisión en el informe valuatorio.





7.1. MÉTODO COMPARACIÓN 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.

7.2. 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.

Ya que no se trata de una edificación nueva, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y la depreciación por estado de conservación, para eso se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, para así hallar el valor actual de la construcción.

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:



Unidad fisiográfica 1

Para determinar el valor de Hectárea de terreno se realizó la investigación de mercado de inmuebles similares al del objeto del avalúo, se encontraron tres ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:

ESTUDIO DE MERCADO								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (H)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)
1	3102272860	Fabio Andrés	Barrancabermeja	El Llanito	Parcela	\$ 180.000.000,00	1,02	300,00
2	Mensaje de texto	Valmar Constructores	Barrancabermeja	Ciénega Brava	Parcela	\$ 200.000.000,00	0,4856	200,00
3	3118974704	Antoni Mahechas	Barrancabermeja	Vía El Llanito	Parcela	\$ 180.000.000,00	0,36	150,00

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Unidad fisiográfica 1

Método de Comparación o de Mercado: Para determinar el valor de Hectárea de terreno se realizó la investigación de mercado de inmuebles similares al del



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO AMM-9-145A

objeto del avalúo, se encontraron tres ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:

ESTUDIO DE MERCADO													
ITEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	PORCENTAJE DE NEGOCIACIÓN	VALOR AJUSTADO	CONSTRUCCIONES			TERRENO	
									ÁREA (m ²)	VALOR / m ²	VALOR TOTAL CONSTR.	ÁREA (H)	VALOR (Hs)
1	310227280	Felipe Andrés	Barracahembra	El Llanito	Parcela	\$ 100.000.000	2,9%	\$ 175.400.000	309,00	\$ 375.000	\$ 112.500.000	1,02	\$ 62.647.056,82
2	Versaja de los	Valmer Constructores	Barracahembra	Ciénega Brava	Parcela	\$ 200.000.000	1,0%	\$ 199.000.000	208,00	\$ 828.000	\$ 165.600.000	0,4856	\$ 66.721.581,65
3	3118974704	Arturo Malvech	Barracahembra	Vía El Llanito	Parcela	\$ 180.000.000	9,0%	\$ 163.800.000	150,00	\$ 810.000	\$ 141.000.000	0,36	\$ 83.333.333,33
PROMEDIO						\$ 64.233.991,24							
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						2.181.472,52	LÍMITE SUPERIOR			\$ 66.415.463,75			
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						3,40%	LÍMITE INFERIOR			\$ 62.052.518,72			

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:

De acuerdo con el artículo 9 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas de alguna manera comparables, se pueden adoptar valores, por lo que no es necesario realizar la investigación directa.

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Unidad fisiográfica 1

ESTUDIO DE MERCADO			
ÍTEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR TERRENO/Ha
1	El Llanito	Parcela	\$ 62.647.059
2	Ciénega Brava	Parcela	\$ 66.721.582
3	Vía El Llanito	Parcela	\$ 63.333.333
PROMEDIO			\$ 64.233.991,24
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			\$ 2.181.472,52
COEF DE VARIACIÓN			3,40%
COEF DE ASIMETRÍA			1,54
LÍMITE SUPERIOR			\$ 66.415.463,75
LÍMITE INFERIOR			\$ 62.052.518,72

De acuerdo con el estudio de mercado realizado se adopta el valor del límite superior encontrado en la zona, teniendo en cuenta la ubicación del predio donde se encuentra el área requerida objeto de avalúo con respecto a las ofertas presentadas en el estudio de mercado, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno

UNIDAD FISIOLGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Hectárea	Ha	\$ 66.410.000

APROBADO



INTERVENTORÍA
RESTREPO Y URIBE S.A.S.
INGENIEROS CONSULTORES

Telefax: 6123378

Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304

E-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia

MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"



PREDIO AMM-9-145A

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad fisiográfica 1

Oferta 1: Lote ubicado en el sector El Llanito de Barrancabermeja, tiene una extensión de 1 Hectárea y 200 metros cuadrados. La parcela tiene 2 casas, cocheras, galpón, cuenta con disponibilidad de servicios públicos.

Oferta 2: Lote ubicado en el sector Cienaga Brava, en el municipio de Barrancabermeja, tiene una extensión de 4856 m2. Cuenta con casa principal, galpones, piscina. Cuenta con disponibilidad de servicios públicos.

Oferta 3: Lote ubicado en la vía que conduce a El Llanito, tiene una extensión de 3600 m2. La parcela cuenta con una casa. Cuenta con disponibilidad de servicios públicos.

10.3. GEORREFERENCIACIÓN DE OFERTAS

UNIDAD FISIAGRÁFICA 1



14

10.4. SERVIDUMBRES

Sobre el Folio de Matrícula Inmobiliaria 321-27328 no se encuentran servidumbres.

10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN

De conformidad con la información registrada en la ficha predial suministrada, el área requerida objeto de avalúo no cuenta con un área de protección.



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO AMM-9-145A

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 216 y páginas especializadas.

Anexos Constructivos

La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones anexas:

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ						
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU						
AMM-9-145A						
ITEM	Detalle del ítem	Pag.	unidad	valor unitario	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU
ANEXO CA1						
CA1. Cancha de concreto reforzado de espesor de 0,08m con unas dimensiones de 22,30m x 32,72m, tiene 2 graderías en concreto de 1,70m de ancho con 4 huellas de 0,35m en concreto de 0,10m de espesor, soportadas sobre muros en mampostería de ladrillo que hacen las veces de pilares en una cantidad de 14 muros o secciones las graderías tienen un espaciado 6,00m.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	\$ 2.010,00	718,93	\$ 1.445.049,30
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$ 31.787,73	71,89	\$ 2.285.219,91
	Concreto corriente grava común 2500 PSI	84	m3	\$ 279.292,00	57,48	\$ 16.053.704,16
	Placa en concreto 3000 PSI 10CM malla Electrosoldada	162	m2	\$ 134.447,00	28,56	\$ 3.839.806,32
	Muro divisorio bloque estrado N°4	168	m2	\$ 46.682,00	11,76	\$ 548.980,32
	Pañete liso muros 1:4	157	m2	\$ 30.360,00	11,76	\$ 357.033,60
	Mano de obra AA	47	Hc	\$ 31.473,00	63,80	\$ 1.982.799,00
	Total APU					\$ 26.512.592,61
Total Construcción (Área)						718,93
Valor Adoptado (m2)						\$ 36.877,85

Nota 1: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 216, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

ANEXO CA2						
CA2. Cajilla de inspección en concreto de 0,60m x 0,60m x 1,60m de profundidad.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	\$ 2.010,00	0,72	\$ 1.447,20
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$ 31.787,73	1,15	\$ 36.555,89
	Muro divisorio bloque estrado N°4	168	m2	\$ 46.682,00	2,68	\$ 358.517,76
	Pañete Impermeabilizado muros 1:4	157	m2	\$ 39.482,00	2,68	\$ 303.721,76
	Placa concreto 3000 PSI 10CM malla elect. Entrepliso	162	m2	\$ 111.989,00	1,44	\$ 161.264,16
	Mano de obra AA	47	Hc	\$ 31.473,00	3,00	\$ 94.419,00
	Total APU					\$ 955.425,77
	Total Construcción (Unidad)					2,00
Valor Adoptado (un)						\$ 477.712,88

Nota 1: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 216, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

ANEXO CA3						
CA3. Cerramiento con viga en concreto de 0,12m x 0,12m, con tubos galvanizados de 2" espaciados a 3,30m con malla eslabonada y en la parte superior una varilla de hierro de 1/2" con 3 hiladas de alambre de púas.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	\$ 2.010,00	26,21	\$ 52.682,10
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$ 31.787,73	2,62	\$ 83.285,85
	Viga de Confinamiento 12X20CM	170	m	\$ 149.468,00	131,05	\$ 19.587.781,40
	Tubo cerramiento negro 2" (6M) ESP. 1.50 MM	126	m	\$ 16.251,00	87,37	\$ 1.419.849,87
	Cerramiento en malla eslabonada cal.10	81	m2	\$ 52.244,00	249,00	\$ 13.008.756,00
	Varilla G-60 W 1/2pulg x6m Corrugada	Web 1	un	\$ 24.550,00	22,00	\$ 540.100,00
	Alambre de Púas (400M) Cal. 16,5	83	m	\$ 406,00	393,15	\$ 159.618,90
	Mano de obra AA	47	Hc	\$ 31.473,00	89,00	\$ 2.801.097,00
Total APU						\$ 37.653.169,12
Total Construcción (Metros)						131,05
Valor Adoptado (m)						\$ 287.319,11

Nota 1: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 216, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA
Web 1: <https://www.homedcenter.com.co/homecenter-colproduct/73637/varilla-g-60-w-1-2-pulg-x6m-corrugada/73637/>

ANEXO CA4						
CA4. Portón de ingreso a los hoyos de 4,10m de largo x 1,90m de altura con tubos de 2" con malla eslabonada y en la parte superior una varilla de hierro de 1/2" con 3 hiladas de alambre de púas.	Localización - Trazado y Replanteo	208	m2	\$ 2.010,00	0,82	\$ 1.648,20
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$ 31.787,73	0,08	\$ 2.543,02
	Tubo cerramiento negro 2" (6M) ESP. 1.50 MM	126	m	\$ 16.251,00	21,10	\$ 342.896,10
	Cerramiento en malla eslabonada cal.10	81	m2	\$ 52.244,00	7,79	\$ 406.980,76
	Alambre de Púas (400M) Cal. 16,5	83	m	\$ 406,00	12,10	\$ 4.933,80
	Disagra gato omega 3	99	un	\$ 3.613,00	4,00	\$ 14.452,00
	Mano de obra AA	47	Hc	\$ 31.473,00	2,00	\$ 62.946,00
	Total APU					\$ 836.459,88
Total Construcción (Unidad)						1,00
Valor Adoptado (un)						\$ 836.459,88

Nota 1: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 216, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA



**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO AMM-9-145A

ANEXO CAS						
CAS: Acceso de forma irregular con una longitud aproximada de 43,86 m y un ancho aproximado de 2,50 m en relleno con espesor promedio de 0,32 m en relleno compactado y 0,08 en grava.	Localización - Trazo y Replanteo	208	m2	\$ 2.010,00	139,30	\$ 229.993,00
	Excavación Manual General	Nota 1	m3	\$ 31.787,73	13,93	\$ 442.803,08
	Relleno en relleno común compactado	141	m3	\$ 137.317,00	13,93	\$ 1.912.825,81
	Recebo común	68	m3	\$ 8.821,00	30,65	\$ 270.363,65
	Relleno Grava 3/4"	141	m3	\$ 85.380,00	11,44	\$ 951.133,20
	Mano de obra AA	47	Hc	\$ 31.473,00	10,00	\$ 314.730,00
	Total APU					\$ 4.171.846,74
Total Construcción (Área)						139,3
Valor Adoptado (m2)						\$ 29.948,66

Nota 1: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 216, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

Fuente: Elaboración propia – APU con base en la Revista Construdata 216.

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

Anexos Constructivos

La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones anexas:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CA1	3	50	6,00%	2,5	11,02%	\$ 36.877,85	\$ 4.064,31	\$ 32.813,54	\$ 32.800,00
CA2	3	70	4,29%	2,5	10,15%	\$ 477.712,88	\$ 48.509,72	\$ 429.203,17	\$ 429.200,00
CA3	6	50	12,00%	2,5	14,27%	\$ 287.319,11	\$ 40.990,09	\$ 246.329,01	\$ 246.300,00
CA4	6	30	20,00%	2,5	19,11%	\$ 836.459,88	\$ 159.837,45	\$ 676.622,43	\$ 676.600,00
CA5	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	\$ 29.948,66	N/A	\$ 29.948,66	\$ 29.900,00

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

En el área a intervenir se encuentran los siguientes cultivos y/o especies objeto de avalúo:

ESPECIE / CULTIVOS	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
Mango tommy (en producción)	1	Und	\$ 362.733,00	\$ 362.733,00
Almendro DAP(0,25m)	6	Und	\$ 107.104,75	\$ 642.628,50
Guayabo (en producción)	1	Und	\$ 180.620,00	\$ 180.620,00
Mango (en producción)	12	Und	\$ 362.733,00	\$ 4.352.796,00
Guayacán caoba DAP(0,20m)	1	Und	\$ 35.701,58	\$ 35.701,58
Mandarino (en producción)	2	Und	\$ 289.306,00	\$ 578.612,00
Limón criollo (en producción)	2	Und	\$ 289.306,00	\$ 578.612,00
Naranja (en crecimiento)	4	Und	\$ 44.274,23	\$ 177.096,92
Limón	2	Und	\$ 44.274,23	\$ 88.548,46
Melina DAP(0,20m)	1	Und	\$ 35.701,58	\$ 35.701,58
Nauno DAP(0,10m)	2	Und	\$ 35.701,58	\$ 71.403,16
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 7.104.453,20

Fuente: Informe de valoración de cobertura vegetal año 2025.

Nota:

- Los valores adoptados para las especies y cultivos corresponden a un estudio realizado por la Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C. donde se tuvo en cuenta la variedad, edad, densidad, estado fitosanitario y se consultó a profesionales especializados en este tipo de elementos. El resultado se aprecia en el Cuadro respectivo. Los respectivos soportes reposan en la memoria técnica de la entidad.



MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS "CORFELONJAS"

Telefax: 6123378

Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia



13. CONSIDERACIONES GENERALES

- Al predio objeto de avalúo se accede por la vía Troncal del Magdalena 1 la cual presenta una calzada en doble sentido, comunica los municipios de Puerto Boyacá – Barrancabermeja, la cual se encuentra pavimentada, en buen estado de conservación y con una calzada en cada sentido.
- El predio esta ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo agropecuario, el sector cuenta con disponibilidad de servicios públicos básicos.
- El predio presenta una topografía con pendientes plana (0-3%), ondulada (3-7 %).
- De conformidad con la información registrada en la ficha predial suministrada, el área requerida objeto de avalúo no cuenta con un área de protección.
- Sobre el Folio de Matrícula Inmobiliaria 321-27328 no se encuentra registrada ninguna servidumbre.
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1170/2015 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaramos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

17





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-9-145A

14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,243171	\$ 66.410.000,00	\$ 16.148.986,11
TOTAL TERRENO				\$ 16.148.986,11
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA1	m2	718,93	\$ 32.800,00	\$ 23.580.904,00
CA2	un	2	\$ 429.200,00	\$ 858.400,00
CA3	m	131,05	\$ 246.300,00	\$ 32.277.615,00
CA4	un	1	\$ 676.600,00	\$ 676.600,00
CA5	m2	139,3	\$ 29.900,00	\$ 4.165.070,00
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 61.558.589,00
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 7.104.453,20
TOTAL AVALÚO				\$ 84.812.028,31
TOTAL AVALÚO ADOPTADO				\$ 84.812.028,00

TOTAL AVALÚO: OCHENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS DOCE MIL VEINTIOCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$84.812.028,00).

Bogotá, D.C., 16 de febrero de 2026.

18

Cordialmente,


DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154




OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242133


JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director de Comité Técnico de Avalúos
RAA AVAL-80095537

**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-9-145A

15. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

I. CONSIDERACIONES

- De conformidad con el instructivo para avalúos ANI expedido en el año 2022, el valor de Notariado y Registro, será reconocido 100% por el solicitante, por lo cual no se estima un valor para este concepto.
- No se aportó la documentación citada en las resoluciones IGAC 898 del 2014 y 1044 del 2014 para realizar el cálculo de Lucro Cesante, ante posibles actividades económicas que sea desarrolladas en el área objeto de avalúo.

II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0,00	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0,00	
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 0,00	
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0,00	
5. Impuesto Predial	\$ 0,00	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$ 0,00	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0,00	
LUCRO CESANTE		
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0,00	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE	\$ 0,00	

19

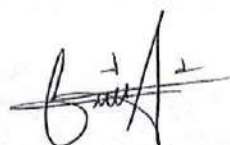
TOTAL INDEMNIZACIONES: CERO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 0,00)

Bogotá, D.C., 16 de febrero de 2026.

Cordialmente,


DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
 Representante Legal
 RAA AVAL-17035154




OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
 Perito Avaluador
 RAA: AVAL- 1014242133


JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
 Director de Comité Técnico de Avalúos
 RAA AVAL-80095537

**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
 DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
 "CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-9-145A

16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



CONSTRUCCIONES ANEXAS

CA1 – CANCHA



CA2 - CAJILLA



CA3 - CERRAMIENTO



CA4 – PORTÓN



**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

20

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-9-145A

CA5 - ACCESO



CULTIVOS / ESPECIES

MANGO TOMMY



ALMENDRO



21

GUAYABO



MANGO



APROBADO

INTERVENTORÍA
RESTREPO Y URIBE S.A.S.
INGENIEROS CONSULTORES

**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-9-145A

GUAYACAN CAOBA



MANDARINO



LIMÓN CRIOLLO



NARANJO



LIMÓN



MELINA



22



**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

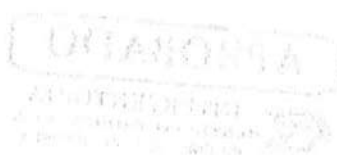


PREDIO AMM-9-145A

NAUNO



23



**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



PREDIO AMM-9-145A

16.3. CERTIFICADO USO DEL SUELO

 República de Colombia Alcaldía Municipal de Simacota	ALCALDÍA MUNICIPAL DE SIMACOTA Certificación		PÁGINA 1 de 1
Expediente 7-430-020 Fecha de Expedición: 15/03/2022	Código 7-430-020	Fecha de Expedición: 15/03/2022	Versión: 02

EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACION E INFRAESTRUCTURA DE SIMACOTA -
SANTANDER.

CERTIFICA

Gosa, según solicitud alegada por la AUTOPISTA MAGDALENA MEDIA S.A.S., la cual solicita a este despacho certificación de USO DE SUELO sobre el predio rural identificado con número de matrícula inmobiliaria 321-77233 y código catastral No. 68745000200000040021000000000, denominado ESCUELA SIMON BOLIVAR, ubicado en la vereda AGUA BLANCA del Municipio de Simacota Santander.

Como el terreno localizado en la vereda "AGUA BLANCA" del municipio de Simacota, está clasificado en el EOT Municipal, según TÍTULO II. COMPONENTE GENERAL DEL EOT; Capítulo 2. DECISIONES TERRITORIALES Artículo 14. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO; Artículo 16 SUELO RURAL. Artículo 18. SUELO DE PROTECCIÓN Artículo 19. AREAS DE AMENAZA DE RIESGO. TÍTULO IV. EL COMPONENTE RURAL. Capítulo 20. LOS USOS RURALES Artículo 64. ZONIFICACIÓN DEL SUELO RURAL. TRATAMIENTOS Y CATEGORÍAS DE USO ADECUADO DEL TERRITORIO; SUELOS DE PROTECCIÓN Y DE IMPORTANCIA AMBIENTAL. SUELOS DE DESARROLLO RURAL Artículo 65. ASIGNACIÓN DE USOS DEL SUELO con USO ACTUAL DEL SUELO con:

25

ÁREAS DE DESARROLLO AGROPECUARIO SIN RESTRICCIONES

San sacos correspondientes a zonas en el Municipio donde existe una alta demanda de la sociedad para la producción agrícola, pecuaria y misceláneas. En los aspectos físicos son áreas en las cuales se pueden dar explotaciones de carácter moderado a intensivo, sin que se presenten alteraciones significativas del medio natural. Concretamente una extensión muy pequeña del territorio y estas no fueron cartografiadas.

A. Reglamentación de uso

USO PRINCIPAL	• AGRICULTURA INTENSIVA
USOS COMPATIBLES	• Agricultura tradicional y biológica • Agroforestales • Forestal productor • Recreación pasiva y activa • Infraestructura básica para el uso principal
USOS CONDICIONADOS	• Granjas • Agroindustrias • Vertederos • Vías • Minería
USOS PROHIBIDOS	• Urbanos

Carrera 6 No. 1-33 | Teléfonos 097-7761507 | Código Postal - 603561
Correo Electrónico psacola@simuscola-santander.gov.co | Página Web www.simuscola-santander.gov.co

APROBADO
INTERVENTORIA
RESTREPO Y URIBE S.A.S.
INGENIEROS CONSULTORES

**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO AMM-9-145A

 Alcaldía Municipal de Simacota Oficina de Planeación y Desarrollo Urbano C.R. 89010001000-0	ALCALDÍA MUNICIPAL DE SIMACOTA Certificación Código: 1-PSG-000 Fecha de Aplicación: 15/07/2024	 Versión: 02 Página: 2 de 4
--	--	---

B. Directrices

DIRECTRICES DE MANEJO 	➤ Promocionar en forma concertada con los actores del desarrollo local, el uso de prácticas culturales ambientalmente sostenibles en la actividad agropecuaria, implementando la agricultura biológica, mejorando prácticas, y la producción de clima frío como estrategia de cambio y sistema de producción asociada a la sostenibilidad ambiental del recurso hídrico en El Municipio. ➤ Fomentar y desarrollar actividades de conservación y manejo de suelos: 1) Terrazcos, utilizando granizcos con sistemas radiculares profundos y altamente densos; 2) Siembras, teniendo en cuenta la pendiente de tal forma que se reduzca la pérdida de suelo por escorrentía; 3) Rotación de leguminosas, cultivos y forrajes de clima frío, que permitan incorporar nutrientes orgánicos para la restauración de su productividad.
---	--

REGLAMENTACIÓN DE USO.

DETERMINANTES AMBIENTALES, de la Corporación Autónoma de Santander (CAS) consignadas en la Resolución No. 1756 de noviembre de 1999, que constituyen normas y directrices de superior jerarquía en el territorio de su jurisdicción para la elaboración de planes de ordenamiento territorial municipal y normas municipales, en cuanto a la reglamentación de uso, la reserva, el ordenamiento, administración y manejo de las reservas forestales, los parques naturales de carácter regional y local, las áreas de especial importancia ecológica.

Se toma la clasificación de uso de los suelos (*uso principal*, *usos compatibles*, *usos condicionados*, *usos prohibidos*) establecida en la Resolución 614 de la CAS de Julio 06 de 1999. Las Determinantes Ambientales, y se adoptan sus definiciones para realizar el posterior análisis correspondiente para cada categoría de uso adecuado definida en la Zonificación Ambiental del territorio del Municipio.

Uso principal

Es el uso deseable cuya explotación y/o aprovechamiento corresponde con la función específica de la zona y ofrece las mejores ventajas a la mayor eficiencia desde los puntos de vista: Ecológico-Económico-Social, en un área y un momento dado.

Usos compatibles

Son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, la productividad y la protección del suelo y demás recursos naturales conexos. Se puede establecer o practicar sin autorización o permiso previo.

Usos condicionados

Son aquellos que por presentar algún grado de incompatibilidad con el uso principal y ciertos riesgos ambientales previsible y controlables para la protección de los suelos y sus recursos naturales conexos, están sujetos a permisos o autorización previa y condicionamientos específicos de manejo por parte de la CAS y por las autoridades ambientales locales.

Usos prohibidos

Son aquellos incompatibles con el uso principal de una zona, con los propósitos de preservación ambiental o de planificación y, por consiguiente, entrañan graves riesgos de tipo ecológico y/o para la salud y la seguridad.

Carrera 6 No. 3-33 | Teléfonos 017-2261507 | Código Postal - 453561
 Correo Electrónico: plad@simacota-santander.gov.co | Página Web: www.simacota-santander.gov.co



**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO AMM-9-145A

 <i>República de Colombia - Departamento de Santander - Municipio de Simacota</i> CÓDIGO: 892.003.897-0	ALCALDÍA MUNICIPAL DE SIMACOTA Certificación Código: F-PGD-003 Fecha de Expedición: 10/05/2024	 Versión: 02 Página: 1 de 4
---	--	---

de la población y, por tanto, no deben ser practicados ni autorizados por la CAS y las autoridades ambientales locales.

Resolución 0058 de 2010, título 1, 2, 3 y 4. Por la cual se expiden las Determinantes Ambientales y se deroga la Resolución DGL N° 1432 de 2010.

SUSCEPTIBILIDAD A FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA Y EROSIÓN.

Se crea a partir de la superposición de los mapas geológico-estructural, geomorfológico-medio climático y de pendientes, se tienen en cuenta aspectos como litología, clasificación de las pendientes y diferentes tipos de movimientos en masa, además de la información suministrada por la comunidad y el mapa de uso actual del suelo. Los elementos evaluados que provocaron para el análisis de la susceptibilidad en orden de importancia fueron, inclinación de la pendiente, litología (pedregales de arcillitas en mayor grado que las calizas y areniscas), fenómenos de remoción en masa presentes (activos e inactivos) y uso del suelo, identificando tres tipos de susceptibilidad.

El predio anteriormente descrito presenta en susceptibilidad a fenómenos de remoción en masa y erosión **MODERADO**.

27

SUSCEPTIBILIDAD A ACTIVIDAD SÍSMICA

El municipio de Simacota, debido a su proximidad inmediata a la Falla del Solórz, del Carmen, La Salina, Armas, Intantas, Nido de Tucumana y al municipio de Santa Helena del Opón, que ha registrado actividad sísmica anterior y reciente, se considera con una Susceptibilidad a Actividad Sísmica Moderada.

SUSCEPTIBILIDAD A INUNDACIONES O DESBORDAMIENTOS.

El Municipio de Simacota se divide en dos zonas geográficas naturales, que permite un mejor análisis de esta amenaza. La primera zona llamada Simacota Alta, donde se presentan las mayores alturas topográficas y en donde nace la mayoría de los cauces, no se han reportado problemas de este tipo, ya que la forma encajonada de los valles no permite el desarrollo de inundaciones o desbordamientos, pero el manejo inadecuado que se le da a las laderas de ríos y quebradas del sector, como deforestación acelerada y talas, cultivos ilegales a favor de la pendiente, pastoreo de ganado en zonas con alta pendiente, puede llevar al desarrollo de fenómenos de remoción en masa que afectarían el curso normal de los cauces, generando avasallamientos como las presentadas por la Quebrada Santa Rosa.

La segunda zona llamada Simacota Baja, donde las alturas van desde 100 a 500 m.s.n.m., se pueden presentar estos tipos de amenazas, ya que en esta gran zona los ríos están en etapa de vejez, las pendientes son muy suaves a planas y permite la migración de los cauces.

En consecuencia, la susceptibilidad a inundaciones y desbordamientos para el predio en estudio, se considera **MODERADA A BAJA**.



Carrera 6 No. 1-33 | Teléfono: (01) 72811507 | Código Postal: 683561
 Correo Electrónico: alcaldia@simacota-santander.gov.co | Página Web: www.simacota-santander.gov.co

**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
 DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
 "CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-9-145A

 <i>República de Colombia, Departamento de Santander, Municipio de Simacota</i> 352.5592.0000.0007-0	ALCALDÍA MUNICIPAL DE SIMACOTA Certificación	
Código: 3-1-00-000	Fecha de Emisión: 02/10/2024	Vigencia: 02
		Página 4 de 4

La presente certificación se expide en Simacota, Santander a los dos (02) días del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024).

Cordialmente,



ORLANDO VILLAMIZAR RODRIGUEZ
Secretario de Planeación e Infraestructura
Simacota, Santander

Proyecto: Avenidas y calles de Simacota	Carácter: Gestión de Planeación e Infraestructura	Fecha: 02/10/2024
--	--	----------------------



28

Carrera 6 No. 3-33 | Teléfono: 097-7261507 | Código Postal: 663561
Correo Electrónico: alcaldia@simacota-santander.gov.co | Página Web: www.simacota-santander.gov.co

**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



PREDIO AMM-9-145A

16.4. FICHA PREDIAL

[illegible]

29

APROBADO
INTERVENTORIA
RESTREPO Y URIBE S.A.S.
INGENIEROS CONSULTORES



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-9-145A

16.6. CERTIFICADO DE TRADICIÓN

La validez de este documento podrá verificarse en la página web del actor o su representante legal.

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOCORRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pln No: 2512189515126322973 Nro Matricula: 321-27328

Pagina 1 TURNO: 2025-321-1-31 188

Impreso el 18 de Diciembre de 2025 a las 08:37:50 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL 321 - SOCORRO DEPTO. SANTANDER MUNICIPIO: SIMACOTA VEREDA: AGUABLANCA

FECHA APERTURA: 04-05-1993 RADICACION: 1535 CON ESCRITURA DE: 26-04-1993

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO CON AREA DE (4.42281) METROS CUADRADOS Y LOS LINDEROS CONSTAN EN LA ESCRITURA 1002 DE ABRIL 26/93.

NOTARIA 1 BARRANCABERMEJA

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:

MARIA DEL CARMEN TRUJILLO BENAVIDES COMPRO EN MAYOR EXTENSION A: ADELINA, TILCIA, ZORAIDA, VICENTE RALL, LUIS SALOMON Y PABLO EDUARDO LEON TRUJILLO, POR ESCRITURA 259 DE FEBRERO 1993, NOTARIA 1 BARRANCABERMEJA REGISTRADA EN LA ANOTACION 09 DE MARZO 5/93, RADICACION 873, MATRICULA 321-0009699 ZORAIDA, RALL, SALOMON, VICENTE, PABLO EDUARDO, Y TILCIA LEON TRUJILLO, ADELINA Y LUIS LEON TRUJILLO, ADQUIRERON POR ADJUDICACION EN SUCESION DE JUAN LEON NARANJO, POR SENTENCIA DE ABRIL 12/88 JUZGADO PRIMER CIVIL CIRCUITO BARRANCABERMEJA, REGISTRADA EN LA ANOTACION 07 DE JUNIO 16/88, RADICACION 1739 JUAN LEON NARANJO COMPRO A: HUMBERTO GUTIERREZ FORERO, POR ESCRITURA 128 DE ABRIL 24/89 NOTARIA 1, SOCORRO, REGISTRADA EN ABRIL 26/89, LIBRO 1 TOMO 1 PAR FOLIO 463/64 PARTIDA 441, MATRICULA 2445/63 FOLIO 21

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) LOTE

DETERMINACION DEL INMUEBLE

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

321 - 9899

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 04-05-1993 Radicacion: 1993-321-6-1535

Doc. ESCRITURA 1002 DEL 26-04-1993 NOTARIA 1 DE BARRANCABERMEJA VALOR ACTO: \$300.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: TRUJILLO BENAVIDES MARIA DEL CARMEN

A: LA JUNTA DE ACCION COMUNAL DE LA VEREDA AGUABLANCA ALTA. X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *1*

31



MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS "CORFELONJAS"

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-9-145A

La validez de este documento podrá verificarse en la página web: www.superintendencia.gov.co



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOCORRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2512189515126322973

Nro Matricula: 321-27328

Página 2 TURNO: 2025-321-1-31168

Impreso el 18 de Diciembre de 2025 a las 08:37:50 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtoch

TURNO: 2025-321-1-31168

FECHA: 18-12-2025

EXPEDIDO EN BOGOTÁ

MARTHA PATRICIA ACELES BELTRAN
REGISTRADOR SECCIONAL

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública



32



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

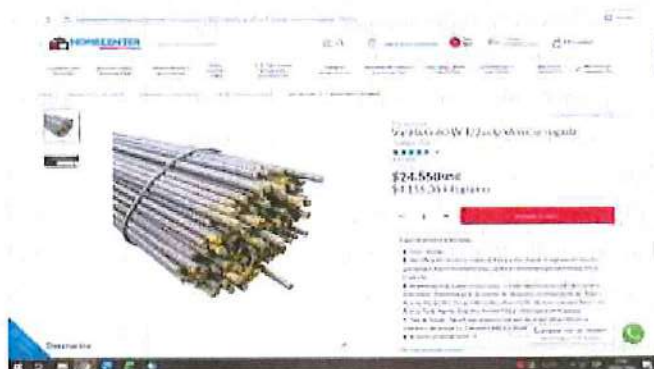
Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-9-145A

16.7. SOPORTES ANEXOS CONSTRUCTIVOS

SOPORTE CONSTRUCTIVO CA3



33

**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

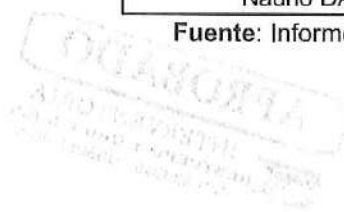


PREDIO AMM-9-145A

16.8. PRESUPUESTO DE CULTIVOS Y/O ESPECIES

ESPECIE / CULTIVOS	UNIDAD	VALOR UNITARIO
Mango tommy (en producción)	Und	\$ 362.733,00
Almendro DAP(0,25m)	Und	\$ 107.104,75
Guayabo (en producción)	Und	\$ 180.620,00
Mango (en producción)	Und	\$ 362.733,00
Guayacán caoba DAP(0,20m)	Und	\$ 35.701,58
Mandarino (en producción)	Und	\$ 289.306,00
Limón criollo (en producción)	Und	\$ 289.306,00
Naranjo (en crecimiento)	Und	\$ 44.274,23
Limón	Und	\$ 44.274,23
Melina DAP(0,20m)	Und	\$ 35.701,58
Nauno DAP(0,10m)	Und	\$ 35.701,58

Fuente: Informe de valoración de cobertura vegetal año 2025.



34



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-9-145A

ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C. COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES CORPORATIVOS ACTA N° AMM-9-145A

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 16 de febrero de 2026, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato celebrado con AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO, y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ.

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ.

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO.

WILLIAM ANDRES CASTAÑEDA PALACIOS.

Actúo como presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Total Avalúo	Total indemnizaciones económicas	Total avalúo más indemnizaciones económicas
1	AMM-9-145A	\$ 84.812.028,00	\$ 0,00	\$ 84.812.028,00



35

SOLICITANTE: AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO, EL 17 DE DICIEMBRE DE 2025.

Se inició la sesión con la exposición del Comisionado, Sr. Diego Monroy Rodríguez, sobre las características generales y particulares de los inmuebles objeto de estudio en el Municipio de Cimitarra Sector RURAL, aportando la recopilación de toda la información relacionada con las especificaciones de los inmuebles, fundamentalmente ubicación en suelo rural o urbano, área de terreno y construcción, calidad de materiales utilizados en las construcciones, estado de conservación, normas e infraestructura urbanísticas, usos permitidos, alturas e índices de construcción permitidos, análisis económico para llegar al valor de avalúo asignado y demás factores propios aplicables a este tipo de inmuebles.

Los miembros del Comité participaron activamente en los análisis de estos estudios, expresaron sus diferentes conceptos sobre los mismos aportando el conocimiento y la experiencia de cada uno de ellos, haciendo relación, igualmente, a la metodología utilizada especialmente la referente al Método de comparación o de mercadeo, al método de costo de reposición a nuevo, depreciación por método Fitto y Corvini, método potencial de desarrollo, realizando los ejercicios aplicables dentro de esta metodología y como conclusión obtenida del justiprecio comercial se obtuvieron los resultados para valor de área de terreno, valor de construcción y valor de avalúo para seguro en los casos que aplica, contenidos en los informes de los estudios valuatorios.

Terminado el análisis y obtenidas las conclusiones de estos estudios, fueron aprobados por dicho comité los avalúos anteriormente mencionados, se levantó la sesión, siendo la 09:00 a.m. del día y fecha arriba mencionados.



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO AMM-9-145A

ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS COMERCIALES CORPORATIVOS
ACTA N° AMM-9-145A**

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA AVAL-1014242133



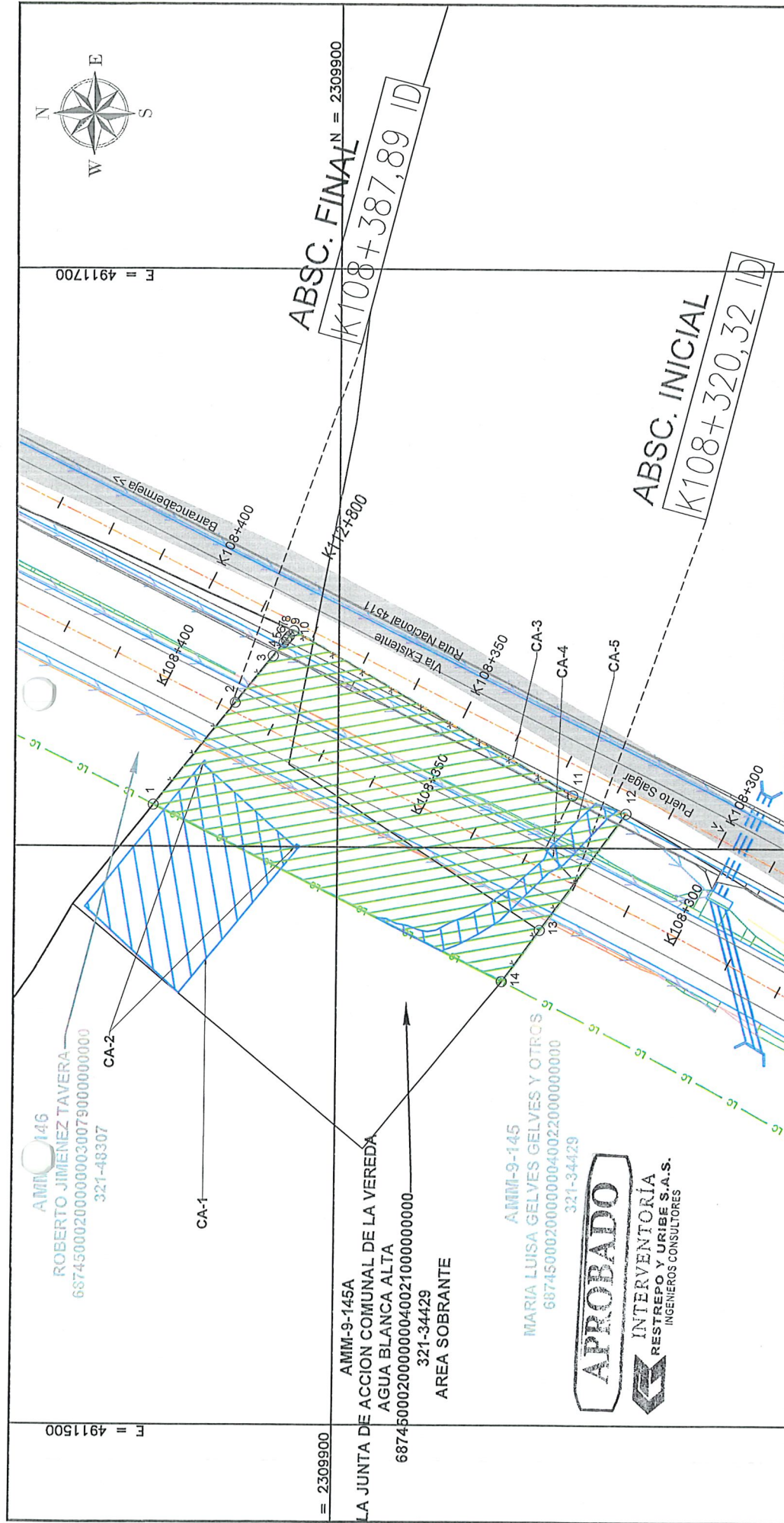
DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director de Comité Técnico de Avalúos
RAA AVAL-80095537

WILLIAM CASTAÑEDA
Miembro Comité
RAA AVAL-1023963942

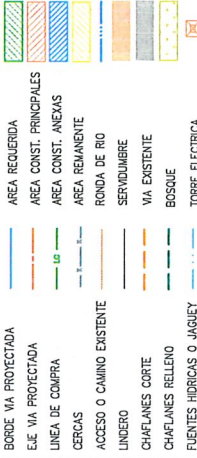
36

[illegible]

[illegible]

CUADRO DE COORDENADAS			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	2309932.30	4911607.17	22.72
2	2309918.08	4911624.89	10.39
3	2309911.53	4911632.95	2.99
4	2309909.65	4911635.27	0.59
5	2309909.27	4911635.73	0.21
6	2309909.14	4911635.90	0.27
7	2309908.97	4911636.11	0.37
8	2309908.73	4911636.40	1.19
9	2309907.99	4911637.32	0.08
10	2309907.92	4911637.37	56.78
11	2309858.72	4911609.02	9.80
12	2309849.43	4911605.92	25.08
13	2309864.33	4911585.74	11.10
14	2309870.92	4911576.82	68.48
1	2309932.30	4911607.17	
AREA REQUERIDA (m2):			2431.71



 Agencia Nacional de Infraestructura		PLANO PREDIAL	
GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE			
CÓDIGO	GCSP-F-307	VERSIÓN	001
TRONCAL DEL MAGDALENA 1		FECHA	09/08/2022
INTERVENTORIA:	CONCESIONARIO:	REVISÓ:	CONVENIONES
 RESTREPO Y URIBE S.A.S. INGENIEROS CONSULTORES SEDE 1000	 JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL DE LA VEREDA AGUABLANCA ALTA	REVISÓ: APROBÓ:	
ELABORÓ: AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO INGENIERO CONSULTOR DIBUJÓ: AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO INGENIERO CONSULTOR	PROPIETARIO: JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL DE LA VEREDA AGUABLANCA ALTA	CONVENIONES BORDE VIA PROYECTADA E.E. VIA PROYECTADA LINEA DE COMPRA CERCAS ACCESO O CAMINO EXISTENTE LINERO CHAFLANES CORTE CHAFLANES RELLENO FUENTES HIDRICAS O JAGUEY TORRE ELECTRICA	
CUADRO DE AREAS (m²)		UNIDAD FUNCIONAL: 9	
AREA REQUERIDA: 2.431,71m2 AREA TOTAL: 4.422,81m2 AREA CONST.: 0.00m2 AREA REMAN.: 1.991,10m2 AREA REQUERIDA: 2.431,71m2	AREA CONST.: 0.00m2 AREA REMAN.: 1.991,10m2 AREA REQUERIDA: 2.431,71m2	FECHA ELAB.: 24/10/2025 ESCALA: N/A	
NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 687450002000000040021000000000		FICHA PREDIAL No.: AMM-9-145A	

 <i>República de Colombia, Departamento Santander Municipio Simacota Nº. 890.208.807-0</i>	ALCALDÍA MUNICIPAL DE SIMACOTA Certificación		
	Código: F-PGD-009	Fecha de Aprobación: 15/01/2024	

EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACION E INFRAESTRUCTURA DE SIMACOTA - SANTANDER.

CERTIFICA

Que, según solicitud allegada por la **AUTOPISTA MAGDALENA MEDIA S.A.S.**, la cual solicita a este despacho certificación de **USO DE SUELO** sobre el predio rural identificado con número de matrícula inmobiliaria **321-27238** y cedula catastral No. **687450002000000040021000000000**, denominado **ESCUELA SIMON BOLIVAR**, ubicado en la vereda **AGUA BLANCA** del Municipio de Simacota Santander.

Que el terreno localizado en la vereda "**AGUA BLANCA**" del municipio de Simacota, está clasificado en el EOT Municipal, según **TITULO II. COMPONENTE GENERAL DEL EOT; Capítulo 2. DECISIONES TERRITORIALES. Artículo 14. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO; Artículo 16. SUELO RURAL. Artículo 18. SUELO DE PROTECCION. Artículo 19. AREAS DE AMENAZA DE RIESGO. TITULO IV. EL COMPONENTE RURAL. Capítulo 20. LOS USOS RURALES. Artículo 64. ZONIFICACION DEL SUELO RURAL. TRATAMIENTOS Y CATEGORIAS DE USO ADECUADO DEL TERRITORIO; SUELOS DE PROTECCION Y DE IMPORTANCIA AMBIENTAL. SUELOS DE DESARROLLO RURAL. Artículo 65. ASIGNACION DE USOS DEL SUELO**, con **USO ACTUAL DEL SUELO** como:

ÁREAS DE DESARROLLO AGROPECUARIO SIN RESTRICCIONES

Son suelos correspondientes a zonas en el Municipio donde existe una alta demanda de la sociedad para la producción agrícola, pecuaria y misceláneos. En los aspectos físicos son áreas en las cuales se pueden dar explotaciones de carácter moderado a intensivo, sin que se presenten alteraciones significativas del medio natural. Comprenden una extensión muy pequeña del territorio y estas no fueron cartografiadas.

A. Reglamentación de uso

USO PRINCIPAL	• AGRICULTURA INTENSIVA
USOS COMPATIBLES	• Agricultura tradicional y biológica • Agroforestales • Forestal productor • Recreación pasiva y activa • Infraestructura básica para el uso principal
USOS CONDICIONADOS	• Granjas • Agroindustrias • Vertimientos • Vías • Minería
USOS PROHIBIDOS	• Urbanos



 República de Colombia, Departamento Santander Municipio Simacota No. 890.208.807-0	ALCALDÍA MUNICIPAL DE SIMACOTA Certificación Código: F-PGD-009 Fecha de Aprobación: 15/01/2024	 Versión: 02 PÁGINA 2 de 4
---	--	---

B. Directrices

DIRECTRICES DE MANEJO 	➤ Promocionar en forma concertada con los actores del desarrollo local, el uso de prácticas culturales ambientalmente sostenibles en la actividad agropecuaria, implementando la agricultura biológica, mejorando praderas, y la piscicultura de clima frío como estrategia de cambio y sistema de producción asociado a la sostenibilidad ambiental del recurso hídrico en El Municipio. ➤ Fomentar y desarrollar actividades de conservación y manejo de suelos: 1) Terraceos, utilizando gramíneas con sistemas radiculares profundos y altamente densos; 2) Siembras, teniendo en cuenta la pendiente de tal forma que se retenga la pérdida de suelo por escorrentía; 3) Rotación de leguminosas: cultivos y forrajes de clima frío, que permitan incorporar nutrientes orgánicos para la restauración de su productividad.
---	---

REGLAMENTACIÓN DE USO.

DETERMINANTES AMBIENTALES, de la Corporación Autónoma de Santander (CAS) consignadas en la Resolución No. 1756 de noviembre de 1999, que constituyen normas y directrices de superior jerarquía en el territorio de su jurisdicción para la elaboración de planes de ordenamiento territorial municipal y cuencas hidrográficas, en cuanto a la reglamentación de uso, la reserva, alindamiento, administración y manejo de las reservas forestales, los parques naturales de carácter regional y local, las áreas de especial importancia ecosistémica.

Se toma la clasificación de uso de los suelos (*uso principal, usos compatibles, usos condicionados, usos prohibidos*) establecida en la Resolución 614 de la CAS de Julio 06 de 1999: Las Determinantes Ambientales, y se adoptan sus definiciones para realizar el posterior análisis correspondiente para cada categoría de uso adecuado definida en la Zonificación Ambiental del territorio del Municipio.

Uso principal

Es el uso deseable cuya explotación y/o aprovechamiento corresponde con la función específica de la zona y ofrece las mejores ventajas o la mayor eficiencia desde los puntos de vista: Ecológico-Económico-Social, en un área y un momento dado.

Usos compatibles

Son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, la productividad y la protección del suelo y demás recursos naturales conexos. Se puede establecer o practicar sin autorización o permiso previo.

Usos condicionados

Son aquellos que por presentar algún grado de incompatibilidad con el uso principal y ciertos riesgos ambientales previsibles y controlables para la protección de los suelos y sus recursos naturales conexos, están supeditados a permisos o autorización previa y condicionamientos específicos de manejo por parte de la CAS y por las autoridades ambientales locales.

Usos prohibidos

Son aquellos incompatibles con el uso principal de una zona, con los propósitos de preservación ambiental o de planificación y, por consiguiente, entrañan graves riesgos de tipo ecológico y/o para la salud y la seguridad

 <i>República de Colombia, Departamento Santander Municipio Simacota Mm. 890.208.807-0</i>	ALCALDÍA MUNICIPAL DE SIMACOTA Certificación			
	Código: F-PGD-009	Fecha de Aprobación: 15/01/2024	Versión: 02	PÁGINA 3 de 4

de la población y, por tanto, no deben ser practicados ni autorizados por la CAS y las autoridades ambientales locales.

Resolución 0858 de 2018, título 1,2,3 y 4. Por la cual se expiden las Determinantes Ambientales y se deroga la Resolución DGL N°1432 de 2010.

SUSCEPTIBILIDAD A FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA Y EROSIÓN.

Se crea a partir de la superposición de los mapas geológico-estructural, geomorfológico-morfo dinámico y de pendientes; se tienen en cuenta aspectos como litología, clasificación de las pendientes y diferentes tipos de movimientos en masa, además de la información suministrada por la comunidad y el mapa de uso actual del suelo. Los elementos evaluados que prevalecieron para el análisis de la susceptibilidad en orden de importancia fueron: inclinación de la pendiente, litología (sectores de arcillolitas en mayor grado que las calizas y areniscas), fenómenos de remoción en masa presentes (activos e inactivos) y uso del suelo, identificando tres tipos de susceptibilidad.

El predio anteriormente descrito presenta en susceptibilidad a fenómenos de remisión en masa y erosión **MODERADO**.

SUSCEPTIBILIDAD A ACTIVIDAD SÍSMICA

El municipio de Simacota, debido a su proximidad inmediata a la Fallas del Suárez, del Carmen, La Salina, Arrugas, Infantas, Nido de Bucaramanga y al municipio de Santa Helena del Opón, que ha registrado actividad sísmica anterior y reciente, se considera con una Susceptibilidad a Actividad Sísmica Moderada.

SUSCEPTIBILIDAD A INUNDACIONES O DESBORDAMIENTOS.

El Municipio de Simacota se divide en dos zonas geográficas naturales, que permite un mejor análisis de esta amenaza. La primera zona llamada Simacota Alto, donde se presentan las mayores alturas topográficas y en donde nacen la mayoría de los cauces, no se ha reportado problemas de este tipo, ya que la forma encañonada de los valles no permite el desarrollo de inundaciones o desbordamientos, pero el manejo inadecuado que se le da a las laderas de ríos y quebradas del sector, como deforestación acelerada y total, cultivos limpios a favor de la pendiente, pastoreo de ganado en zonas con alta pendiente, puede llevar al desarrollo de fenómenos de remoción en masa que afectarían el curso normal de los cauces, generando avalanchas como las presentadas por la Quebrada Santa Rosa.

La segunda zona llamada Simacota Bajo, donde las alturas van desde 100 a 500 m.s.n.m., se pueden presentar estos tipos de amenazas, ya que en esta gran zona los ríos están en etapa de vejez, las pendientes son muy suaves a planas y permite la migración de los cauces.

En consecuencia, la susceptibilidad a inundaciones y desbordamientos para el predio en mención se considera **MODERADA A BAJA**.



 <i>República de Colombia, Departamento Santander Municipio Simacota Nº 890.208.807-0</i>	ALCALDÍA MUNICIPAL DE SIMACOTA Certificación		
	Código: F-PGD-009	Fecha de Aprobación: 15/01/2024	

La presente certificación se expide en Simacota, Santander a los dos (02) días del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2.025).

Cordialmente,


ORLANDO VILLAMIZAR RODRIGUEZ
 Secretario de Planeación e Infraestructura
 Simacota, Santander

Proyecto Javier Andrés Argüello Villarreal	Cargo: Subsecretario de Planeación e Infraestructura	Firma: 
---	---	--

