

Señores:

MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA

NIT. No. 890.201.900-6

R.L. DARÍO ECHEVERRI SERRANO

Ficha predial: **BBY-UF_02_061A**

Abscisa Inicial K 26 + 390,2 I

Abscisa Final K 26 + 447,11 I

Predio: LOTE PARTE DE CAMPO ALEGRE

Vereda: Tapazón

Municipio de Barrancabermeja, Santander



Ref.: **Contrato 013/2015 – Concesión Bucaramanga-Barrancabermeja-Yondó, cuyo objeto es la generación de una interconexión vial entre la ciudad de Bucaramanga con la zona occidente del Departamento de Santander, así como con el Municipio de Yondó en el Departamento de Antioquia y con la Concesión Ruta del Sol II.**

Asunto: **Notificación por aviso oficio de Oferta Formal de Compra con radicado RDC-2020-07-03195-S de fecha 29 de julio de 2020, por el cual se dispuso la adquisición de un área de terreno del inmueble denominado LOTE PARTE DE CAMPO ALEGRE, ubicado en la vereda Tapazón, del municipio de Barrancabermeja, en el departamento de Santander, identificado con cédula catastral No. 000100080016000 parte y matrícula inmobiliaria No. 303-4228 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja. (Artículo 69 – Ley 1437 de 2011). Predio identificado con la ficha BBY-UF_02_061A.**

En razón al oficio de citación con radicado No. **RDC-2020-07-03083-S** del 23 de julio de 2020, enviado a través de correo electrónico el 31 de julio de 2020 a la dirección de correo aportado, por medio del cual la CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S. lo cita a comparecer para notificarse personalmente o que autorice para ser notificado por correo electrónico del Oficio de Oferta Formal de Compra con radicado **RDC-2020-07-03195-S de fecha 29 de julio de 2020**, sin que a la fecha se haya podido surtir la notificación personal o por cualquiera de los medios que la ley indica al propietario.

Se procede a realizar la notificación por aviso en cumplimiento a lo preceptuado en el inciso 1 del Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo contencioso Administrativo así:

AVISO

Como es de conocimiento general, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI en coordinación con la CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S en virtud del CONTRATO DE CONCESIÓN 013/2015, expidió el Oficio de Oferta Formal de Compra con radicado **RDC-2020-07-03195-S de fecha 29 de julio de 2020** sin que a la fecha se haya podido surtir la notificación personal del predio denominado **LOTE PARTE DE CAMPO ALEGRE**, ubicado en la vereda Tapazón, del municipio de Barrancabermeja, en el departamento de Santander, identificado con cédula catastral No. 000100080016000 parte y matrícula

inmobiliaria No. 303-4228 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja. Predio identificado con la ficha **BBY-UF_02_061A**.

Contra la comunicación objeto de notificación no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, numeral 4 de la Ley 388 de 1997 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

De igual manera se advierte que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente de la entrega del presente aviso en el lugar de destino, conforme al Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Se adjunta la siguiente documentación para los fines pertinentes:

1. Citación para conocer del segundo alcance de la oferta formal de compra de radicado No. **RDC-2020-07-03083-S** del 23 de julio de 2020.
2. Copia íntegra del Segundo Alcance al Oficio de Oferta Formal de Compra con radicado **RDC-2020-07-03195-S de fecha 29 de julio de 2020**, el cual según la normativa citada en el mismo, da cuenta de la motivación para expedir el mismo y le informa del VALOR TOTAL de la oferta formal de compra por el área requerida por esta concesionaria para la construcción de la vía por motivos de utilidad pública dentro del lote denominado LOTE PARTE DE CAMPO ALEGRE, identificado con la ficha predial **BBY-UF_02_061A**.
3. **NORMATIVA REFERENTE A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA**, con la que podrá tener amplia información del marco jurídico que soporta la emisión de esta oferta formal de compra.

Por lo demás, dejamos a su disposición nuestros medios de comunicación en caso de presentarse dudas o requerimientos:

- Abogado encargado de su trámite: Rocío Emilce Mendoza Leal
- Teléfonos: (037)6801310 – 317 744 56 53
- Correos electrónicos: predial@rutadelcacaco.com.co
- Direcciones físicas:
 1. Calle 7 # 12^a -04 – Barrio Campoalegre III - Lebrija – Santander.
 2. Carrera 26 # 36-14 – Oficina 702, Bucaramanga – Santander.



CONRAD VELLVÉ RAFECAS

Representante Legal

Concesionaria Ruta del Cacao S.A.S.

Nit: 900.871.368-6.

Elaboró: REML

CONSTANCIA DE FIJACIÓN

FECHA DE FIJACIÓN DE AVISO: 31 DE AGOSTO DE 2020 A LAS 8:00 HORAS

FECHA DE DESFIJACIÓN DE AVISO: 4 DE SEPTIEMBRE DE 2020 A LAS 18:00 HORAS



Funcionario responsable: Rocío Emilce Mendoza Leal
Abogada PLANNEX S.A. (Gestor predial para CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S.)

Bucaramanga,

RUTA DEL CACAO
410-GESTION PREDIAL
RDC-2020-07-03083-S
BBY-UF_02_061A - CITACIÓN PARA NOTIFICACIÓN PERSONAL DE OFER..
OFICIO DE REQUERIMIENTO PARA NOTIFICACIÓN PERSONAL



Señores

MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA**Nit No. 890.201.900-6****R.L. ALFONSO ELJACH MANRIQUE**Predio: **BBY-UF_02_061A**Abscisa Inicial: **Km 26 + 390,2 I**Abscisa Final: **Km 26 + 447,11 I**Nombre: **LOTE PARTE DE CAMPO ALEGRE**Vereda: **Tapazón**

Municipio de Barrancabermeja, Santander

Ref.: Contrato 013/2015 – Concesión Bucaramanga-Barrancabermeja-Yondó, cuyo objeto es la generación de una interconexión vial entre la ciudad de Bucaramanga con la zona occidente del Departamento de Santander, así como con el Municipio de Yondó en el Departamento de Antioquia y con la Concesión Ruta del Sol II.

Asunto: Citación para conocer Oficio de Oferta Formal de Compra, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno, del inmueble denominado "LOTE PARTE DE CAMPO ALEGRE" ubicado en la vereda Tapazón del Municipio de Barrancabermeja en el departamento de Santander, identificado con cédula catastral No. 000100080016000 parte y matrícula inmobiliaria No. 303-4228 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja.

Cordial saludo,

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI** en Coordinación con la **CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S.** en virtud del **CONTRATO DE CONCESIÓN 013/2015**, se encuentra adelantando el proyecto vial "Bucaramanga – Barrancabermeja – Yondó". Teniendo en cuenta lo anterior y de conformidad con lo estipulado en los artículos 67 y 68 del código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, le solicitamos se sirva comparecer personalmente o por medio de Representante Legal o de Apoderado dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de la presente comunicación en la oficina de la firma consultora Planificación y Expropiaciones PLANNEX S.A., ubicada en la Calle 7 No. 12 A – 04 Barrio CAMPOALEGRE III (Lebrija – Santander), en horario de oficina (8:00 a.m. – 12:00 m - 2:00 p.m. – 5:00 p.m.), o a través del correo electrónico predial@rutadelcacao.com.co (previa presentación de autorización para notificación electrónica), con el fin de notificarse del acto administrativo a través del cual se dispone la adquisición de un área de terreno, del inmueble "**LOTE PARTE DE CAMPO ALEGRE**" ubicado en la vereda **Tapazón del Municipio de Barrancabermeja en el departamento de Santander, identificado con cédula catastral No. 000100080016000 parte y matrícula inmobiliaria No. 303-4228 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja.**

Vencido el término anterior y en el evento de no surtirse la diligencia de notificación personal, se remitirá un aviso con el fin de procurar la misma, donde se hará entrega de la copia íntegra del acto

administrativo, sus anexos y de las leyes que lo sustentan a la dirección del predio o a la dirección de notificación proporcionada por el propietario, advirtiendo que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino, lo anterior de conformidad con lo señalado en el artículo 69 de la ley 1437 de 2011.

Cordialmente,



Conrad Vellyé Rafecas
Representante Legal
Concesionaria Ruta del Cacao S.A.S.
Nit: 900.871.368-6

BBY-UF-02-061A CITACIÓN PARA NOTIFICACIÓN

8 mensajes

Gestión Predal <predial@rutadelcacao.com.co>

14 de agosto de 2020, 16:34

Para: coordinador.defensajudicial@gmail.com, carmen.ibanez@barrancabermeja.gov.co

Cc: alfonso.eljach@barrancabermeja.gov.co

FAVOR ACUSAR RECIBO

Señores

MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA

Nit No. 890.201.900-6

R.L. ALFONSO ELJACH MANRIQUE

Predio: BBY-UF_02_061A

Abscisa Inicial: Km 26 + 390,2 I

Abscisa Final: Km 26 + 447,11 I

Nombre: **LOTE PARTE DE CAMPO ALEGRE**

Vereda: Tapazón

Municipio de Barrancabermeja, Santander.

Ref.: Contrato 013/2015 – Concesión Bucaramanga-Barrancabermeja-Yondó, cuyo objeto es la generación de una interconexión vial entre la ciudad de Bucaramanga con la zona occidente del Departamento de Santander, así como con el Municipio de Yondó en el Departamento de Antioquia y con la Concesión Ruta del Sol II.

Asunto: Citación para conocer Oficio de Oferta Formal de Compra, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno, del inmueble denominado “LOTE PARTE DE CAMPO ALEGRE” ubicado en la vereda Tapazón del Municipio de Barrancabermeja en el departamento de Santander, identificado con cédula catastral No. 000100080016000 parte y matrícula inmobiliaria No. 303-4228 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja.

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI** en Coordinación con la **CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S.** en virtud del **CONTRATO DE CONCESIÓN 013/2015**, se encuentra adelantando el proyecto vial “Bucaramanga – Barrancabermeja – Yondó”. Teniendo en cuenta lo anterior y de conformidad con lo estipulado en los artículos 67 y 68 del código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, le solicitamos se sirva comparecer personalmente o por medio de Representante Legal o de Apoderado dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de la presente comunicación en la oficina de la firma consultora Planificación y Expropiaciones PLANNEX S.A., ubicada en la Calle 7 No. 12 A – 04 Barrio CAMPOALEGRE III (Lebrija – Santander), en horario de oficina (8:00 a.m. – 12:00 m - 2:00 p.m. – 5:00 p.m.), o a través del correo electrónico predial@rutadelcacao.com.co (previa presentación de autorización para notificación electrónica), con el fin de notificarse del acto administrativo a través del cual se dispone la adquisición de un área de terreno, del inmueble “LOTE PARTE DE CAMPO ALEGRE” ubicado en la vereda Tapazón del Municipio de Barrancabermeja en el departamento de Santander, identificado con cédula catastral No. 000100080016000 parte y matrícula inmobiliaria No. 303-4228 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja.

Vencido el término anterior y en el evento de no surtirse la diligencia de notificación personal, se remitirá un aviso con el fin de procurar la misma, donde se hará entrega de la copia íntegra del acto administrativo, sus anexos y de las leyes que lo sustentan a la dirección del predio o a la dirección de notificación proporcionada por el propietario, advirtiendo que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino, lo anterior de conformidad con lo señalado en el artículo 69 de la ley 1437 de 2011.

Informamos a usted y a quien pueda interesar que podemos notificar de este acto por medio electrónico, por lo que remitimos adjunto a este escrito un formato que **AUTORIZA DE MANERA EXPRESA** que se surta la notificación por este medio y la que deberá diligenciar en su totalidad, firmar y remitir a vuelta de correo soportando la misma con la copia de los documentos que acrediten su identificación: cédula de ciudadanía del propietario o representante legal, poder, certificado de existencia y representación legal no mayor a 30 días o documento que haga sus veces y en caso de requerirse, acta y/o documento que lo faculte para llevar a cabo este proceso, de conformidad con lo señalado en el artículo 68 de la ley 1437 de 2011.

Por lo demás dejamos, dejamos a su disposición nuestros medios de comunicación en caso de presentarse dudas o requerimientos:

- **Abogado encargado de su trámite:** Rocío Mendoza

✓ **Teléfonos:** (037)6801310 – 317-7445653 (llamadas y mensajes de whatsapp)

✓ **Correos electrónicos:** rocio.mendoza@plannex.com.co ó predial@rutadelcacao.com.co

✓ **Direcciones físicas:**

1. Calle 7 n° 12ª -04 – Barrio Campoalegre III - Lebrija – Santander.

2. Carrera 26 #36-14 – Oficina 702, Bucaramanga – Santander.

Cordialmente,

CONRAD VELLVÉ RAFECAS

Representante Legal
Concesionaria Ruta del Cacao S.A.S.
Nit: 900.871.368-6

2 adjuntos

 **BBY-UF-02-061A CITACIÓN PARA NOTIFICAR OFERTA.pdf**
159K

 **MODELO AUTORIZACIÓN DE NOTIFICACIONES RUTA DEL CACAO.pdf**
86K

Carmen Celina Ibañez Elam <carmen.ibanez@barrancabermeja.gov.co>
Para: Gestión Predial <predial@rutadelcacao.com.co>

14 de agosto de 2020, 16:37

Confirmando recibido.

Cordialmente,

CARMEN CELINA IBAÑEZ ELAM
Jefe Asesora Jurídica

De: Gestión Predial <predial@rutadelcacao.com.co>

Enviado: viernes, 14 de agosto de 2020 16:34

Para: coordinador.defensajudicial <coordinador.defensajudicial@gmail.com>; Carmen Celina Ibañez Elam <carmen.ibanez@barrancabermeja.gov.co>

Cc: Alfonso Eljach Manrique <alfonso.eljach@barrancabermeja.gov.co>

Asunto: BBY-UF-02-061A CITACIÓN PARA NOTIFICACIÓN

[El texto citado está oculto]

Gestión Predial <predial@rutadelcacao.com.co>

14 de agosto de 2020, 17:59

Para: Carmen Celina Ibañez Elam <carmen.ibanez@barrancabermeja.gov.co>

Doctora, buenas tardes. Muchas gracias por su respuesta. Mi nombre es Adelaida Salazar Noreña, de Plannex S.A., la empresa que está adelantando esta gestión predial. La idea es que entablamos contacto directo para evitar que los trámites se nos vayan dilatando más de lo que normalmente se demoran.

Mi número de contacto es 321 782 85 35 o en el correo electrónico: adelaida.salazar@plannex.com.co

Por favor, si me puede escribir o dar su número de contacto para que podamos conversar. Mil gracias, feliz noche

[El texto citado está oculto]

Gestión Predial <predial@rutadelcacao.com.co>

14 de agosto de 2020, 18:00

Para: rocio.mendoza@plannex.com.co, Carlos Albeiro Vargas Vargas <carlos.albeiro@plannex.com.co>

Este correo lo envié a la jurídica de Barrancabermeja a ver si nos podemos contactar directamente con ella. Listo? Yo le aviso cualquier cosa Rocío o si ella me llama, miro a ver si usted está disponible para que conversemos con ella. Gracias Adelaida

[El texto citado está oculto]

Alfonso Eljach Manrique <alfonso.eljach@barrancabermeja.gov.co>

14 de agosto de 2020, 19:11

Para: Gestión Predial <predial@rutadelcacao.com.co>

acuso recibo

De: Gestión Predial <predial@rutadelcacao.com.co>

Enviado: viernes, 14 de agosto de 2020 4:34 p. m.

Para: coordinador.defensajudicial <coordinador.defensajudicial@gmail.com>; Carmen Celina Ibañez Elam <carmen.ibanez@barrancabermeja.gov.co>

Cc: Alfonso Eljach Manrique <alfonso.eljach@barrancabermeja.gov.co>

Asunto: BBY-UF-02-061A CITACIÓN PARA NOTIFICACIÓN

[El texto citado está oculto]

Gestión Predial <predial@rutadelcacao.com.co>

14 de agosto de 2020, 19:24

Para: Alfonso Eljach Manrique <alfonso.eljach@barrancabermeja.gov.co>

Buenas noches estimado señor alcalde. Mi nombre es Adelaida Salazar de la empresa Plannex S.A., encargada de adelantar la gestión predial para el proyecto Ruta del Cacao. Quisiera entablar conversación directa con usted o con la doctora Carmen, para aclarar cualquier duda que tengan o para mirar la forma de agilizar el trámite de adquisición de esta faja que se requiere para el proyecto.

Yo estoy disponible en el número 321 782 85 35
correo electrónico: adelaida.salazar@plannex.com.co

Muchas gracias por su atención y feliz noche

[El texto citado está oculto]

Alfonso Eljach Manrique <alfonso.eljach@barrancabermeja.gov.co>
Para: Gestión Predial <predial@rutadelcacao.com.co>

15 de agosto de 2020, 13:52

Buenas tardes Dra Adelaida, con todo gusto me permito indicarle el numero de contacto de la Dra Carmen Celina Ibañez nuestra Jefe de oficina Asesora Juridica del Distrito para que por favor entre en comunicación directa con ella.

Cel 3208340217

Cordial saludo,
Alfonso Eljach Manrique
Alcalde Distrital

De: Gestión Predial <predial@rutadelcacao.com.co>

Enviado: viernes, 14 de agosto de 2020 7:24 p. m.

Para: Alfonso Eljach Manrique <alfonso.eljach@barrancabermeja.gov.co>

Asunto: Re: BBY-UF-02-061A CITACIÓN PARA NOTIFICACIÓN

[El texto citado está oculto]

Gestión Predial <predial@rutadelcacao.com.co>
Para: Alfonso Eljach Manrique <alfonso.eljach@barrancabermeja.gov.co>

15 de agosto de 2020, 14:01

Buenas tardes, señor alcalde. Muchísimas gracias por la información y el martes a primera hora establezco contacto con la doctora Carmen. Feliz fin de semana.

[El texto citado está oculto]

Bucaramanga,



Señores

MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA**Nit No. 890.201.900-6****R.L. ALFONSO ELJACH MANRIQUE**Predio: **BBY-UF_02_061A**Abscisa Inicial: **Km 26 + 390,2 I**Abscisa Final: **Km 26 + 447,11 I**Nombre: **LOTE PARTE DE CAMPO ALEGRE**Vereda: **Tapazón**

Municipio de Barrancabermeja, Santander

Ref.: Contrato 013/2015 – Concesión Bucaramanga-Barrancabermeja-Yondó, cuyo objeto es la generación de una interconexión vial entre la ciudad de Bucaramanga con la zona occidente del Departamento de Santander, así como con el Municipio de Yondó en el Departamento de Antioquia y con la Concesión Ruta del Sol II.

Asunto: Oficio de Oferta Formal de Compra, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno, del inmueble denominado "LOTE PARTE DE CAMPO ALEGRE" ubicado en la vereda Tapazón del Municipio de Barrancabermeja en el departamento de Santander, identificado con cédula catastral No. 000100080016000 parte y matrícula inmobiliaria No. 303-4228 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja.

Cordial saludo,

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI** en Coordinación con la **CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S** en virtud del **CONTRATO DE CONCESIÓN 013/2015**, se encuentra adelantando el proyecto vial denominado "*Bucaramanga – Barrancabermeja – Yondó*" para que, por su cuenta y riesgo: elabore los diseños, financie, obtenga las licencias ambientales y demás permisos, adquiera los predios, rehabilite, construya, mejore, opere y mantenga el corredor vial.

Por lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, a través de la **CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S.**, por medio del presente escrito formula oferta formal de compra al propietario del bien inmueble conforme a la afectación descrita en la ficha y plano predial No. **BBY-UF_02_061A** elaborada por la concesionaria RUTA DEL CACAO S.A.S el pasado mes de septiembre de 2019 con un área de terreno requerida de **CERO HECTÁREAS MÁS MIL CUATROCIENTOS SETENTA COMA TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS (0 Has + 1.470,38 m²)** que incluye las siguientes construcciones, mejoras y especies:

CONSTRUCCIONES:

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
A	Escuela y Vivienda. Mampostería frisada y pintada. Cubierta en teja tipo eternit sobre cercha metálica con cielo raso en lamina blanca de icopor con vinilo. pisos en cemento pulido. Cocineta con mesón en cemento y lavaplatos en acero inoxidable. puertas y ventanas metálicas. (135,94 m2). Cuenta con batería de 4 sanitarios y lavamanos de pared, todos enchapados en cerámica, con cubierta en placa de concreto; Además tiene un espacio para la ducha enchapado en cerámica y un lavamanos lineal exterior de 4 llaves.	215,19	M2
TOTAL AREA CONSTRUIDA		215,19	M2

CONSTRUCCIONES ANEXAS:

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
1	Anden, Piso duro en mortero de cemento perimetral, alrededor de la construcción.	62,47	m2
2	Altar religioso, nicho en cemento superpuesto sobre columna de cemento (0,40 x 0,40 mt)	1,00	Und
3	Pozo séptico, con muros en bloque de cemento (1,0 mt ancho, 2,40 mt largo y 1,50 mt altura) y placa de concreto de 0,10 mt de espesor.	1,00	Und
4	Tanques plasticos, para almacenamiento de agua (tipo Ajoever) un tanque de 500 lt y un tanque de 1000 lt.	2,00	Und
5	Tanque en asbesto cemento, para almacenamiento de agua de 1000 lt.	1,00	Und
6	Acceso Vehicular con asfalto reciclado, grava y arena suelta, tiene una forma irregular con 15,64 mt (frente), 5,91 mt y 11,96 mt (Lado Izq.) 3,40 mt 3,72 mt y 2,77 mt (Atrás), 6,63 mt y 5,45 mt (Lado Der) y cierra.	121,30	m2

ESPECIES:

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Yarumo Ø < 10	4.00	0,00	und
Moncoro Ø < 30	3.00	0,00	und
Matarraton Ø < 30	1.00	0,00	und
Ficus Ø < 10	2.00	0,00	und
Limon de 7 años	1.00	0,00	und
Naranja 6 años	2.00	0,00	und
Guanabano 7 años	3.00	0,00	und
Guanabano 5 años	1.00	0,00	und
Palmeras Ornamental 12 años	7.00	0,00	und
Palmeras Ornamental 6 años	3.00	0,00	und
Plantas Florales o de Jardín			
Cayeno (Jardín)	2,00	0,00	und
Croto (Jardín)	2,00	0,00	und
Coral (Jardín)	7,00	0,00	und
Millonaria (Jardín)	4,00	0,00	und
Campana (Jardín)	2,00	0,00	und
Veranera (Jardín)	1,00	0,00	und
Caracucha (Jardín)	6,00	0,00	und
Heliconia (Jardín)	1,00	0,00	und
Mirto (Jardín)	1,00	0,00	und
Prado	397,31	0,00	m2

Todo lo anterior delimitado y alinderado entre las abscisas **Inicial Km 26 + 390,2 I y Final Km 26 + 447,11 I** del mencionado proyecto y el cual se encuentra dentro de los siguientes linderos específicos:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	43,73	Con resto del mismo predio
SUR	51,48	Con la vía existente Bucaramanga -Barrancabermeja
ORIENTE	32,38	Con predio de Néstor Quintero Correa y otro
OCCIDENTE	31,86	Con predio de Néstor Quintero Correa y otro

La presente Oferta Formal de Compra, se emite de conformidad con la identificación predial efectuada por la **CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S.**, en cumplimiento de sus obligaciones contractuales en coordinación con la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, quien elaboró los documentos necesarios para su emisión, a su vez la Corporación Lonja Inmobiliaria de Santander, una vez suministrados los respectivos insumos, emitió el Avalúo Corporativo Comercial de los INMUEBLES de fecha 19 de junio de 2020 dando origen a esta **OFERTA FORMAL DE COMPRA**.

El valor total de la oferta de compra es la suma de **CIENTO NOVENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$196.386.262,00)**, discriminados así:

12. RESULTADO DEL AVALÚO CORPORATIVO No. BBY-UF_02_061A PREDIO RURAL - VEREDA TAPAZON/ LA LIZAMA PREDIO PARTE DE "CAMPO ALEGRE"

ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
UNIDAD FISIOGRAFICA 1 NUEVA BELGICA BBY_02_061A	HA	0,147038	\$ 69.450.000,00	\$ 10.211.790,00
SUBTOTAL TERRENO				\$ 10.211.790,00
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
ITEM: A- ESCUELA Y VIVIENDA	M2	215,19	\$ 790.000,00	\$ 170.000.100,00
SUBTOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 170.000.100,00
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
ITEM: 1- ANDEN	M2	62,47	\$ 55.000,00	\$ 3.435.850,00
ITEM: 2- ALTAR RELIGIOSO	UND	1,00	\$ 405.000,00	\$ 405.000,00
ITEM: 3- POZO SÉPTICO	UND	1,00	\$ 2.250.000,00	\$ 2.250.000,00
ITEM: 4- TANQUES PLÁSTICOS	UND	2,00	\$ 615.000,00	\$ 1.230.000,00
ITEM: 5- TANQUES	UND	1,00	\$ 570.000,00	\$ 570.000,00
ITEM: 6- ACCESO VEHICULAR	M2	121,30	\$ 50.000,00	\$ 6.065.000,00
SUBTOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 13.955.850,00
SUBTOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 2.218.522,00
AVALUO TOTAL BBY_02_061A				\$ 196.386.262,00

JUNIO 19 DE 2020.

SON: CIENTO NOVENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS MTCE.

**Cuadro tomado de la página 34 del avalúo comercial corporativo emitido por la Corporación Lonja Inmobiliaria de Santander, de fecha 19 de junio de 2020.

Respecto de la indemnización por lucro cesante y daño emergente de que trata la Resolución 2684 de 2015 del Ministerio de Transporte se deberá tener en cuenta que los documentos necesarios para su cálculo fueron solicitados por esta concesionaria y de los mismos la **CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER** obtiene los siguientes resultados:

Por concepto de lucro cesante:

13.2 LUCRO CESANTE:

Se hace salvedad que no fueron suministrados por la concesión ni por el propietario, documentos para cálculo de indemnizaciones por Lucro Cesante, Por lo anterior en el presente informe no se liquidaron Indemnizaciones.

**Cuadro tomado de la página 35 del avalúo comercial corporativo emitido por la Corporación Lonja Inmobiliaria de Santander, de fecha 19 de junio de 2020.

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 su Decreto Reglamentario 1420 de julio 24 de 1998 y los artículos 25 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificados por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, la Resolución 2684 del 6 de agosto de 2015 y la Resolución 898 de 2014 del Ministerio de Transporte se anexa el informe técnico de avalúo **BBY-UF_02_061A, de fecha 19 de junio de 2020**, elaborado por la **CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**, informe valuatorio que incluye la metodología usada para la determinación del valor de negociación.

La totalidad de los gastos de notariado y registro serán sufragados por el comprador, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 17, numeral 1 de la Resolución 898 de 2014, es decir la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI -, valores que serán cancelados directamente a la notaría, entidades objeto de impuestos de timbre, estampilla y oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente, ello únicamente en caso de lograrse un proceso de enajenación voluntaria culminado con la suscripción de una escritura pública por parte de todos los actuales propietarios y estando el predio libre de cualquier gravamen, limitación jurídica, medida cautelar, servicios públicos, ocupantes, poseedores y/o arrendatarios.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014, **EL PROPIETARIO** del inmueble a ofertar cuenta con un término de **QUINCE (15) DÍAS HÁBILES** contados a partir de la notificación de la presente oferta formal de compra para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola o rechazándola, lo cual deberá manifestar a esta firma Concesionaria mediante comunicación escrita que deberá allegar a la siguiente dirección: **CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S.**, Carrera 26 #36-14 – Oficina 702, Bucaramanga- Santander y /o al correo electrónico: predial@rutadelcacao.com.co.

De acuerdo con los contenidos normativos en materia de Proyectos de Utilidad Pública y de Infraestructura vial, si la oferta es aceptada deberá suscribirse el contrato de promesa de compraventa o la escritura pública de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes e inscribirse la escritura pública de compraventa en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del lugar 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 y se garantice el saneamiento, la entrega y disponibilidad oportuna de la zona de terreno requerida dentro del predio para la ejecución de del Proyecto, así como la debida transferencia del derecho real de dominio a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**.

En todo caso y de conformidad con lo establecido en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 del 2014 y el artículo 492 del Código General del Proceso (regulaciones las cuales se

anexan al presente documento y forman parte integral del mismo) será obligatorio iniciar el proceso de Expropiación Judicial si transcurridos treinta (30) días hábiles después a la notificación de la presente Oferta Formal 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 por parte de los propietarios, por medio de ellos o de apoderado debidamente facultado.

Contra la presente comunicación, resultan improcedentes los recursos de la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 61 de la Ley 388 de 1.997 y el artículo 75 del Codigo de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Acompañamos a este oficio para su conocimiento, copia de la ficha predial, copia del avalúo, copia del plano topográfico de la franja de terreno a adquirir.

Respetuosamente,



Conrad Vellvé Rafecas
Representante Legal
Concesionaria Ruta del Cacao S.A.S.
Nit: 900.871.368-6.



CORPORACIÓN:

Lonja Inmobiliaria de Santander

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

Bucaramanga, Junio 19 de 2020

Señores:

CONCESION RUTA DEL CACAO

E.S.M.

REF. Entrega actualización del Avalúo Corporativo No. BBY-UF_02_061A, Número Predial: 00-01-0008-0016-000, M.I. 303-4228 Oficina de Registro de Barrancabermeja –Lote parte de Campo Alegre – Vereda Tapazón, Lizama, Santander - Dirección: Al: Km. 26+390,2 al AF: Km. 26+447,11, margen izquierda. **Propietario:** MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA Nit: 890.201.900-6.

Cordial saludo:

Con la presente hacemos entrega formal del avalúo corporativo indicado en la referencia, ordenado en original y con todos los detalles y conceptos técnicos, fotografías y pormenores, que se requieren para la completa interpretación y análisis de porque se llegó a los valores asignados después de visita al lugar y dos comités entre Avaluadores y profesionales de la construcción con tarjetas profesionales vigentes y en ejercicio de la actividad avaluatoria, constructora e inmobiliaria como control de calidad corporativo

El presente Informe valuatorio es subjetivo, y puede servir como base para conciliar o tomar decisiones para que con equidad se lleguen a acuerdos de negociación y/o resolución de conflictos entre las partes.

Agradeciendo la atención prestada a la presente me suscribo a sus gratas órdenes.

Cordialmente,


ALONSO FUENTES CRUZ
PRESIDENTE – REPRESENTANTE LEGAL

cc. Archivo



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN BASICA O INFORMACIÓN GENERAL	3
2. INFORMACIÓN CATASTRAL.....	4
3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS.....	6
4. TITULACIÓN E INFORMACION JURIDICA.....	7
5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.....	9
6. REGLAMENTACIÓN URBANISTICA.....	13
7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.....	20
8. METODO DE AVALÚO.....	26
9. ANALISIS DE ANTECEDENTES.....	27
10. CONSIDERACIONES.....	27
11. INVESTIGACIÓN ECONOMICA.....	30
12. RESULTADO DEL AVALÚO.....	33
13. INDEMNIZACIÓN RESOLUCIÓN	34
14. ANEXOS.....	35



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

AVALUO CORPORATIVO COMERCIAL No. BBY-UF_02_061A

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. SOLICITANTE:** CONCESIONARIO RUTA DEL CACAO S.A.S.
- 1.2. RADICACIÓN:** Avalúo No. BBY-UF_02_061A - 2020.
- 1.3. TIPO DE INMUEBLE:** Lote de Terreno Rural con destino Institucional Escuela Elemental.
- 1.4. TIPO DE AVALÚO:** Corporativo Comercial de lote de terreno rural en zona de afectación ruta del cacao sector Barrancabermeja - La Lizama. Unidad funcional 2.
- 1.5. DEPARTAMENTO:** Santander.
- 1.6. MUNICIPIO:** Barrancabermeja.
- 1.7. VEREDA:** Tapazón / Lizama.
- 1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Escuela Nueva Bélgica – Lote parte de Campo Alegre, vereda Tapazón/Lizama.
- 1.9. ÁREA REQUERIDA PROYECTO:** 0,147038 Ha. **(AREA TOTAL REQUERIDA).**
Fuente: Ficha predial de afectación No. BBY-UF_02_061A anexa entregada por PLANEX SAS.
- 1.10. ABSCISADO:**
Inicial: Km. 26+390,2
Final: Km. 26+447,11
Longitud efectiva 56,91 ML. Margen Izquierda.
Fuente: Ficha predial de afectación No. BBY-UF_02_061A anexa entregada por PLANEX SAS.
- 1.11. MARCO JURÍDICO:** Avalúo comercial afectación predial, ley 388 de 1997, decreto 1420 de 1998, resolución 620 de 2008 y resolución 2684 de 2015, procedimiento de enajenación voluntaria directa, por parte de la agencia nacional de infraestructura, de conformidad con lo establecido en la ley 388 de 1.997, capítulo vii “adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial”, ley 9a de 1989 capítulo iii “de la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación” judicial o administrativa, ley 1682 de 2013, modificada por la ley 1742 del 26 de diciembre de 2014, título iv gestión y adquisición prediales, gestión ambiental, activos y redes de servicios públicos, de tic y de la industria del petróleo, entre otros y permisos mineros y servidumbres, y demás normas concordantes.
- 1.12. USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** El uso destino del predio es Institucional. Al inicio del Proyecto Ruta del Cacao funcionaba en el predio la **Escuela Rural Nueva Bélgica.**
- 1.13. USO POR NORMA:** Uso: PA (Protección Ambiental).
Teniendo en cuenta la reglamentación establecida por el POT, para el caso del predio



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

objeto de la presente diligencia de avalúo se toma la certificación de la Oficina Asesora de Planeación que establece que este se encuentra ubicado dentro del territorio municipal como un suelo localizado en el área rural con uso potencial del suelo de protección ambiental (Ver Anexo).

1.14. FECHA DE LA VISITA: Marzo 28 de 2.018, Noviembre 30/2019, Junio 01 de 2020.

1.15. FECHA DEL INFORME: Junio 19 de 2.020.

1.16. INTRODUCCIÓN

El avalúo comercial, es el valor del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquél que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir de contado respectivamente por una propiedad, de acuerdo a sus características generales, área, localización, actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

Un avalúo corporativo es aquel que elabora la lonja inmobiliaria de Santander, como entidad, a través de su departamento de avalúos, sometido a evaluación y aprobación de un comité técnico de revisión por parte de una comisión evaluadora y siguiendo todos los procedimientos especiales dentro del reglamento interno de avalúos corporativos, sobre cualquier tipo de bienes muebles, inmuebles o intangibles y avalado por miembros del consejo regional de evaluadores profesionales de Colombia, en cumplimiento a los requisitos legales, para efectos de las valoraciones ordenadas en la ley 223 y decreto 2150 de 1.995, y demás efectos legales.

2. INFORMACIÓN CATASTRAL:

Número Predial 00-01-0008-0016-000

Dirección del Predio: Lote parte de Campo Alegre. Predio mayor:

Consulta por Cédula Catastral	
Departamento:	68 - Santander
Municipio:	081 - Barrancabermeja
Código Predial Nacional:	680810001000000080016000000000
Código Predial:	68081000100080016000
Destino económico:	Agropecuario
Dirección:	ESCUELA BELGICA
Área de terreno:	1 Ha, 2500 m2
Área de construida:	196 m2
Cantidad de construcciones:	1

Fuente: Oficina de IGAC – Territorial Santander.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>



Fuente: Oficina de IGAC- territorio Santander.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

Imagen Satelital



Fuente: Google Earth.

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Los documentos enviados para la elaboración del avalúo son:

- Ficha Predial N° BBY-UF_02_061 A del 18 de Septiembre de 2.019, con inventario, planos y anexos.
- Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 303-4228.
- Escritura Pública N° 329 del 13 de mayo de 1966 de la Notaría Primera de Barrancabermeja.
- Estudio de Títulos de fecha 23/03/17 elaborado por la Dra. Margaret Andrea Ríos Amaya – c.c. 1.099.367.760 Lebrija, T.P. No. 268.386 C.S:J. actualizado por Dra. Juliana Pardo Pulido, el 20/02/18 y finalmente actualizado por el Dr. José Luis Botero Romero C.C. 1.128.283.536 de Medellín. - T.P. 251.754 del C. S. de la J., en septiembre 23 del 2019.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

- Anexo Estudio de Títulos Ficha Predial No. BBY-UF_02_061 A del 3/07/19, elaborado por el Dr. Gilberto Andrés Cuello Álvarez – c.c. 1.065.636 de Valledupar – T.P. 300.443 del C.S.J.
- Informe Técnico, Sept 2019, elaborado por Plannex S.A.
- Informe Técnico de Confrontación de la información levantada para el predio BBY-UF_02_061 A, elaborado por Plannex S.A.
- Informe Técnico No compra de área remanente, Sept 2019, elaborado por Plannex S.A.
- Concepto de Uso del Suelo No. 0078 – 19 expedido el 20/02/19 expedido por la Jefe Oficina Asesora de Planeación Municipal, Alcaldía de Barrancabermeja.
- Certificado de vigencia POT Oficina Asesora de Barrancabermeja del 09-06-2020.
- Certificado de Uso Potencial SP No. 237-19 del 18/07/19 expedido por el Secretario de Planeación de Barrancabermeja.

Documentos conseguidos por los peritos:

- a) Plano de satelital ubicación del predio.
- b) POT Barrancabermeja (Acuerdo 018 de 2002) y Revisión Excepcional del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Barrancabermeja, Acuerdo Municipal de septiembre 5 de 2011.
- c) Información de la base catastral en la oficina de sistemas de la sede Territorial Santander.

4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA.

4.1. PROPIETARIO:

- Persona Natural/ Jurídica: **MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA**
- Representante legal: Darío Echeverri Serrano
- Identificación: Nit. 890.201.900-6

4.2. TITULO DE ADQUISICIÓN:

Escritura Pública N° 329 del 13 de mayo de 1966 de la Notaría Primera de Barrancabermeja
Fuente: Estudio de títulos, suministrado.

4.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 303-4228

4.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:

El predio objeto de estudio proviene de una extensa cadena de cambios físico jurídicos, Así **2012, EL MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA** adquirió el derecho de propiedad, dominio y posesión del predio estudiado, por COMPRAVENTA que le hiciera a la señora MARIA CONCEPCIÓN DELGADO DE CAMARGO a través Escritura Pública N° 329 del 13 de mayo de 1966 de la Notaría Primera de Barrancabermeja. Acto debidamente registrado en la



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

anotación 1 del 21 de mayo de 1966, respectivo folio de matrícula de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja.

LIMITACIONES AL DOMINIO

Al momento de la visita. No se encontró, Gravámenes, limitaciones, Medidas Cautelares, que impidan la enajenación del predio

Fuente: Estudio de títulos No. BBY-UF_02_061A Concesionario Ruta del Cacao S.A.S

ANALISIS JURÍDICO

En relación a la titularidad del predio:

Estudiados los documentos relacionados, se puede establecer que el predio del cual se segrega la zona de terreno objeto de adquisición, proviene de justo título, tanto la información contenida en el folio de matrícula inmobiliaria como la que se desprende de las escrituras estudiadas, señalan que el actual titular del derecho de dominio sobre el inmueble es **EL MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA** quien a la fecha ejerce la propiedad de este inmueble, dada la adquisición del predio por uno de los medios reconocidos por ley: COMPRAVENTA.

En relación a la capacidad y libertad de enajenación:

El **MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA** como propietario del predio puede transferir su derecho de dominio sobre la zona requerida. Sin embargo, al momento de iniciar el proceso de enajenación voluntaria.

CONCEPTO JURÍDICO

Analizados los documentos allegados se concluye que el **MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA**, es propietario del inmueble inicialmente descrito objeto de adquisición, por lo que es jurídicamente viable la iniciación del procedimiento de enajenación voluntaria directa, por parte de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1.997, Capítulo VII "Adquisición de Inmuebles por Enajenación Voluntaria y Expropiación Judicial", Ley 9a de 1989 Capítulo III "De la Adquisición de Bienes por Enajenación Voluntaria y Por Expropiación" Judicial o Administrativa, ley 1682 de 2013, modificada por la ley 1742 del 26 de diciembre de 2014, título IV Gestión y adquisición prediales, gestión ambiental, activos y redes de servicios públicos, de TIC y de la industria del petróleo, entre otros y permisos mineros y servidumbres y la Ley 1564 de 2012 , Código General del Proceso, 1742 de 2014 "Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte, agua potable y saneamiento básico, y los demás sectores que requieran expropiación en proyectos de inversión que adelante el Estado y se dictan otras disposiciones", Ley 1882 de 2018 "por la cual se modifica la ley de infraestructura vial y contratación estatal" y demás normas concordantes.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

De acuerdo a los datos consignados en el certificado de tradición y libertad y de los documentos de adquisición, se permite aseverar, que se está frente a un inmueble con una tradición sana y consistente en todos sus títulos; razón por la cual afirmamos que no existen antecedentes de la denominada falsa tradición, ratificando así que, a la fecha de expedición del certificado de tradición, la propiedad se encuentra en cabeza del **MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA**.

Tener en cuenta que no se podrá iniciar ningún tipo de proceso de enajenación directa con el representante legal en tanto no se cumplan con los presupuestos legales establecidos por el numeral 3 del artículo 313 de la Constitución Política de Colombia y en concordancia con la Ley 136 de 1994.

RECOMENDACIONES

Iniciar el proceso de enajenación voluntaria con su actual propietario, pero en caso de presentarse alguna imposibilidad jurídica de efectuar la enajenación voluntaria, se hace necesario acudir al procedimiento de expropiación previsto en los artículos 399 y siguientes del Código General del Proceso, en concordancia con lo dispuesto en la Ley 9 de 1989, la Ley 388 de 1997 y La ley 1882 de 2018. La expropiación se puede aplicar para este caso en particular, por cuanto se dan motivos de interés público o interés social, previa resolución debidamente motivada.

Para poder suscribir cualquier tipo de documento que modifique la titularidad del predio se deberá contar con el aval del Concejo Municipal, para que en cabeza del representante legal se suscriban los respectivos documentos y una vez la concesionaria verifique la destinación específica del inmueble si es fiscal o es de uso público para que a su vez se pueda revisar.

En caso de la negociación directa o de sentencia que ordene la expropiación del área requerida para el proyecto, se requiere la protocolización ante Notaría y de su inscripción en el folio de matrícula correspondiente, con la consecuente apertura de nuevo folio de matrícula a nombre de la correspondiente entidad estatal en el evento que sea compra parcial.

Fuente: Estudio de Títulos actualizado en septiembre 23 de 2019.

Nota: La anterior información no constituye estudio jurídico.

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

5.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

El inmueble objeto del presente avalúo comercial de predio rural. Se encuentra dentro de una zona que dista del casco urbano del municipio de Barrancabermeja en una distancia



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

aproximada de 10 kilómetros, y el inmueble objeto de la presente diligencia de avalúo localizado entre las abscisas Km. 26+390,2 al Km. 26+447,11.

El Sector principal del entorno del predio corresponde a un sector rural del municipio de Barrancabermeja sobre la vía que de Barrancabermeja conduce a Bucaramanga muy cerca al sector de la Unipaz y el cruce con la Troncal de la Paz, con diversas actividades entre las que se encuentra minería, industria aislada, ganadería, cultivos, pastos mejorados.

El sector La vía Barrancabermeja-La Lizama-La Fortuna es un sector de uso mixto en donde existe vivienda y comercio en casco urbano de Barrancabermeja e industrias como lo es en el sector de Barrancabermeja y el retén, además la apertura de la vía que comunica a barranca con la autopista a Bucaramanga le ha dado una nueva vida a este sector en donde se nota la recién actuación urbanística del municipio. Siendo de gran valorización en límite máximo de valor M2.

Siguiendo así su continuidad en el tramo de Barrancabermeja - La Lizama como punto de continuidad de la ampliación y objeto del presente estudio de valor como lo es la ruta del caco que facilitara la salida entre el centro petrolero más importante le país y la ciudad de Bucaramanga.

5.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:

El sector comprendido entre el casco urbano de Barrancabermeja y el puente de la Lizama, se caracteriza ser una zona donde se desarrollan múltiples actividades las cuales se fueron fortaleciendo a partir de la construcción de la transversal del Magdalena medio o vía Panamericana, que une la costa norte con el interior del país.

Con la influencia de la vía Panamericana se establecieron los comercios propios de monta llantas, estaciones de servicio, ventas de carretera, locales, hoteles, establecimientos de tipo industrial (trituradoras), etc. el sector determino como principal polo comercial la ciudad de Barrancabermeja y por su proximidad, y en un segundo grado de importancia la ciudad de Bucaramanga.

De acuerdo al mapa División político administrativa del POT de Barrancabermeja, la vereda Tapazón/Lizama, se delimita así:

Por el Norte, con las veredas Sábalo y la Arenosa;

Por el Oriente, con la vereda Tapazón;

Por el Sur, con las veredas El Zarzal y Peroles, al medio vía Bucaramanga Barrancabermeja;

Por el Occidente, con las veredas Comuneros y Ciénaga Brava.

El sector en detalle para el análisis valuatorio, se encuentra delimitado así: NORTE: Con las Fincas Galilea y Bélgica de la vereda el Tapazón de Barrancabermeja; ORIENTE: Con La Finca Galilea y La Primavera dos de la Vereda El Tapazón de Barrancabermeja; SUR: Con



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

las Finca Campo Alegre y La Cumbre de la Vereda El Zarzal de Barrancabermeja; OCCIDENTE: Con La Finca El Silencio de la Vereda El Tapazón de Barrancabermeja.

Esta zona ubicada sobre la vía nacional, el uso del predio y su edificación: Rural Institucional. Fue construido para el funcionamiento de la **Escuela Rural Nueva Bélgica** y vivienda.

Fuente: Inspección en sitio.

5.3. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:

El sector se encuentra localizado en zona de estratificación rural: (1 y 2 rural), sector correspondiente a la parte denominada vereda Tapazón/Lizama de acuerdo a lo determinado en la cartografía del plan de ordenamiento territorial de Barrancabermeja, zona con resultado de la influencia del Centro Poblado de La Fortuna de Barrancabermeja.

El sector se encuentra localizado en zona rural del municipio de Barrancabermeja,

Teniendo en cuenta la reglamentación establecida por el POT, para el caso del predio objeto de la presente diligencia de avalúo se establece que este se encuentra ubicado dentro del territorio municipal como un suelo localizado en el área rural con uso potencial del suelo agropecuario y forestal.

5.4. VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR Y TRANSPORTE:

Autopista Bucaramanga – Barrancabermeja, de dos sentidos de tráfico pesado, vía nacional, a pocos km de la desviación sobre la troncal del Magdalena medio hacia el norte de Aguachica y costa atlántica y hacia el sur con Antioquia, eje cafetero y Bogotá.

El servicio de transporte de frecuencia amplia y permanente por medio de buses que conducen de Bucaramanga a Barrancabermeja.

5.5. INFRAESTRUCTURA URBANA:

El sector más cercano a nivel urbano (municipio de Barrancabermeja), está dotado de servicios básicos y complementarios, existe transporte público urbano, las vías se encuentran en pavimento asfáltico, andenes y sardineles en concreto cemento, alumbrado público en postes en concreto con lámparas metálicas y todas las redes de servicios públicos instaladas de acuerdo a las especificaciones de las empresas prestadoras.

5.6. SERVICIOS COMUNALES:

El sector rural tiene servicios parciales de finca, los servicios de educación, media, así como los servicios básicos de salud, asistencia técnica, administrativa y financiera son ofrecidos por las entidades públicas que se encuentran establecidas en la cabecera municipal de Barrancabermeja a unos kilómetros.

5.7. SERVICIOS PÚBLICOS:



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

El sector cuenta con red de energía eléctrica suministrado por la ESSA, el servicio de acueducto es individual de finca y alcantarillado suplido por pozo séptico. El servicio de transporte público desde la zona urbana del casco urbano de Barrancabermeja es presentado por transporte público de buses y busetas, camionetas y motocicletas.

Las redes de servicios públicos con que cuenta el sector entre las que se observan son las siguientes: redes primarias de energía de 230 kV y de 520 kV, acueducto urbano en el sector urbano aledaño, en el sector rural acueducto veredal y por predio tomado de bocatomas de quebradas que por gravedad surten a la región, telefonía de buena calidad, pozos sépticos.

5.8. TOPOGRAFÍA:

Zona plana en el sector a fuertemente inclinada y ondulada en los interiores de los predios (3-7 -12- 25%) de fincas dedicadas al uso agropecuario, con potreros de cobertura de pastos mejorados a cada lado de la vía y cultivos de palma africana en el sector. Influencia directa del casco urbano de Barrancabermeja.

5.9. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

Teniendo en cuenta la cartografía del plan de ordenamiento territorial del municipio de Barrancabermeja y el documento técnico de soporte, el sector se encuentra ubicado en la unidad climática semi-húmedo C2.

Altura:	El relieve del municipio es bajo y vá desde los 150 m.s.n.m. al oriente cerca del piedemonte de la cordillera oriental) hasta los 75 m.s.n.m. en la margen del río Magdalena, al occidente.
Temperatura media anual:	27°C
Precipitación:	Entre 2.000 y 2.300 mm
Unidad climática:	Semi-húmedo
Tipo climático:	Cálido tropical
Factor de humedad:	0.1 a 20.0
Evapotranspiración potencial:	2.038,2 mm
Distribución de Lluvias:	Régimen pluviométrico estacional con lluvias que van de marzo a junio, y de agosto a noviembre. La época de verano la constituyen los meses restantes.
Ciclo de Cosechas:	Para la palma africana, 1 – 2 frutos sueltos en el plato.
Vegetación Natural:	La cubierta original ha sido alterada casi en su totalidad, por lo que la mayor parte del territorio se halla cubierto actualmente por pastizales y, en segundo lugar, por rastrojos (en diferentes etapas sucesionales), conservándose mínimos parches remanentes del bosque original, en todo caso alterado por años de entresaca y otras perturbaciones antrópicas.
Zonas de Vida:	Según el sistema de Holdridge, el sector se encuentra en zonas de vida bosques Intervenido. FUENTE: Documento técnico de soporte, P.O.T. de Barrancabermeja, acuerdo municipal N° 018 de agosto 24 de 2002. Ministerio del medio ambiente. INFORME PRELIMINAR SOBRE LA SITUACIÓN AMBIENTAL DE LA CADENA DE OLEAGINOSAS (PALMA DE ACEITE) EN COLOMBIA. Santafé de Bogotá, 1998.

5.10. CONDICIONES AGROLOGICAS:



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

De acuerdo con las características químicas y físicas de los suelos y sobre todo a su posición geomorfológica y el relieve, se agrupan siguiendo las normas establecidas en otros países y aceptadas en el nuestro (Klingebiel y Montgomery).

Existen ocho clases agrológicas numeradas de I a VIII, cada una de las cuales, salvo la primera y la última se dividen en subclases, teniendo en cuenta la erosión (e), la humedad (h), las condiciones físicas y químicas del suelo (s) y el clima (c), cuando este es limitante en la productividad.

CLASE IV

Suelos con pendientes similares a las de la Clase III. Erosión con grados más altos que los de la clase anterior así: ligera hasta el 40%; moderada hasta el 20% y severa hasta el 10% del área; profundidad efectiva muy superficial a muy profunda; pedregosidad similar a la de la Clase III, salinidad hasta un 40% del área para suelos salinos sódicos; drenaje natural desde excesivo hasta pobremente drenados; encharcamientos ocasionales en dos ciclos por años, hasta por 60 días acumulados; inundabilidad también hasta por 60 días acumulados y en dos ciclos anuales; retención de agua excesivamente alta, muy alta, mediana, baja y muy baja; permeabilidad muy lenta, moderadamente lenta, moderada, moderadamente rápida, rápida y muy rápida. Nivel de fertilidad muy bajo a alto. Por la limitación o limitaciones tan severas que pueden ocurrir, la elección de cultivos transitorios y perennes es muy restringida.

Requiere prácticas de manejo y conservación más rigurosa y algo difíciles de aplicar.

FUENTE: Documento técnico de soporte, P.O.T. de Barrancabermeja, acuerdo municipal N° 018 de agosto 24 de 2002.

5.11. SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO:

Al momento de la inspección, en este sector del municipio no se evidencia problemas por presencia física de grupos armados al margen de la ley.

5.12 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

Normal en el sector, escasa oferta y normal demanda de predios. se observa posible mejoramiento comercial a corto y mediano plazo debido a la construcción del proyecto Hidrosogamoso.

6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Acuerdo No. 018 de 2002, POT DE BARRANCABERMEJA.

Artículo 194. De la definición del suelo rural. Lo constituyen los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

Artículo 195. De la zonificación y reglamentación del uso del suelo rural.

Los usos del suelo rural se reglamentan a partir de la zonificación ambiental, definida a continuación, de manera consecuente con sus potencialidades y la significancia ambiental para el territorio.

Artículo 197. De la zonificación ambiental de áreas ambientales, rurales y suburbanas.

Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad o por destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas; o por terrenos donde se interrelacionan usos de suelo urbano con el rural y que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, intensidad, y densidad. Dentro del municipio se consideran las siguientes categorías para la zonificación de áreas rurales y suburbanas, las cuales se especializan en el mapa respectivo:

- Parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre.
- Áreas agropecuarias
- Áreas susceptibles de actividad minera y de hidrocarburos
- Áreas de restauración morfológica
- Áreas de actividad industrial
- Suelo suburbano
- Centros Poblados

Artículo 184. De los elementos del modelo rural.

Se identifican los siguientes elementos del modelo rural:

El suelo de rural

El suelo rural está constituido por terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas. El municipio de Barrancabermeja, implementará como instrumento de planificación de escala intermedia, las unidades de planificación rural UPR's, allí se detallarán y complementarán las acciones específicas de intervención en el área rural (Ver mapa U02, Clasificación del Suelo). El suelo rural está conformado por el 96.53% del área total del Municipio, es decir 130.512 has.

De acuerdo a la Cartografía del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Barrancabermeja, en el Mapa de Uso potencial, el uso principal es:

USO POTENCIAL DEL SUELO



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

Suelo Rural con Uso Normativo **FORESTAL**, para suelos que no permiten usos agrícolas ni pecuarios.

Protección Absoluta (PT). Para suelos que no permiten ningún tipo de intervención por su degradación y pendiente abrupta, deben conservarse como están, generalmente los suelos son superficiales con cualquier tipo de textura. (Ver gráfico de la siguiente página).

Fuente: POT, Barrancabermeja Acuerdo 018 de 2002.

PREDIAL	AREA	USO	AREA DE AFECTACIÓN	PORCENTAJE DE AFECTACIÓN
0001000800160000	1.470,38 M2	PROTECCIÓN ABSOLUTA	1.470,38 M2	100%

NOTA: El predio en su totalidad tiene un Uso Potencial de Protección Absoluta, en el 100% de su área. No obstante lo anterior, en el funcionaba la Sede Institucional de la Escuela Rural Nueva Bélgica.



NOTA: El predio en su totalidad tiene un Uso Potencial de Protección Absoluta, en el 100% de su área, según verificación SIG del gestor predial Plannex.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.

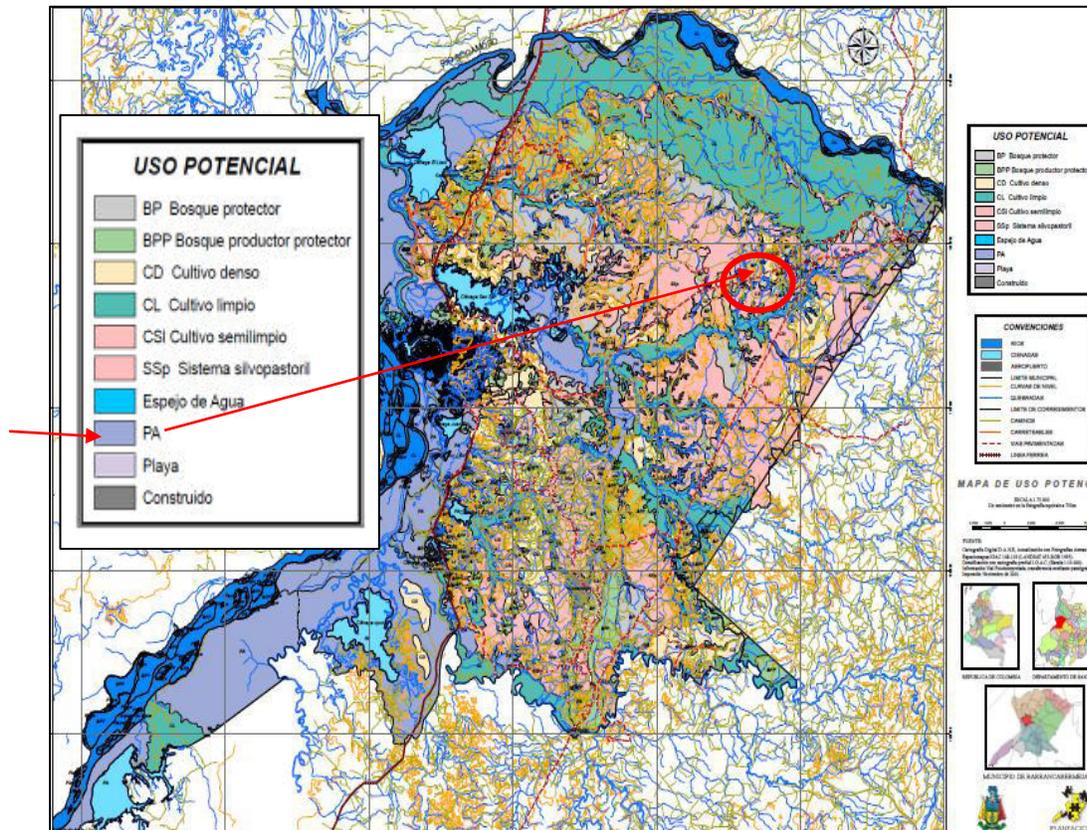


AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

Mapa uso potencial de suelos Pot, Barrancabermeja acuerdo 018 de 2002



FUENTE: Documento técnico de soporte, P.O.T. de Barrancabermeja, acuerdo municipal N° 018 de agosto 24 de 2002.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

USO DE SUELO CERTIFICADO RECIENTE, CON PORCENTAJE DE AFECTACIÓN



CONCEPTO DE USO DE SUELO RURAL N° 0078-19			
DATOS DE IDENTIFICACION PREDIAL			
N° CATASTRAL: 000100080380000			
DIRECCIÓN: Lote parte de Campo Alegre			
ESTABLECIMIENTO DENOMINADO: Escuela Rural Nueva Bélgica.			
COORDENADAS MAGNAS SIRGAS:			
PUNTO	NORTE	ESTE	
1	1047330,38	1278063,30	
2	1047295,98	1278046,33	
3	1047288,38	1278093,39	
4	1047312,52	1278101,79	
IMAGEN DE LOCALIZACION DEL PREDIO EN SUELO:			
RURAL	X	SUBURBANO	EXPANSION
EL PREDIO SE LOCALIZA CON BASE EN LAS COORDENADAS SUMINISTRADAS POR EL PETICIONARIO.			
Figura 1. Imagen satelital del programa ArcGIS donde se georeferencia la delimitación de las coordenadas suministradas y su interacción con el Plan de Ordenamiento Territorial POT (Acuerdo 018 del 2002) del Municipio de Barrancabermeja.			
INFORMACION DEL PREDIO SEGUN EL ACUERDO 018 DE 2002 y/o LOS DOCUMENTOS TECNICOS DE SOPORTE DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA			
REVISION, Mapa de Uso Potencial y Articulados del Plan de Ordenamiento Territorial POT adoptado mediante el Acuerdo 018 de 2002. Acuerdo 058 del 2006 Distrito de Manejo Integrado San Silvestre			
DEFINICION SEGUN DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE PARTE 2 ACUERDO 018 DEL 2002			
Uso Forestal.			
Para suelos que no permiten usos agrícolas ni pecuarios.			
Protección Absoluta (PT). Para suelos que no permiten ningún tipo de intervención por su degradación y pendiente abrupta, deben conservarse como están, generalmente los suelos son superficiales con cualquier tipo de textura. La figura de la página siguiente ilustra las rutas a seguir dependiendo de los factores que intervienen para seleccionar el uso potencial, de acuerdo con las zonas de vida			
Zona de Producción: Entiéndase por producción la actividad humana dirigida a generar los bienes y servicios que requiere el bienestar material y espiritual de la sociedad y que, para el Distrito Integrado de los recursos renovables, presupone un modelo de aprovechamiento racional o de los recursos naturales en un contexto de desarrollo sostenible. Para esta categoría se tomarán en cuenta las siguientes actividades: agrícola, ganadera minera, forestal, industrial y turística. En el Distrito de Manejo Integrado de los Recursos Naturales (DMI) Humedal San Silvestre la zona de producción comprende aquella que estará destinada al desarrollo de las actividades económicas compatibles con los objetivos de conservación.			
SE INFORMA:			
La actividad de CONSTRUCCION DE LA DOBLE CALZADA BUCARAMANGA - BARRANCABERMEJA es CONDICIONADO , dentro de las coordenadas suministradas según las definiciones del Acuerdo 018 del 2002 por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial.			
1. Es necesario preservar las condiciones ambientales del sector.			



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>



Alcaldía de
Barrancabermeja



2. Este acto NO constituye licencia de funcionamiento, solo conceptúa sobre el desarrollo de una actividad específica en un sector determinado.
3. Este acto NO constituye licencia de construcción, la cual de requerirse debe tramitarse ante la curaduría urbana de la ciudad, ajustando el proyecto a las normativas urbanas y de construcción vigentes.
4. Si el predio en zona rural se encuentra cerca de un cuerpo hídrico, se deberá conservar y proteger las áreas periféricas de los nacimientos de fuentes de agua que corresponden a una extensión de por lo menos 100 metros a la redonda; como también en una extensión no inferior a 30 metros de ancho en cauces de ríos o quebradas.

EN CASO DE NO ACATAR LOS CONDICIONAMIENTOS DE ESTE USO DE SUELO SE INCUMPLIRÁ CON EL ARTÍCULO 87, NUMERAL 1 DEL NUEVO CÓDIGO NACIONAL DE POLICÍA LEY 1801 DE 2016.

OBSERVACIONES

Decreto 1077 de 2015: Parte 2 Estructura del Sector Desarrollo Territorial, Título 1 disposiciones Generales art. 2.2.1.1 Definiciones: Uso de suelo: Es la destinación asignada al suelo por el plan de Ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen, de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar sobre el mismo. Los usos pueden ser principales, compatibles, complementarios, restringidos y prohibidos. Cuando un uso no haya sido clasificado como principal, compatible, complementario o restringido se entenderá prohibido. Pág. 241.

Decreto 1077 de 2015. Sección 3. Art. 2.2.6.1.3.1 Otras actuaciones relacionadas con la expedición de las licencias ítem 3. Concepto de uso de suelo: Es el dictamen escrito por medio del cual el Curador o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. La expedición de estos conceptos no otorga derechos, ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas. Pág. 420.

1. No se deberá contravenir lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Barrancabermeja-acuerdo 018 de 2002 y a las normas nacionales y ambientales vigentes

2. Se debe tener en cuenta que este Concepto de uso de suelo solo informa con respecto a la actividad que se puede desarrollar o no, en el predio evidenciándose en la categoría de uso descrita y nada tiene que ver con viabilidades relacionadas con manejo ambiental, físicas o de otra índole; como tampoco, da legalidad a la existencia de un predio o su forma de ocupación.

3. Este acto no constituye licencia de funcionamiento, solo informa sobre el desarrollo de una actividad específica en un sector determinado, como uno de los requisitos establecidos en la ley 232 de 1995.

4. Este acto tampoco constituye licencia de construcción, la cual, en el evento de requerirse, deberá tramitarse ante la Curaduría Urbana de la ciudad, ajustándose el proyecto a la normativa vigente.

5. Si se cambia la actividad o el sitio para el cual se ha solicitado este concepto deberá ser tramitado nuevamente.

NOMBRE DEL SOLICITANTE: MANUEL PEDRO FARIAS

Se expide en Barrancabermeja, a los veinte (20) días del mes de febrero de 2019. Radicado N° 0794 del ocho (08) de febrero 2019 Liquidación de impuesto N° 19002023.

ELIZABETH LOBO GUALDRÓN Jefe Oficina Asesora de Planeación Municipal	DANIEL MARÍA PARRADO RAMÍREZ Profesional Especializado.																
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>NOMBRE FUNCIONARIO</th> <th>FIRMA</th> <th>FECHA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Proyectó</td> <td>Omar Millán</td> <td></td> <td>20-02-2019</td> </tr> <tr> <td>Revisión Técnica</td> <td>Olga Cristóbal</td> <td></td> <td>20-02-2019</td> </tr> <tr> <td>Revisión Jurídica</td> <td>Alba Marina Pérez</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			NOMBRE FUNCIONARIO	FIRMA	FECHA	Proyectó	Omar Millán		20-02-2019	Revisión Técnica	Olga Cristóbal		20-02-2019	Revisión Jurídica	Alba Marina Pérez		
	NOMBRE FUNCIONARIO	FIRMA	FECHA														
Proyectó	Omar Millán		20-02-2019														
Revisión Técnica	Olga Cristóbal		20-02-2019														
Revisión Jurídica	Alba Marina Pérez																
<p>Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado las normas y disposiciones legales vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firma.</p>																	

OTRAS REGLAMENTACIONES: No.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.
NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN



ALCALDÍA DISTRITAL DE
BARRANCABERMEJA

SP- 0746-2020
Barrancabermeja, 9 de junio de 2020

Ingeniero
CONRAD VELLVÉ RAFECAS
Representante Legal
Concesionaria Ruta del Cacao, S.A.S
Carrera 26 36 14, Oficina 702
predial@rutadelcacao.com.co
Bucaramanga

Referencia: Respuesta radicado 0627, del 3 de febrero de 2020.

En respuesta a su solicitud, le informo que mediante Acuerdo 018 de 2002, se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial de Barrancabermeja, que rige a partir de su publicación, la cual se realizó el 19 de septiembre de 2002.

A la fecha se mantiene su vigencia, toda vez que no se ha realizado modificación de este acto administrativo.

Cordialmente


RICHARD WALTER TRIANA
Secretario de Planeación Distrital

Nombre del Funcionario	Firma	Fecha
Proyecto: Daniel María Ferrado Ramírez		06-05-2020
Revisión Jurídica: Olinde de la Cruz Acosta		10-06-2020

Las arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para la firma.

www.barrancabermeja.gov.co

Calle 71 # 200 - 408, Cuarta Piso, Barrio La Libertad
Contacto: 71 911 5159 Ext. 2101



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

7.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

7.1.1. UBICACIÓN:

El inmueble objeto del presente avalúo comercial corresponde a un lote de terreno plano se encuentra localizado entre las abscisas Km. 26+390,2 al Km.26+447,11 Escuela Nueva Bélgica, al costado izquierdo de la vía que conduce del Municipio de Barrancabermeja hacia la ciudad de Bucaramanga.

7.1.2. ÁREAS:

Según lo consignado en la ficha predial se establecen las siguientes áreas para la diligencia de avalúo respectiva:

- Área total del predio: 0,200000 HA ó 2.000,00 m²
- Área requerida: 0,147038 HA ó 1.470,38 m²
- Área sobrante: 0,052962 HA ó 529,62 m²

ÁREA REQUERIDA PROYECTO: 0,147038 HA ó 1.470,38 M2.

CONSTRUCCIONES PRINCIPALES DE PREDIO EDIFICADO CON USO INSTITUCIONAL

CONSTRUCCIONES PRINCIPALES	UND	CANT
ITEM: A - ESCUELA Y VIVIENDA	M2	215,19

CONSTRUCCIONES ANEXAS:

CONSTRUCCIONES ANEXAS	UND	CANT
ITEM: 1- ANDEN	M2	62,47
ITEM: 2- ALTAR RELIGIOSO	UND	1,00
ITEM: 3- POZO SÉPTICO	UND	1,00
ITEM: 4- TANQUES PLÁSTICOS	UND	2,00
ITEM: 5- TANQUES	UND	1,00
ITEM: 6- ACCESO VEHICULAR	M2	121,30

Fuente: Ficha predial de afectación No. BBY-UF_02_061 A.

Nota: Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

7.1.3. LINDEROS:

GENERALES DEL PREDIO:

De acuerdo con título de adquisición los linderos generales son los contenidos en la Escritura Pública N° 329 del 13 de mayo de 1966 de la Notaría Primera de Barrancabermeja.

LINDEROS ESPECIFICOS DEL AREA REQUERIDA:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	43.73	Con resto del mismo predio
SUR	51.48	Con la vía existente Bucaramanga - Barrancabermeja
ORIENTE	32.38	Con predio de Néstor Quintero Correa y otro
OCCIDENTE	31.86	Con predio de Néstor Quintero Correa y otro

Fuente: Ficha predial de afectación No. BBY-UF_02_061A anexa entregada por PLANNEX.

7.1.4. TOPOGRAFÍA Y RELIEVE:

La topografía del predio es plana a prácticamente en la totalidad del área de terreno objeto del avalúo (área de afectación) 3-7%.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>



Fuente: Google Earth.

7.1.5. **FORMA GEOMÉTRICA:**

Corresponde a un lote de terreno de forma geométrica que corresponde a un polígono irregular.

7.1.6. **SUELOS:**

El predio en el área objeto de avalúo (área afectada), tiene una calificación de valor potencial de 49 unidades con convención, CH49aq y CH49cq, que tiene la siguiente memoria de suelos según los estudios agrologicos del IGAC, así:

CH49aq:

Zona de tierra homogénea de clima cálido húmedo, de relieve con pendientes que oscilan entre 0 - 3%, los suelos son moderadamente profundos, bien drenados con texturas medianas a gruesas y fertilidad moderada a media.

CH49cq:

Zona de tierra homogénea de clima cálido húmedo, de relieve con pendientes que oscilan entre 7 - 12%, los suelos son moderadamente profundos, bien drenados con texturas medianas a gruesas y fertilidad moderada a media.

FUENTE: ZONAS HOMOGENEAS IGAC, BARRANCABERMEJA. VERIFICADA IN SITU.

7.1.7. **CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS:**

El predio en su contorno con los colindantes no se aprecia que tenga presencia de cercas.

Fuente: Ficha predial de afectación No. BBY-UF_02_061A anexa entregada por PLANNEX. VERIFICADA EN SITIO.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

7.1.8. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA Y POSIBILIDAD DE MECANIZACIÓN.

El predio en su área de afectación está siendo utilizado como área de acceso al colegio lateral izquierdo. Por su topografía plana presenta posibilidades de mecanización.

7.1.9. RECURSOS HÍDRICOS:

Las principales fuentes de abastecimiento de agua que se encuentra en el sector son el Río Sogamoso y quebradas y caños que surten el sector y el predio, los cuales abastecen durante todo el año y se utiliza para el consumo humano y abrevadero de ganado. El predio colinda con la ronda hídrica de la quebrada Tapazón.

7.1.10. ELEMENTOS PERMANENTES:

Se tienen cultivos de pasto Bachearía y árboles dispersos en el área afectada. (Ver anexo).

7.1.11. IRRIGACIÓN: Al momento de la visita no se observó ningún tipo de distrito de riego.

7.1.12. OTROS: No.

7.1.13. UNIDADES FISIGRÁFICAS:

El predio que es objeto del presente avalúo, en su área de afectación objeto del presente avalúo, presenta una unidad fisiográfica según lo observado en campo al momento de la visita de inspección.

UNIDAD FISIOGRAFICA	TOPOGRAFIA	USO ACTUAL	USO NORMA
UF1: CLASE IV	PLANA A INCLINADA	ZONA DE ACCESO ESCUELA ZONA RECREACION	PA - CL – CULTIVO LIMPIO Área Requerida: 0,147038 HA Área Total Requerida UF1: 0,147038 HA

Fuente: Observación del Avaluador con base en las Zonas Homogéneas IGAC y a la Clasificación de tierras adoptado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC", a la vez tomado del sistema del Departamento de Agricultura de los Estados Unidos de América y la Norma del POT Acuerdo No. 018 de 2002, POT de Barrancabermeja.

7.1.14. VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO:

Autopista Bucaramanga – Barrancabermeja, vía nacional de doble sentido, de sur a norte y viceversa, en regular estado de conservación.

7.1.15. FRENTE EN VIAS: El predio posee frente sobre la vía existente en 51,48 ml.

7.1.16. VÍAS INTERNAS:

Existe un acceso que utilizan los usuarios (estudiantes y docentes) para el ingreso al predio y este acceso se ramifica a través de la vía que comunica la ciudad de Barrancabermeja con la ciudad de Bucaramanga.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

7.1.17. SERVICIOS PUBLICOS: El predio cuenta con los servicios básicos de agua, luz eléctrica para sus construcciones respectivas educacionales.

7.2. AREAS CONSTRUIDAS:

El predio objeto de la presente diligencia de avalúo presenta en su unidad fisiográfica 1 las siguientes construcciones principales.

Item / uso	Unid.	Cantidad	EDAD/ AÑOS	VIDA ÚTIL/ AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION
ITEM: A- ESCUELA Y VIVIENDA	M2	215.19	20	100	BUENO

ITEM A. Escuela y Vivienda. Mampostería frisada y pintada. Cubierta en teja tipo Eternit sobre cercha metálica con cielo raso en lamina blanca de icopor con vinilo. pisos en cemento pulido. Cocineta con mesón en cemento y lavaplatos en acero inoxidable, puertas y ventanas metálicas. (135,94 M2). Cuenta con batería de 4 sanitarios y lavamanos de pared, todos enchapados en cerámica, con cubierta en placa de concreto; Además tiene un espacio para la ducha enchapado en cerámica y un lavamanos lineal exterior de 4 llaves. **Cant/Und.** 215,19 M2.

Fuente: Ficha predial de afectación No. BBY-UF_02_061A anexa.

7.2.1 DISTRIBUCION CONSTRUCCION.

La construcción se divide en dos partes correspondiente a una escuela y vivienda, compuesta por dos alcobas, un área de cocina abierta hacia un espacio de sala comedor. En la parte de la escuela encontramos dos salones el primero de sala de informática y el segundo salón de un aula de clase y cuenta con 4 baterías de baño y una ducha.

7.2.3. INSTALACIONES ESPECIALES:

Ninguna.

7.2.4. CONSTRUCCIONES ANEXAS:

Item / uso	Unid	Cantidad	EDAD/ AÑOS	VIDA ÚTIL/ AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION
ITEM: 1- ANDEN	M2	62.47	10	30	BUENO
ITEM: 2- ALTAR RELIGIOSO	UND	1.00	10	30	BUENO
ITEM: 3- POZO SÉPTICO	UND	1.00	10	35	BUENO
ITEM: 4- TANQUES PLÁSTICOS	UND	2.00	10	35	BUENO



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

ITEM: 5- TANQUES	UND	1.00	10	30	REGULAR
ITEM: 6- ACCESO VEHICULAR	M2	121.30	10	35	REGULAR

ÍTEM 1 - Anden, Piso duro en mortero de cemento perimetral, alrededor de la construcción.
Cant/Und. 62.47 M2.

ÍTEM 2 - Altar religioso, nicho en cemento superpuesto sobre columna de cemento (0,40 x 0,40 mt). **Cant/Und.** 1.00 UND.

ÍTEM 3 - Pozo séptico, con muros en bloque de cemento (1,0 mt ancho, 2,40 mt largo y 1,50 mt altura) y placa de concreto de 0,10 mt de espesor. **Cant/Und.** 1.00 UND.

ÍTEM 4 - Tanques plásticos, para almacenamiento de agua (tipo Ajovert) un tanque de 500 lt y un tanque de 1000 lt. **Cant/Und.** 1.00 UND.

ÍTEM 5 - Tanque en asbesto cemento, para almacenamiento de agua de 1000 lt.
Cant/Und. 1.00 UND.

ÍTEM 6 - Acceso Vehicular con asfalto reciclado, grava y arena suelta, tiene una forma irregular con 15,64 mt (frente), 5,91 mt y 11,96 mt (Lado Izq.) 3,40 mt 3,72 mt y 2,77 mt (Atrás), 6,63 mt y 5,45 mt (Lado Der) y cierra. **Cant/Und.** 121.30 M2.

Fuente: Ficha predial No. BBY-UF_02_061 A.

7.3. CULTIVOS O ESPECIES:

De acuerdo al inventario entregado en Ficha predial de afectación No. BBY-UF_02_061A, se tiene:

El predio tiene los siguientes cultivos y especies:



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

VR. TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES AISLADOS - FICHA No. 01

DETALLE	CANT.	UND	ESTADO FITO-SANITARIO
Yarumo \emptyset < 10	4.00	UND	BUENO
Moncoro \emptyset < 30	3.00	UND	BUENO
Matarraton \emptyset < 30	1.00	UND	BUENO
Ficus \emptyset < 10	2.00	UND	BUENO
Limon de 7 años	1.00	UND	BUENO
Naranja 6 años	2.00	UND	BUENO
Guanabano 7 años	3.00	UND	BUENO
Guanabano 5 años	1.00	UND	BUENO
Palmeras Ornamental 12 años	7.00	UND	BUENO
Palmeras Ornamental 6 años	3.00	UND	BUENO

VR. TOTAL PLANTAS FLORARES O DE JARDIN - FICHA No. 01

DETALLE	CANT.	UND	ESTADO FITO-SANITARIO
Cayeno (Jardín)	2.00	UND	BUENO
Croto (Jardín)	2.00	UND	BUENO
Coral (Jardín)	7.00	UND	BUENO
Millonaria (Jardín)	4.00	UND	BUENO
Campana (Jardín)	2.00	UND	BUENO
Veranera (Jardín)	1.00	UND	BUENO
Caracucha (Jardín)	6.00	UND	BUENO
Heliconia (Jardín)	1.00	UND	BUENO
Mirto (Jardín)	1.00	UND	BUENO
Prado	397.31	M2	BUENO

Fuente: Ficha predial de afectación No. BBY-UF_02_061A anexa.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

8. METODOS DE AVALUO

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizó la metodología, establecida por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:

Para el terreno:

Artículo 1°.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

Para las construcciones:

Artículo 3°.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ÍTEM	EDAD/AÑOS	VIDA ÚTIL/AÑOS	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES									
ITEM: A- ESCUELA Y VIVIENDA	20	100	20,00%	2,00	14,22%	\$ 918.548	\$130.642	\$787.906	\$ 790.000
CONSTRUCCIONES ANEXAS									
ITEM: 1- ANDEN	10	30	33,33%	2,50	28,49%	\$ 74.437	\$21.206	\$53.232	\$ 55.000
ITEM: 2- ALTAR RELIGIOSO	10	30	33,33%	2,50	28,49%	\$ 568.167	\$161.859	\$406.308	\$ 405.000
ITEM: 3- POZO SÉPTICO	10	35	28,57%	2,50	24,95%	\$ 2.995.818	\$747.471	\$2.248.347	\$ 2.250.000
ITEM: 4- TANQUES PLÁSTICOS	10	35	28,57%	2,00	20,43%	\$ 772.468	\$157.810	\$614.659	\$ 615.000
ITEM: 5- TANQUES	10	30	33,33%	3,00	36,30%	\$ 893.215	\$324.234	\$568.981	\$ 570.000
ITEM: 6- ACCESO VEHICULAR	10	35	28,57%	3,50	45,44%	\$ 90.098	\$40.939	\$49.159	\$ 50.000

Fuente: Como resultado de las características y especificaciones constructivas y la especialización de las edificaciones, se determinaron los costos aproximados de reposición para este tipo de construcción, de acuerdo con sus especificaciones y materiales, y a la información básica obtenida en publicaciones especializadas como ConstrudataEd. 180-181-182-183-184-185-186-188-189-190-191/2016/2020, Camacol y series de datos del DANE y de conceptos profesionales con experiencia en construcción de inmuebles con alguna semejanza (Ing. German Fuentes, Ing. Carlos Moreno, Ing. Pedro Melo Z, Arq. Nelson Moreno, Arq. German Moreno, Arq. Katleen Landaburu, Ad. Ivan D. Fuentes, Ing. Julio Cesar Amaya, Tec. Luis A. Elizalde, Dra. Mónica E. Fuentes G, tec. Pedro Valero, Arq. Javier Peñaloza, Dr. Alonso Fuentes Cruz, Ing. Erwin F. Fuentes G, tec. Jorge Rivera Guerrero, Tec. Fernando A. Rivera) y, al Estudio de Caracterización de Construcciones y APU de la Ruta del Cacao, locales y otros, efectuado por esta Corporación Lonja Inmobiliaria de Santander - Asolonjas. 2016/2020.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

9. ANALISIS DE ANTECEDENTES

No se encontraron antecedentes en el sector por parte de esta Corporación ni del IGAC para este predio en esta área de afectación.

10. CONSIDERACIONES GENERALES

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada ó el título legal de la misma (escritura).

El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor, aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

Los conceptos y valores determinados en este avalúo, están fundamentados en bases teóricas, que nos permiten tener una apreciación del valor del inmueble.

Las descripciones que se encuentran consignadas en el certificado de tradición y libertad, escritura y archivos catastrales se tomaron como punto de referencia.

Se asume que los títulos de propiedad, consignados en las escrituras y matrícula inmobiliaria entregados por Plannex, son correctos como también toda la información contenida en los documentos suministrados por la entidad peticionaria.

El presente avalúo está sujeto a las condiciones actuales del país y a la normatividad vigente en la zona o el municipio donde se localiza el predio, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.

Certificamos este avalúo como un Avalúo Corporativo No. **BBY-UF_02_061A - 2020**. Un avalúo corporativo es aquel que elabora la Lonja Inmobiliaria de Santander, como Entidad, a través de su departamento de avalúos, sometido a evaluación y aprobación de un comité técnico de revisión por parte de una comisión evaluadora y siguiendo todos los procedimientos especiales dentro del reglamento interno de avalúos corporativos, sobre cualquier tipo de bienes muebles, inmuebles o intangibles y avalado por miembros del Consejo Regional de Avaluadores Profesionales de Colombia, en cumplimiento a los requisitos legales, para efectos de las valoraciones ordenadas en la Ley 223 y Decreto 2150 de 1.995, Resolución 620 de 2008, y demás efectos legales.

En caso de no estar de acuerdo con el presente Informe Avaluatorio, se debe objetar ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC" Oficina del Catastro Seccional de Bucaramanga,



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

dentro de los cinco (5) hábiles, al recibo de este en cumplimiento a lo ordenado en el Decreto 1420 de 1.998 surtiendo todos los efectos de Ley.

Esta consultoría es propiedad de la Lonja Inmobiliaria de Santander, quedando prohibida su reproducción parcial o total, o de las cifras estimadas, sin la aprobación de esta Corporación, aclarando el uso a propiedad privada de orden confidencial con base en la protección de los derechos de propiedad intelectual.

Certificamos que la Lonja Inmobiliaria De Santander, sus directivos, comité técnico, ni evaluadores, no tienen intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni existen vínculos de naturaleza alguna con el propietario actual o anterior, por lo cual nuestra manifestación es subjetiva a nuestra manera de ver, analítica y comparativa con el mercado inmobiliario en la fecha del evento o solicitud el avalúo que se muestra en la investigación económica en el sector.

El presente avalúo tiene control de calidad aprobado por un comité técnico de profesionales evaluadores con R.A.A vigente y miembros de esta Corporación.

Que el precio fijado para el valor del metro cuadrado se fijó a través de los métodos avaluatorios de mercado, y se determinó de acuerdo a consultas de varios evaluadores reconocidos y activos con Registro Abierto de Avaluadores y miembros del Consejo Regional de Avaluadores Profesionales de Colombia y tiene visto bueno por de la Lonja Inmobiliaria de Santander.

Se deja constancia que la Lonja Inmobiliaria ni sus evaluadores tienen Interés alguno en el bien valorado en el Avalúo Corporativo No. **BBY-UF_02_061A - 2020**. De igual manera se aclara que la Lonja Inmobiliaria de Santander no tiene responsabilidad alguna si resultare alguna diferencia que en el avalúo corporativo se haya tomado In situ y documentos legales anexos (Escrituras y Otros), por cuanto se da certeza a lo observado y levantado In Situ en las inspecciones física.

El Presente avalúo es un informe subjetivo que es una base en valores para toma de decisiones, no es concepto obligatorio, es libre y exonera de toda responsabilidad civil y penal con relación a los Avaluadores.

Se certifica que la presente consultoría, es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos, comunes y universalmente aceptados. Igualmente, la Lonja Inmobiliaria de Santander afiliada a Asolonjas, y los evaluadores que intervinieron, no han sido influidos por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodologías, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones finales, manifestando que no tienen ningún interés, directo o indirecto con los bienes y áreas evaluadas, ni en el presente ni a futuro.

La Lonja Inmobiliaria de Santander afiliada a Asolonjas, y los evaluadores que intervinieron, manifestamos que no nos liga con los propietarios de predios o residentes encuestados en la zona estudiada, lazos familiares ni de ninguna índole.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

La Lonja Inmobiliaria de Santander afiliada a Asolonjas, y los evaluadores que intervinieron han sido contratados para la realización del Informe o estudio técnico, únicamente en su carácter profesional competente y consciente de sus deberes y responsabilidades, igualmente los datos e información encuestada que se haya obtenido, los datos de terceras personas o archivos de instituciones privadas o públicas, necesarios para la realización del estudio de valoración, son ciertas hasta donde alcanza la buena fe de los Evaluadores.

La Lonja Inmobiliaria de Santander afiliada a Asolonjas, y los evaluadores que intervinieron, manifiestan que no han exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico.

El presente estudio valuatorio, arroja unos resultados matemáticos que se deben tomar como base para la toma de decisiones, ya que el avalúo es un concepto subjetivo, para que las partes que intervienen, lo analicen, lo consulten; solo se aceptarían las objeciones o revisiones conforme a la Resolución No. 0620 del IGAC de 2008. De igual manera la Lonja Inmobiliaria de Santander, y los evaluadores no pueden ser requeridos para testimonio ni ser llamado a juicio por razón de este avalúo en referencia a la propiedad de los mismos, a no ser que se hagan acuerdos previos.

Los Comités Técnicos de Revisión para el Control de Calidad, a los cuales se ha sometido esta consultoría, están de acuerdo a lo consignado en el presente informe que ha sido elaborado bajo coordinación de la Lonja Inmobiliaria de Santander, cumplidos los trámites institucionales establecidos por los Estatutos y Reglamentos Internos sobre Avalúos Corporativos, de inmediato se incorporan a los archivos de la institución, autorizando su entrega al destinatario, a partir de Junio 19 de 2020.

De conformidad con el ordenamiento legal del Decreto 422 artículo 2 literal 7 del año 2000, el término de este estudio, es de un año calendario a partir de su expedición y entrega, cumpliéndose las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el sector de predios analizados se conservan.

Se informa que la presente consultoría es confidencial para la Lonja Inmobiliaria de Santander, los evaluadores que en ella intervinieron, y para el usuario(s) a quienes está dirigida, y que la Lonja Inmobiliaria de Santander ni los evaluadores pueden aceptar responsabilidad por el uso de la valuación por terceros que se apoyen en la misma.

El presente Informe valuatorio es subjetivo, y puede servir como base para conciliar o tomar decisiones para que con equidad se lleguen a acuerdos de negociación y/o resolución de conflictos entre las partes.

Nota: En el comité técnico de Control de calidad corporativo, han participado Ingenieros Civiles, Arquitectos junto con los evaluadores designados para este avalúo para dar cumplimiento al control de calidad corporativo.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>**11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA****11.1 INVESTIGACIÓN DIRECTA:**

Se relaciona a continuación los datos de mercado comparables en el mismo sector de ubicación del predio objeto de avalúo:

MERCADO ESCRITURADO Y REGISTRADO ZONA UF02, SUBZONA 6, RUTA DEL CACAO:

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS RUTA DEL CACAO ESCRITURADO Y REGISTRADO INDEXADO A JUNIO 01 DE 2020													
PREDIO UNIDAD FUNCIONAL 2 SECTOR COMERCIAL ESTADEROS, PLANTAS ASFALTO, MATADERO, RESTAURANTES, COMERCIO COMPLEMENTARIO, FINCAS AGROINDUSTRIALES, SECTOR LA Y, RUTA DEL SOL, CRUCE PANAMERICANA TRONCAL DE LA PAZ, SUBZONA 6													
No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR TRANSACCION	% NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCION	VALOR TOTAL CONSTRUCCION	ESPECIES	NOMBRE y FUENTE	OBSERVACIONES	COORDENADAS
						ÁREA EN HA	VIHA	ÁREA EN M2		FORESTALES			
1	INMUEBLE RURAL BARRANCABERMEJA BBY_02_052C-1	UNIDAD FUNCIONAL 2 SECTOR UNIPAZ A LA Y CRUCE TRONCAL LA PAZ, TAPAZON, CON RUTA DEL SOL	\$ 24.697.450	0%	\$ 24.697.450	0,342852	\$ 68.694.718,77	0,00	\$ 0	\$ 1.145.329	ESCRITURA PUBLICA No. 1861 DEL 06-12-2018, NOTARIA 1 DE BARRANCABERMEJA, M.I 303-91749	PREDIO RURAL LOTE 89, LOTE SIN CONSTRUCCIONES, AGROPECUARIO, PRODUCCION.	Latitud: 7° 5'36,64"N Longitud: 73°40'30,24"O
2	INMUEBLE RURAL BARRANCABERMEJA BBY_02_052_D	UNIDAD FUNCIONAL 2 SECTOR UNIPAZ A LA Y CRUCE TRONCAL LA PAZ, TAPAZON, CON RUTA DEL SOL	\$ 131.340.760	0%	\$ 131.340.760	0,709130	\$ 70.020.410,57	942,98	\$ 72.755.511	\$ 8.931.686	ESCRITURA PUBLICA No. 987 DEL 11-05-2018, NOTARIA 2 DE BARRANCABERMEJA, M.I 303-81298	PREDIO RURAL LOTE NUMERO UNO, LOTE CON CONSTRUCCIONES, AGROPECUARIO, PRODUCCION.	Latitud: 7° 6'17,71"N Longitud: 73°40'22,19"O
3	INMUEBLE RURAL BARRANCABERMEJA BBY_02_055	UNIDAD FUNCIONAL 2 SECTOR UNIPAZ A LA Y CRUCE TRONCAL LA PAZ, TAPAZON, CON RUTA DEL SOL	\$ 162.268.629	0%	\$ 162.268.629	0,504160	\$ 66.894.579,80	894,87	\$ 120.444.562	\$ 8.098.496	ESCRITURA PUBLICA No. 987 DEL 11-03-2019, NOTARIA 1 DE BARRANCABERMEJA, M.I 303-60760	PREDIO RURAL FINCA LA LOMA, LOTE CON CONSTRUCCIONES, AGROPECUARIO, PRODUCCION. EXISTEN MEJORISTAS	Latitud: 7° 6'19,43"N Longitud: 73°40'13,41"O
4	INMUEBLE RURAL BARRANCABERMEJA BBY_02_069	UNIDAD FUNCIONAL 2 SECTOR UNIPAZ A LA Y CRUCE TRONCAL LA PAZ, TAPAZON, CON RUTA DEL SOL	\$ 132.002.710	0%	\$ 132.002.710	1,529941	\$ 72.189.893,89	15,12	\$ 7.360.072	\$ 14.196.361	ESCRITURA PUBLICA No. 987 DEL 25-07-2017, NOTARIA 1 DE BARRANCABERMEJA, M.I 303-13449	PREDIO RURAL FINCA MATUCANA, LOTE CON CONSTRUCCIONES, AGROPECUARIO, PRODUCCION.	Latitud: 7° 6'19,28"N Longitud: 73°37'39,46"O
						Promedio	\$ 69.449.900,76						
						Desviación estándar	\$ 2.231.069,17						
						Coefficiente de variación	3,21%						
						Máximo	\$ 71.680.969,93						
						Mínimo	\$ 67.218.831,59						

FUENTE. ESTUDIO DE MERCADO ESCRITURADO ZONA UF 02 SUBZONA 06, RUTA DEL CACAO, LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER INDEXADO A 2020 JUNIO.

Nota: Valor asignado de \$69.450.000,00/Ha, para el Área Total Requerida: 0,147038 has, por tratarse de áreas planas de manera homogénea (UF1).



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

11.2 VALORES ADOPTADOS

Con base en los antecedentes, la investigación directa e indirecta y teniendo en cuenta las características particulares del predio, se adoptaron los siguientes valores:

ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO
TERRENO			
UNIDAD FISIOGRAFICA 1 NUEVA BELGICA BBY_02_061A	HA	0,147038	\$ 69.450.000,00
SUBTOTAL TERRENO			
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES			
ITEM: A- ESCUELA Y VIVIENDA	M2	215,19	\$ 790.000,00
SUBTOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES			
CONSTRUCCIONES ANEXAS			
ITEM: 1- ANDEN	M2	62,47	\$ 55.000,00
ITEM: 2- ALTAR RELIGIOSO	UND	1,00	\$ 405.000,00
ITEM: 3- POZO SÉPTICO	UND	1,00	\$ 2.250.000,00
ITEM: 4- TANQUES PLÁSTICOS	UND	2,00	\$ 615.000,00
ITEM: 5- TANQUES	UND	1,00	\$ 570.000,00
ITEM: 6- ACCESO VEHICULAR	M2	121,30	\$ 50.000,00

11.3 VALOR CULTIVOS

De acuerdo al análisis especial y técnico efectuado por medio del INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES descrito en la ficha predial BBY-UF_02_061A y, tomando como fuente la información técnica de la Matriz Técnica de Cultivos Permanentes realizada por el Ingeniero Forestal JOSE VICENTE DEL CASTILLO con TP No. 12169 de Min Agricultura, se han liquidado valores a designar para cada cultivo y de unidades dispersas teniendo en cuenta el Estado Fito Sanitario, manejo cultural y de acuerdo a las densidades de siembra presentadas en cada caso.

Soporte de los valores de cultivos y especies:



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.

**AFILIADO A ASOLONJAS**

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

DETALLE	VALOR PLANTA EN PRODUCCION	PRODUCCION	CANT.	UND.	COSTO INDEMNIZADO
		ESTADO			
		B 80%			
Yarumo Ø < 10	\$ 20.000,00	\$ 16.000,00	4,00	UND	\$ 64.000,00
Moncoro Ø < 30	\$ 60.000,00	\$ 48.000,00	3,00	UND	\$ 144.000,00
Matarraton Ø < 30	\$ 40.000,00	\$ 32.000,00	1,00	UND	\$ 32.000,00
Ficus Ø < 10	\$ 30.000,00	\$ 24.000,00	2,00	UND	\$ 48.000,00
Limon de 7 años	\$ 115.000,00	\$ 92.000,00	1,00	UND	\$ 92.000,00
Naranja 6 años	\$ 132.000,00	\$ 105.600,00	2,00	UND	\$ 211.200,00
Guanabano 7 años	\$ 100.000,00	\$ 80.000,00	3,00	UND	\$ 240.000,00
Guanabano 5 años	\$ 100.000,00	\$ 80.000,00	1,00	UND	\$ 80.000,00
Palmeras Ornamental 12 años	\$ 105.983,00	\$ 84.786,00	7,00	UND	\$ 593.502,00
Palmeras Ornamental 6 años	\$ 105.983,00	\$ 84.786,00	3,00	UND	\$ 254.358,00
VR. TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES AISLADOS - FICHA No. 01					\$ 1.759.060,00

DETALLE	VALOR PLANTA EN PRODUCCION	PRODUCCION	CANT.	UND.	COSTO INDEMNIZADO
		ESTADO			
		B 80%			
Cayeno (Jardín)	\$ 25.000,00	\$ 20.000,00	2,00	UND	\$ 40.000,00
Croto (Jardín)	\$ 40.000,00	\$ 32.000,00	2,00	UND	\$ 64.000,00
Coral (Jardín)	\$ 15.000,00	\$ 12.000,00	7,00	UND	\$ 84.000,00
Millonaria (Jardín)	\$ 30.000,00	\$ 24.000,00	4,00	UND	\$ 96.000,00
Campana (Jardín)	\$ 10.000,00	\$ 8.000,00	2,00	UND	\$ 16.000,00
Veranera (Jardín)	\$ 10.000,00	\$ 8.000,00	1,00	UND	\$ 8.000,00
Caracucha (Jardín)	\$ 10.000,00	\$ 8.000,00	6,00	UND	\$ 48.000,00
Heliconia (Jardín)	\$ 15.000,00	\$ 12.000,00	1,00	UND	\$ 12.000,00
Mirto (Jardín)	\$ 15.000,00	\$ 12.000,00	1,00	UND	\$ 12.000,00
Prado	\$ 250,00	\$ 200,00	397,31	M2	\$ 79.462,00
VR. TOTAL PLANTAS FLORARES O DE JARDIN - FICHA No. 02					\$ 459.462,00

VR. TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES AISLADOS - FICHA No. 01					\$ 1.759.060,00
VR. TOTAL PLANTAS FLORARES O DE JARDIN - FICHA No. 02					\$ 459.462,00
VALOR TOTAL					\$ 2.218.522,00

Fuente: Estudio de caracterización y análisis de especies forestales y cultivos en la Ruta del Cacao en jurisdicción de los diferentes municipios. (Ing. Forestal José Vicente Castillo).



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.
NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

12. RESULTADO DEL AVALÚO CORPORATIVO No. BBY-UF_02_061A PREDIO RURAL - VEREDA TAPAZON/ LA LIZAMA PREDIO PARTE DE "CAMPO ALEGRE"

ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
UNIDAD FISIOGRAFICA 1 NUEVA BELGICA BBY_02_061A	HA	0,147038	\$ 69.450.000,00	\$ 10.211.790,00
SUBTOTAL TERRENO				\$ 10.211.790,00
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
ITEM: A- ESCUELA Y VIVIENDA	M2	215,19	\$ 790.000,00	\$ 170.000.100,00
SUBTOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 170.000.100,00
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
ITEM: 1- ANDEN	M2	62,47	\$ 55.000,00	\$ 3.435.850,00
ITEM: 2- ALTAR RELIGIOSO	UND	1,00	\$ 405.000,00	\$ 405.000,00
ITEM: 3- POZO SÉPTICO	UND	1,00	\$ 2.250.000,00	\$ 2.250.000,00
ITEM: 4- TANQUES PLÁSTICOS	UND	2,00	\$ 615.000,00	\$ 1.230.000,00
ITEM: 5- TANQUES	UND	1,00	\$ 570.000,00	\$ 570.000,00
ITEM: 6- ACCESO VEHICULAR	M2	121,30	\$ 50.000,00	\$ 6.065.000,00
SUBTOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 13.955.850,00
SUBTOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 2.218.522,00
AVALUO TOTAL BBY_02_061A				\$ 196.386.262,00

JUNIO 19 DE 2020.

SON: CIENTO NOVENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS MTCE.

Cordialmente,

ERWIN FERNANDO FUENTES G
PERITO DESIGNADO CONTRATISTA
LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER.
R.A.A. AVAL-91479580

Vo. Bo. Comité Técnico,

ING. GERMAN A. FUENTES
DIRECTOR DE AVALUOS LONJA
INMOBILIARIA DE SANTANDER.
R.A.A AVAL-91258234

Vo. Bo. Comité Técnico

ALONSO FUENTES CRUZ
PRESIDENTE - R. LEGAL
R.A. AVAL - 5559733



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.
NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

13. INDEMNIZACIONES RESOLUCION 898 DE 2014 (DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE).

13.1 CALCULO DAÑO EMERGENTE:

LIQUIDACION DAÑO EMERGENTE AVALUO No. BBY_02_061 A

DERECHOS NOTARIALES COMPRAVENTA LIQUIDACION DAÑO EMERGENTE

MONTO PREDIO POR AVALUO	\$	196.386.262	%
DERECHOS NOTARIALES COMPRAVENTA	\$	602.683	0,31%
HOJAS DE ESCRITURA (10)	\$	35.000	0,01%
COPIAS ESCRITURAS (3): 30 HOJAS	\$	135.000	0,05%
AUTENTICACIONES	\$	45.000	0,02%
BIOMETRIA	\$	5.800	0,00%
SUBTOTAL	\$	823.483	0,39%
OTRAS CUENTAS			
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO	\$	9.249	0,00%
FONDO SUPERNOTARIADO	\$	9.249	0,00%
IVA	\$	156.462	0,07%
TOTAL GASTOS NOTARIALES	\$	998.443	0,47322004%
OTROS GASTOS:			
BOLETA FISCAL DPTAL	\$	2.844.028	1,4%
REGISTRO INSTR. PUBLICOS	\$	1.099.767	0,6%
SUBTOTAL OTROS	\$	3.943.795	2,0%
TOTAL	\$	4.942.238	2,5%

FUENTE: SUPERNOTARIADO Y REGISTRO. <http://portalvur.vur.gov.co:8889/vur/sin/consultarPreliquidacion.jsf>

NOTA:

LA RETEFUENTE ES A CARGO DEL VENDEDOR POR NORMA LEGAL, QUE ES EQUIVALENTE AL 1% DEL VALOR COMERCIAL DEL PREDIO, LA CUAL NO SE TIENE EN CUENTA. (LEY 223 DE 1995, DECRETO 650 DE 1996). EL DAÑO EMERGENTE POR ESTE CONCEPTO, SE CALCULO APROXIMADAMENTE A LOS COSTOS Y GASTOS NOTARIALES, LOS CUALES VARIAN AL VALOR FINAL DE ENAJENACION Y EL VALOR DE DOCUMENTOS QUE SE REGISTREN EN EL ACTO NOTARIAL DE LEGALIZACION.

13.2 LUCRO CESANTE:

Se hace salvedad que no fueron suministrados por la concesión ni por el propietario, documentos para cálculo de indemnizaciones por Lucro Cesante, Por lo anterior en el presente informe no se liquidaron Indemnizaciones.

Cordialmente,

ERWIN F. FUENTES G.
PERITO DESIGNADO CONTRATISTA
LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER.
R.A.A. AVAL-91479580
Vo. Bo. Comité Técnico

DR. MONICA E. FUENTES G.
PERITO DESIGNADO LONJA
INMOBILIARIA DE SANTANDER.
R.A.A. AVAL-63361587

ALONSO FUENTES CRUZ
PRESIDENTE - R. LEGAL
R.A.A. AVAL - 5559733



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

- 14. ANEXOS
- 14.1 GRÁFICOS
- 14.2 FOTOGRAFÍCOS: Ver registro anexo.
- 14.3 DOCUMENTOS (VARIOS)

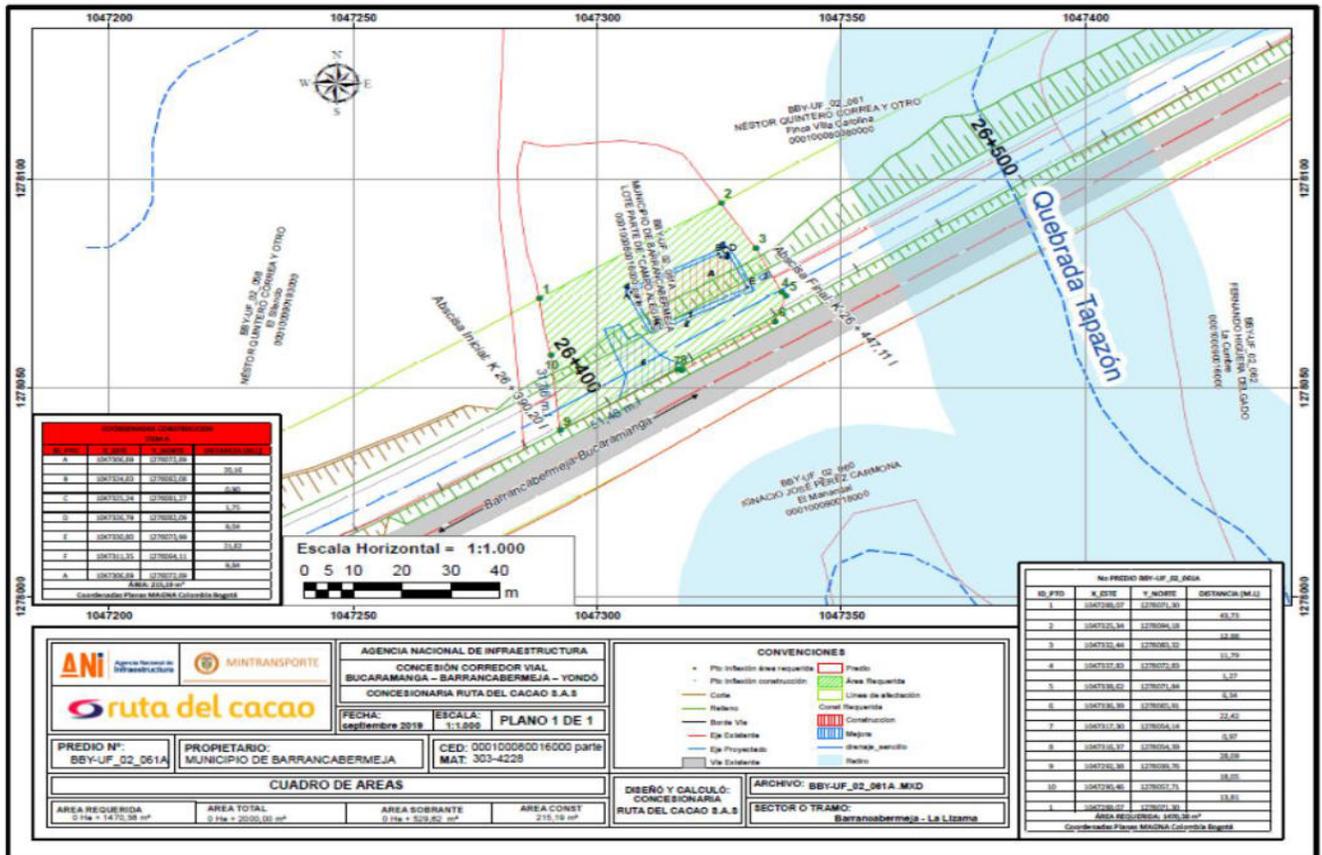


AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422575-6422331
<http://www.lonjasan.com>

14.1 ANEXOS GRÁFICOS

PLANO LOCALIZACION GENERAL DEL PREDIO



Fuente: Plannex.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.
NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

PLANO LOCALIZACION GENERAL DEL PREDIO

LOCALIZACION SATELITAL



Fuente: Google Earth



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

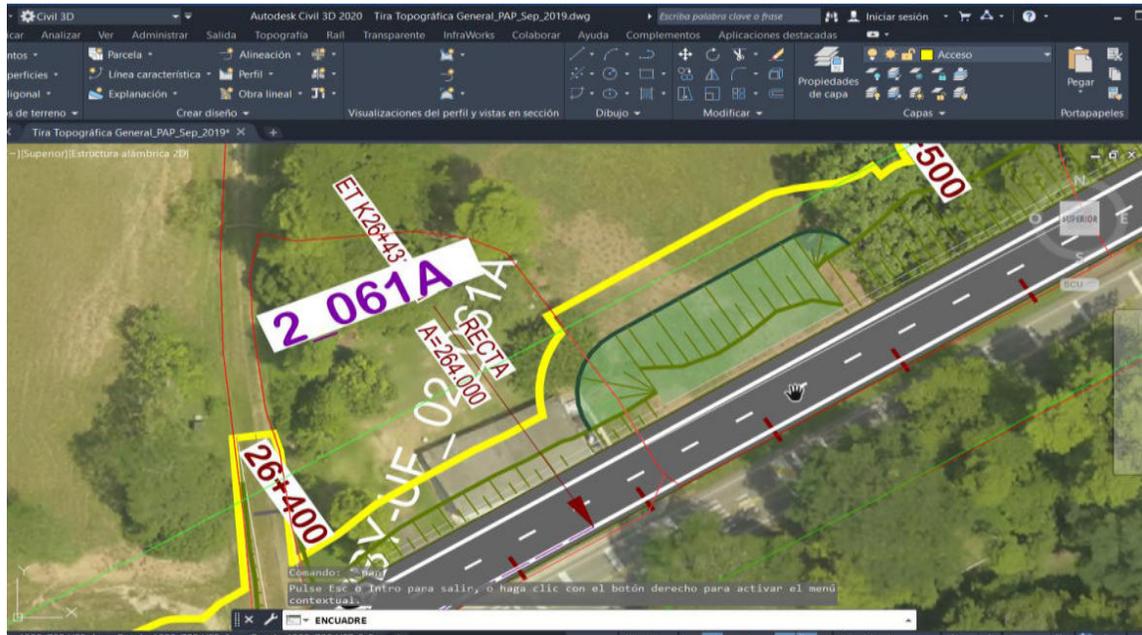
NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

14.2 ANEXOS FOTOGRAFICOS BBY-UF2-061 A

REGISTRO PANORAMICA 1:



REGISTRO ITEM: A

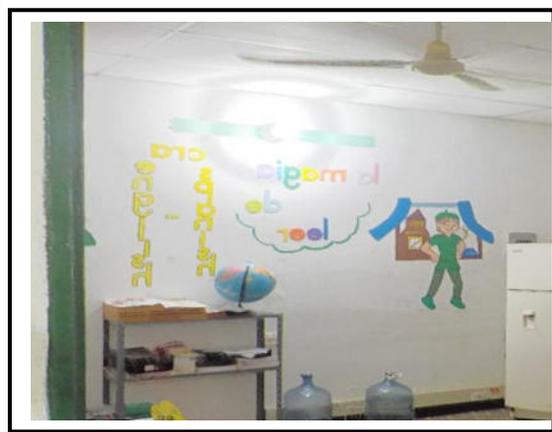
REGISTRO PANORAMICA 2:



REGISTRO ITEM: A



REGISTRO ITEM: A



REGISTRO ITEM: A





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.
NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

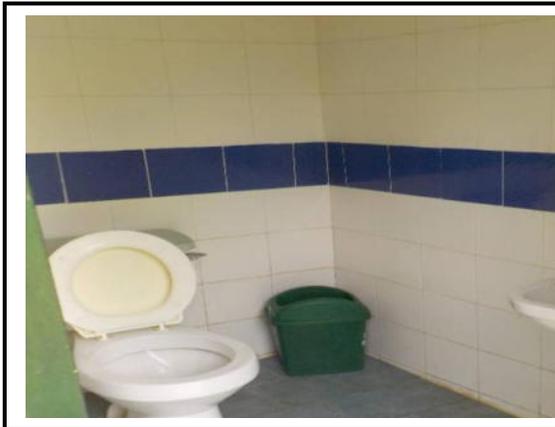
REGISTRO ITEM: A



REGISTRO ITEM: A



REGISTRO ITEM: A



REGISTRO ITEM: A



REGISTRO ITEM: 1

REGISTRO ITEM: 2





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

REGISTRO ITEM: 3



REGISTRO ITEM: 4



REGISTRO ITEM: 5



REGISTRO ITEM: 6



GUANABANO



CROTO





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422575-6422331

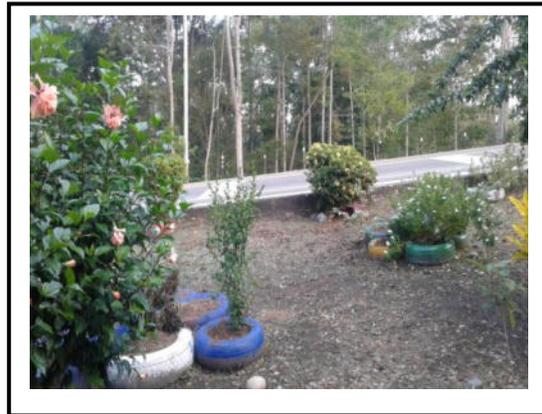
<http://www.lonjasan.com>

PALMERA ORNAMENTAL



MONCORO

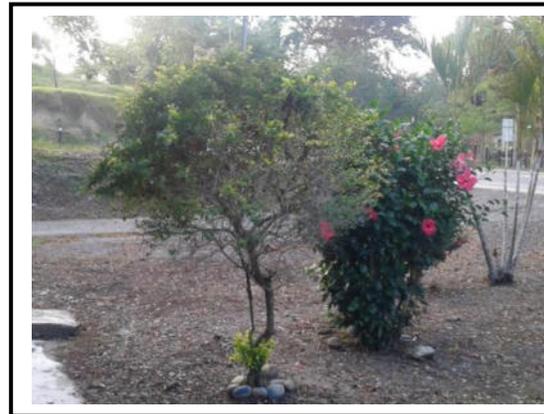
CAMPANA



MIRTO



CORAL



MATARRATÓN





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

LIMON



MILLONARIA



NARANJO



CAYENO





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.

**AFILIADO A ASOLONJAS****CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422575-6422331**<http://www.lonjasan.com>**UNITARIOS****Item A**

ITEM: A- ESCUELA Y VIVIENDA						
DESCRIPCION	ITEM	UND.	CANT.	VLR UNIT	VLR TOTAL	
1 Preliminares	1,1	Localización y replanteo obra arquitectónica	m2	215,19	\$ 3.050,00	\$ 656.329,50
	1,2	Limpieza descapote y retiro de sobrantes	m2	215,19	\$ 1.250,00	\$ 268.987,50
2 Movimiento de Tierra	2,1	Excavación manual de tierra o conglomerado	m3	75,32	\$ 19.820,00	\$ 1.492.773,03
	2,2	Relleno material sitio compactado rana	m3	32,28	\$ 21.401,01	\$ 690.792,50
3 Estructura	3,1	Incluye Elementos de cimentación, confinamiento y placa en concreto	gbl	1,00	\$ 73.276.190,82	\$ 73.276.190,82
4 Cubiertas	4.1	Suministro e instalación Teja Tipo Eternit (soportado por cercha metálica cielo raso en lamina blanca de icopor con vinilo)	gbl	1	\$ 27.541.952,91	\$ 27.541.952,91
5 Frisoy pintura	5,1	Pañete	m2	353,39	\$ 15.110,00	\$ 5.339.679,33
	5,2	Base de pintura	m2	353,39	\$ 7.167,50	\$ 2.532.902,16
6 Carpintería metálica y en madera	6,1	Suministro e instalación de 6 puertas en madera, ventanas 1 metálicas y 4 de madera	gbl	1,00	\$ 19.339.950,15	\$ 19.339.950,15
7 Instalaciones Hidráulicas	7,1	Suministro e instalación (Elementos y materiales adicionales, incluye ducha)	gbl	1,00	\$ 675.034,60	\$ 675.034,60
8 Instalaciones Sanitarias	8,1	Suministro e instalación (Elementos y materiales adicionales, incluye 4 combos sanitarios -sanitario y lavamanos)	gbl	1,00	\$ 2.218.749,35	\$ 2.218.749,35
9 Instalaciones Eléctricas	9,1	Incluye adecuación eléctrica y puntos electricos	gbl	1,00	\$ 6.454.495,00	\$ 6.454.495,00
10 Pisos y Enchapes	10,1	Mesón enchapado	und	1,00	\$ 602.264,00	\$ 602.264,00
	10,2	Lavaplatos acero inoxidable	und	1,00	\$ 300.000,00	\$ 300.000,00
	10,3	Enchapes de cocina, baño y muro	m2	53,80	\$ 56.921,70	\$ 3.062.245,16
	10,4	Piso en cemento pulido	m2	215,19	\$ 31.567,50	\$ 6.793.010,33
11 Transporte interno de materiales	11,1	Transporte materiales	und	60,00	\$ 250.000,00	\$ 15.000.000,00
12 Mano de obra	12,1	Mano de obra	hc	300,00	\$ 18.750,00	\$ 5.625.000,00
13 Herramienta y equipo menor	13,1	Herramienta y equipo menor	gbl	1,00	\$ 10.000,00	\$ 10.000,00
AIU 15%	SUBTOTAL					\$ 171.880.356
	ADMINISTRACION					\$ 8.594.018
	IMPREVISTOS					\$ 8.594.018
	UTILIDADES					\$ 8.594.018
	TOTAL					\$ 197.662.410
VALOR TOTAL M2					\$ 918.548	



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.

**AFILIADO A ASOLONJAS****CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422575-6422331**<http://www.lonjasan.com>**ITEM 1.**

ITEM: 1- ANDEN						
DESCRIPCION	ITEM		UND.	CANT.	VLR UNIT	VLR TOTAL
1 Preliminares	1,1	Adecuación y nivelación del terreno	m2	62,47	\$ 3.050,00	\$ 190.533,50
	1,2	Limpieza descapote y retiro de sobrantes	m2	62,47	\$ 1.250,00	\$ 78.087,50
2 Movimiento de Tierra	2,1	Excavación manual de tierra o conglomerado	m3	18,74	\$ 19.820,00	\$ 371.446,62
	2,2	Relleno material sitio compactado rana	m3	6,247	\$ 21.401,01	\$ 133.692,11
3 Andén	3,1	En mortero de cemento	m2	62,47	\$ 37.907,95	\$ 2.368.109,64
4 Transporte interno de materiales	4,1	* Transporte materiales	UND.	2,5	\$ 250.000,00	\$ 625.000,00
5 Mano de obra	5,1	Mano de obra	hc	20	\$ 18.750,00	\$ 375.000,00
6 Herramienta y equipo menor	6,1	Herramienta y equipo menor	gbl	1	\$ 10.000,00	\$ 10.000,00
	SUBTOTAL					\$ 4.151.869
	AIU 12 %	ADMINISTRACION				\$ 166.075
		IMPREVISTOS				\$ 166.075
		UTILIDADES				\$ 166.075
		TOTAL				\$ 4.650.094
VALOR TOTAL M2					\$ 74.437	

ITEM 2.

ITEM: 2- ALTAR RELIGIOSO						
DESCRIPCION	ITEM		UND.	CANT.	VLR UNIT	VLR TOTAL
1 Preliminares	1,1	Adecuación y nivelación del terreno	m2	0,16	\$ 3.050,00	\$ 488,00
	1,2	Limpieza descapote y retiro de sobrantes	m2	0,16	\$ 1.250,00	\$ 200,00
2 Movimiento de Tierra	2,1	Excavación manual de tierra o conglomerado	m3	0,032	\$ 19.820,00	\$ 634,24
	2,2	Relleno material sitio compactado rana	m3	0,016	\$ 21.401,01	\$ 342,42
3 Estructura	3,1	Columna de concreto 0.4*0.4 m	ml	1,50	\$ 197.085,00	\$ 295.627,50
4 Transporte interno de materiales	4,1	Transporte materiales	UND.	0,5	\$ 250.000,00	\$ 125.000,00
5 Mano de obra	5,1	Mano de obra	hc	4	\$ 18.750,00	\$ 75.000,00
6 Herramienta y equipo menor	6,1	Herramienta y equipo menor	gbl	1	\$ 10.000,00	\$ 10.000,00
	SUBTOTAL					\$ 507.292
	AIU 12 %	ADMINISTRACION				\$ 20.292
		IMPREVISTOS				\$ 20.292
		UTILIDADES				\$ 20.292
		TOTAL				\$ 568.167
CANT = 1,0 UND					VALOR TOTAL M2	\$ 568.167



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.

**AFILIADO A ASOLONJAS****CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422575-6422331**<http://www.lonjasan.com>**ITEM 3.**

ITEM: 3- POZO SÉPTICO						
DESCRIPCION	ITEM	UND.	CANT.	VLR UNIT	VLR TOTAL	
1 Preliminares	1,1	Adecuación y nivelación del terreno	m2	2,40	\$ 3.050,00	\$ 7.320,00
	1,2	Limpieza descapote y retiro de sobrantes	m2	2,40	\$ 1.250,00	\$ 3.000,00
2 Movimiento de Tierra	2,1	Excavación manual de tierra o conglomerado	m3	0,48	\$ 19.820,00	\$ 9.513,60
	2,2	Relleno material sitio compactado rana	m3	0,24	\$ 21.401,01	\$ 5.136,24
3 Pozo séptico	3,1	Pozo séptico: muros en bloque de concreto (1*2.4*1.5 m). Incluye placa de concreto 0.10 m, tubería y accesorios.	gbl	1,00	\$ 1.364.867,44	\$ 1.364.867,44
4 Transporte interno de materiales	4,1	Transporte materiales	UND.	3	\$ 250.000,00	\$ 750.000,00
5 Mano de obra	5,1	Mano de obra	hc	28	\$ 18.750,00	\$ 525.000,00
6 Herramienta y equipo menor	6,1	Herramienta y equipo menor	gbl	1	\$ 10.000,00	\$ 10.000,00
		SUBTOTAL				\$ 2.674.837
		ADMINISTRACION				\$ 106.993
	AIU 12 %	IMPREVISTOS				\$ 106.993
		UTILIDADES				\$ 106.993
		TOTAL				\$ 2.995.818
CANT = 1,0 UND		VALOR TOTAL M2				\$ 2.995.818

ITEM 4

ITEM: 4- TANQUES PLÁSTICOS					
ITEM	DESCRIPCION	UND.	CANT	VLR UNIT.	VLR TOTAL
1	TANQUE PLASTICO AJOVER DE 1000 L CON ACCESORIOS y M.O.	UND	1	\$ 721.263,00	\$ 721.263,00
2	TANQUE PLASTICO AJOVER DE 500 L CON ACCESORIOS y M.O.	UND	1	\$ 360.631,50	\$ 360.631,50
3	TUBERÍA PVC 3"	ML	3	\$ 12.504,33	\$ 37.513,00
4	TRANSPORTE DE MATERIAL	unid	1	\$ 250.000,00	\$ 250.000,00
5	HERRAMIENTA Y EQUIPO MENOR	GBL	1	\$ 10.000,00	\$ 10.000,00
		SUBTOTAL			\$ 1.379.407,50
		AIU 12%			\$ 165.528,90
		TOTAL			\$ 1.544.936,40
VALOR TOTAL UND					\$ 772.468,20

ITEM 5.

ITEM: 5- TANQUES					
ITEM	DESCRIPCION	UND.	CANT	VLR UNIT.	VLR TOTAL
1	TANQUE ASBESTO CEMENTO DE 1000 L CON ACCESORIOS y M.O.	UND	1	\$ 500.000,00	\$ 500.000,00
2	TUBERÍA PVC 3"	ML	3	\$ 12.504,33	\$ 37.513,00
3	TRANSPORTE DE MATERIAL	unid	1	\$ 250.000,00	\$ 250.000,00
4	HERRAMIENTA Y EQUIPO MENOR	GBL	1	\$ 10.000,00	\$ 10.000,00
		SUBTOTAL			\$ 797.513,00
		AIU 12%			\$ 95.701,56
		TOTAL			\$ 893.214,56
VALOR TOTAL UND					\$ 893.214,56



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

ITEM 6.

ITEM: 6- ACCESO VEHICULAR						
DESCRIPCION	ITEM		UND.	CANT.	VLR UNIT	VLR TOTAL
1 Preliminares	1,1	Adecuación y nivelación del terreno	m2	121,30	\$ 3.050,00	\$ 369.965,00
	1,2	Limpieza descapote y retiro de sobrantes	m2	121,30	\$ 1.250,00	\$ 151.625,00
2 Movimiento de Tierra	2,1	Excavación manual de tierra o conglomerado	m3	36,39	\$ 19.820,00	\$ 721.249,80
	2,2	Relleno material sitio vibrocompactador Dynapac C15	hr	2,70	\$ 84.233,00	\$ 227.054,73
3 Acceso Vehicular	3,1	Acceso vehicular en asfalto reciclado, grava y arena suelta	m2	121,30	\$ 60.000,00	\$ 7.278.000,00
4 Transporte interno de materiales	4,1	* Transporte materiales	UND.	2,5	\$ 250.000,00	\$ 625.000,00
5 Mano de obra	5,1	Mano de obra	hc	20	\$ 18.750,00	\$ 375.000,00
6 Herramienta y equipo menor	6,1	Herramienta y equipo menor	gbl	1	\$ 10.000,00	\$ 10.000,00
		SUBTOTAL				\$ 9.757.895
	AIU 12 %	ADMINISTRACION				\$ 390.316
		IMPREVISTOS				\$ 390.316
		UTILIDADES				\$ 390.316
		TOTAL				\$ 10.928.842
VALOR TOTAL M2						\$ 90.098



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.

**AFILIADO A ASOLONJAS**

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>**Unitario de cultivos**

VALOR CULTIVOS PERMANENTES Y SEMIPERMANENTES										
RESUMEN Fuente: Estudio de caracterización y análisis de especies forestales y cultivos en la Ruta del Cacao de las unidades Funcionales Ruta del cacao, en jurisdicción de los diferentes municipios SEPTIEMBRE -DICIEMBRE DE 2016. (Ing. Forestal José Vicente Castillo). TP No. 12169 DEL MINISTERIO DE AGRICULTURA										
VALOR ARBOL EN PIE 100%										
LOS VALORES ADOPTADOS QUEDAN A CRITERIO DEL AVALUADOR DE ACUERDO AL ESTADO DE CADA ESPECIE SEGÚN EL RANGO DE CLASIFICACIÓN.										
CULTIVOS Y ESPECIES	< 10 DAP	< 20 DAP	< 30 DAP	< 40 DAP	< 60 DAP	< 80 DAP	< 100 DAP	< 120 DAP	< 140 DAP EN ADEL.	
ABARCO	\$ 40.000	\$ 50.000	60000-70000	80000 -100000	100 -120	130-150	\$150-160	\$160		
ABAREMA JUJUMBA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000	
ACACIO/ACACIO LEUCADENA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60. - \$80.	\$ 106.488	\$ 120.000	120 - 130	\$ 150.000			
ACACIO / ACACIO MAGNUN	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60. - \$80.	\$ 106.488	\$ 120.000	120 - 130	\$ 150.000			
ACEITE MARIA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 100.000					
ACEITUNO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 100.000					
ACHOTE - ACHIOTE	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 100.000					
AGUACATE CHOQUETTE	1HASTA 3	\$ 120.000	> 3 AÑOS	\$ 235.000				CRIOLLO 5 AÑOS \$105.984		
AGUACATE TECNI	1HASTA 3	\$ 180.000	> 3 AÑOS	\$ 234.482	PCC			CRIOLLO 5 AÑOS \$105.983	semilero vara \$20.000	
AGUACATE TRAD	1HASTA 3	\$ 120.000	> 3 AÑOS	\$ 152.000	PCC			CRIOLLO MENOR A 2 AÑOS \$60.000 A \$105.983	semilero vara \$20.000	
AJISITO - AJI	\$ 20.000	\$20. A \$50.	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 100.000	MATA DE AJI \$30 A \$60		DEPENDI DEL TAMAÑO		
ALAPO	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 100.000					
ALBARICO	\$ 40.000	\$ 50.000	60000-70000	80000-100000	100 - 120	PALMA ORNAMENTAL \$105.983				
ALBICIA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000	
ALCURUO-A CURUCO	\$ 20.000	\$20. A \$50.	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 100.000					
ALGARROBO	\$ 20.000	\$20. A \$50.	30-50000	60000-80000	100000-120000					
ALGODÓN - ALGODONCILLO	\$ 30.000	\$30. - \$40.	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 130.000	\$ 130.000	130-150			
ALMENDRO	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 130.000	\$130 A \$150	< 5 AÑOS \$60	6-20 AÑOS \$100.20-25 AÑOS \$110	
ANACO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 180.000		
ANGELINO	\$ 30.000	\$ 45.000	\$50 A\$80.000	\$80 A \$100.000	\$100 A \$130	\$100 A \$130	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 160.000	
ANON < 5 AÑOS FRUTAL \$80.000	< 1 año \$40	ANON 5 -10 AÑOS FRUTAL \$100.000		ANON >10 AÑOS FRUTAL \$120.000						
ANON MONTAÑERO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$100 A 120	\$ 120.000	ANON < 5 AÑOS FRUTAL \$80.000		
ARAUCARIA	< 3 AÑOS\$60		EDAD PCC > 3 AÑOS \$100							
ARAZA (FRUTAL)	\$30 -\$60	< 3 años		ARAZA de 3 a < 10 AÑOS \$100 MIL				PARECIDO A GUAYABA		
ARENOSO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000	
ARBOL DEL PAN	PRODUCCION \$100.000-130.000									
ARBOL DE NAVIDAD	ENTRE \$ \$15.000 Y \$30.00 A CRITERIO DEL AVALUADOR. (Teniedo en cuenta el tamaño de la especie)							> 10 AÑOS \$80.000 - \$100.000		
ARCABUCO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000					
ARCHI	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 60.000						
AREVALITO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 100.000					
AREVALO	\$ 10.000	\$ 30.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000					
ARNICA	PEQUEÑO \$30.000 GRANDE > 3 AÑOS \$100.000									
ARO	30-60	60-100	\$ 100	\$ 120	\$ 120.000	160000				
ARRAYAN	\$ 40.000	\$ 50.000	60000-70000	80000-100000	100-120	130-150				
AZALEIA ENRE 1 Y 5 AÑOS	\$ 25.000									
BAILADOR	\$ 20.000	\$30 A \$40	\$ 60.000	\$60.A \$100	\$ 100.000	\$ 100.000				
BALO - BALLO - VALLO - BALLADON	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000						
BALSAMO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 100.000	\$ 100.000						
BALSILLO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 130.000					
BALSO - BALSO BLANCO/NEGRO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$40 A \$80	\$80 A \$130	\$120 A \$130	\$ 150.000	\$ 150.000			
BAMBÚ- CAÑABRAVA	\$ 100.000			entre 60 y 100 cepas %\$600,000						
BAMBÚ- GUADUA (matas con mas de 30 canutos o cepas) por M2	\$12,500/m2									
BAMBÚ- GUADUA (matas con mas de 30 canutos o cepas)			30000/350000	PEQUENA CON Poca CANTIDAD DE CEPAS =		\$150.000	mas DE 200 cepas. A \$1.500.000.			
BARA DE JUAN BLANCO	\$ 20.000	\$ 40.000								
BARBASCO - BOMBASCO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	130-150				
BLANQUILLO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$60 A \$100	S/N TAMAÑO				
BAYO FRUTAL	PEQ. \$30000	PCC \$100.000								
BOROJO	\$ 61.000	\$ 100.000								
BROMELIA	\$ 35.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$80 A \$100	\$ 100.000	\$ 130.000	ENTRE \$10 A \$30 ORNAMENTAL			
BUCARO (ROSE GALLO)	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	130-150	\$ 180	220	250-300	
CABELLO DE ANGEL	\$ 35.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$80 A \$100	\$ 100.000					
CACAO TRAD	ENTRE \$47 Y \$50		ACUERDO A TAMAÑO Y ESTADO DE LA ESPECIE			TEOBROMA - ESP \$52 a \$60		PORCELANA \$50 MIL MAYOR 3-4 AÑOS		
CACAO TRAD	ACUERDO A TAMAÑO Y ESTADO DE LA ESPECIE			1-6 MESES \$ 15,000	> 1 AÑO \$ 25	> 2 AÑO \$30				
CACHO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	65000-80000	65000-80000				\$ 100.000	



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.
NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

COPILLO MONTAÑERO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$150 A 180		
CORAL - MATA CORALITO	\$ 20.000	\$ 56.564	\$ 60.000	\$ 60.000	\$ 60.000	< 3 AÑOS \$30.000		ORNAMENTAL	\$15.000 A \$40.000
CORCHO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000						
CORDONCILLO	\$ 35.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$80 A \$100	\$ 100.000				
CROTO	\$ 20.000	\$ 56.564	\$ 60.000	< 3 AÑOS \$30.000		ORNAMENTAL A \$40.000 MATA	> 3 - 10 años		60000
CUCHARO - CUCCHARILLO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$150 A 180		
CULTIVOS DE YUCA MATAS	\$1.000	\$3.000,00							
CURAZAO VERANERA	\$ 20.000								
DECUMBENS	\$250M2								
DOCTORA	\$ 20.000								
DORMIDERO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000			
DURANTAS	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	1 AÑOS	\$ 40.000	2-4 AÑOS	\$ 65.000	ORNAMENTAL 10-20
ELEMENTO	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 40.000						
ESCOBILLO - ESCOBO	\$ 30.000	\$ 40 A \$60	\$60 A \$100	\$ 100.000	100. - 120	\$ 130.000			
ESPECIES ORNAMENTALES (matas)	10000 A 30000		INCLUYE CLAFER Y MATAS DE JARDIN			AZUCENA, ANGELINO, BELLISIMA, RUDA, VERANERA, CAMPANA, MENTA, BIFLORA, OTRAS, NAZARENO, MILLON, CUALQUIER OTRA ESPECIE DE JARDIN			
EUCALENO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000						
FRESNO	\$ 30.000	\$ 50.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000			
FICTOS - FICTUZ	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 100.000				Ficus ornamental \$80-100
FICUS / FICO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 110.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000
FIGUERONA	\$ 30.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000					
FLOR MORADO	30000-40000	\$50 A \$80	\$100 A \$130	\$ 212.975	\$ 212.975	\$ 212.975	\$ 212.975		ORNAMENTAL \$130
FRANCESINO (ORNAMENTAL)	\$ 20.000	\$ 56.564	\$ 60.000	< 3 AÑOS \$30.000		ORNAMENTAL A \$40.000	> 3 - 10 años		\$ 60.000
FRUJOLITO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$80 A \$100	\$ 100.000	\$ 100.000	\$ 130.000	\$ 130.000	
FRUJOLITO (varas)	\$ 30.000								
GALAPO	\$ 30.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 100.000	\$ 110.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 170.000,00	\$ 180.000,00
GALLINEROS	\$ 30.000	\$ 45.000	\$50 A \$80	\$80 A \$100	\$100 A \$130	\$100 A \$130	\$ 130.000	\$ 130.000	\$ 150.000
GARRAPATO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000		
GENIUS	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 100.000	\$ 120.000		
GENIPA	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 160.000
GITO / GUITO	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 80.000	\$ 100.000				
GORROBILLO	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000			
GRANADILLA	\$ 61.000								
GRANADILLA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000
GUACAMAYO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000			
GUACHARACO	\$ 20.000	\$ 45.000	\$ 60.000	\$80 A 100	\$100 A 130	\$100 A 130			
GUACIMO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 40.000	\$50 A \$100	\$50 A \$100	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000
GUAIACO	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 80.000					
GUAIMAROS	\$ 20.000	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000					
GUALANDAY	\$ 30.000	\$ 45.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 100.000	\$ 120.000		
GUAMAMICO (frutal) - GUAMO GUAMO COPERO, MONTE - INGA GUAMA, CHINIVO, MESTIZO	\$20.000 - \$30.000 <1 Años= \$40	\$30.000 A \$40.000 <3 años= \$60 A \$80	\$60.000 AÑOS \$90-100	\$40 A \$100	\$100 A 110	\$ 100.000	\$ 150.000	A CRITERIO	VARA < 10 \$3.000
GUAMARDITO	\$ 20.000	\$20 A 40	\$40 A \$100	\$100 A 110	\$ 110.668	\$ 110.668	\$ 110.668	\$ 130.000	
GUAMO - GUAMILLO - G. MACHO	\$ 20.000	\$20 A 40	\$40 A \$100	\$100 A 110	\$ 110.668	\$ 110.668	\$ 110.668	>3 A 10 \$95.000	> 10 AÑOS 110.668; > 15 AÑOS 110-120.000
GUAMO CAFETERO	\$30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 110.000	\$ 120.000				
GUAMO CASTANERO - BLANCO	\$30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 110.667	110.667- 200000	\$ 130.000			
GUAMO MONTAÑERO	\$30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 110.667	110667 - 120000	130000		VARA < 10 \$10.000	
GUANABANO TRAD	< de 3 años = \$ 70.000 A 85.000								> A 3 AÑOS TIEMPO DE PRODUCCIÓN =ENTRE \$100.000 Y \$129.000
GUANABANITO/GUANABANO MONTE	\$30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 120.000				
GUARUMO	\$ 40.000	\$60 A \$100	\$100.000 a \$103894	\$ 110.000	\$ 120.000	\$ 130.000			
GUASIMO	\$ 30.000	\$ 40.000	50-60000	\$ 100.000	100000-120000	\$ 130.000			
GUAYABO - G. AMARGO- GUAYABITO - AGRIO - DE MICO	\$30 - \$60	< 3 años		GUAYABO de 3 a < 10 AÑOS	\$100 MIL		> 10 \$110		Ornamental Guayabito \$30.000
GUAYABO DE MONTE - DANTE	\$30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	100000-120000				
GUAYABO PERA	\$30 - \$60	< 3 años		3 a < 10 AÑOS	\$100 MIL		> 10 \$110		
GUAYABO TRAD- PAVA(O)	\$ 46.215	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	120000	130000		VARA < 10 \$3.000, \$ 10.000	3 a < 15 AÑOS PCC \$100 MIL
GUAYACAN	\$40 a \$50	\$ 80.000	\$100 A \$130	\$ 212.975	\$ 212.975	\$ 250.000	\$ 300.000		
GUAYACAN AMARILLO/MORADO	\$40 a \$50	\$ 80.000	\$100 A \$130	\$ 212.975	\$ 212.975	\$ 250.000	\$ 300.000		
GUAYACAN HOBO-JOBO	\$ 40.000	\$ 60.000	\$80 a \$120	\$ 159.732	\$ 212.975	\$ 250.000	\$ 300.000		
GUAYACAN POLVILLO	\$ 30.000	\$60. A \$90.	\$ 159.732	\$ 159.732	\$ 159.732	\$ 212.975	\$ 250.000		
GUSANERO	\$ 20.000	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	120000			
HELICONIAS	ENTRE \$ 15.000 Y \$30.000 A CRITERIO DEL AVALUADOR. (Teniedo en cuenta el tamaño de la especie)								
HORMIGO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.
NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

HIGO - BREVO	\$ 30.000	\$30 A \$60	\$60 A 80	\$100 A \$130	PCC \$130.000 A \$150.000						
HIGUERILLA	PCC U ORNAMENTAL \$100.000										
HIGUERON - HIGUERILLO(A)	\$ 30.000	\$30 A \$60	\$60 A 80	\$100 A \$130	\$100 A \$130	\$100 A \$130	\$100 A \$130	\$100 A \$130	\$100 A \$130	130000 - 160000	
HIGUERONA - FIGUERONA	\$ 30.000	\$30 A \$60	\$60 A 80	\$100 A \$130	\$100 A \$130	\$100 A \$130	\$100 A \$130	\$100 A \$130	130 - 150	\$ 160.000	
HOBO	\$ 30.000	\$ 40.000	50 - 60	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 120.000	\$ 120.000	\$ 120.000	<1AÑOS\$30		
HOJA MORADA	ORNAMENTAL PLANTA \$30.000										
HOJARASCO (A)	\$ 20.000	\$ 40.000	\$60.000 A \$100	\$ 120.000							
HOPO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000						
HORTENSIAS	\$ 40.000										
HUECO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000						
HUESO - GUESO - HUESITO	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 100.000						
HUEVO DE PERRO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000						
ICACO - IKAKO		< 5 AÑOS \$80		5-10 AÑOS \$120		>10 AÑOS \$150					
IVAN BLANCO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000						
JAZMIN ORNAMENTAL	\$ 25.000	\$ 40.000	\$ 60.000								
JALAPO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$100 A \$129	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000			
JOBO BLANCO - JOBO COMUN	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$100 A \$130	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$	212.975	
LACRE	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000						
LANO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$100 A 120	\$ 120.000				
LANOSO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000						
LATIGO	\$ 20.000	\$ 30.000									
LAUREL	\$ 30.000	\$40 A \$60	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 100.000						
LLANO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000					
LECHERO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$100000 Y/O ADULTO	\$ 120.000	\$120000-130000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 160.000	160000	
LECHE	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 160.000	160000	
LEGUMINOSAS GUACAS	\$ 12.000										
LECHUDO - LECHOSO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000,00	\$ 130.000,00	\$ 140.000,00	\$ 150.000,00	\$	160.000,00	
LEUCADENA	\$ 20	\$ 30	\$ 50								
LIMÓN CRIOLLO (COMUN), DULCE - PAJARITO	< 8 MESES = \$34.858. > 1 A 3 años = \$56.565 a \$115.000 pcc				EN PRODUCCIÓN > 4 AÑOS EN ADELANTE \$115.000 A \$190.000. > 16 años \$100.000 y						
LIMÓN MANDARINO	< de 2 A 3 años = \$56.000			EN PRODUCCIÓN 3 Años \$100000 A \$115.000. => > 5 años \$150.000. De 15 a 20 años o más \$ 56.000 a criterio avaluador.							
LIMÓN TAHITI	< 1 AÑO \$60		EN PRODUCCIÓN \$167.500 A CRITERIO DEL AVALUADOR SEGÚN EL ESTADO								
LIMÓN TAHITI	DE 1A 2 AÑOS \$ 90.000		DE 2 A 3 AÑOS \$ 120.000		> 3 AÑOS \$167.500 A \$175.000 A CRITERIO DEL AVALUADOR		Limon Castilla, Otros < 3 años \$100 y > 3 a 10 años \$150.000 = en producción.				
LIMONCILLO/ LIMON CASTILLA / LIMON RUGOSO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000							
LIMONCILLO	< de 2 A 3 años = \$56.000		EN PRODUCCIÓN \$100.000 A CRITERIO DEL AVALUADOR SEGÚN EL ESTADO								
MACANILLO		\$ 40.000									
MAKUMA - NAKUMA	3000 -5000 -8000					MAS DE 30 UNID. A \$1.500 -2000			ORNAMENTAL GRANDE > 40 \$ 05000		
MAIZ MATA	3000-5000								MAS DE 1000 UNID. A \$350		
MALAGANO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	80000-100000	\$100 A \$120	\$ 130.000	\$130000-150000	\$ 130.000	\$	150.000	
MALAGUENO	\$ 30.000										
MALAMIGO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000						
MALVECIONO (higuerón)	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000						
MAMEY FRUTAL	< 5 AÑOS \$80		5-10 AÑOS \$120								
MAMONCILLO - MAMON DE MONTE (MADERABLE)	\$20.000 A \$30000	\$30 A 40	\$40 A 60	\$ 100.000	\$ 130.000						
MAMONCILLO - MAMON DE MONTE	1-3 años = \$50 a \$80.000		3-5 años \$100		>5 años adulto = \$115.000		> 10 AÑOS > \$115.000 A 150.000		A CRITERIO		
MANCHADOR	\$20.000 A \$30000	\$30 A 40	\$40 A 60	\$ 100.000	\$ 130.000						
MANDARINA TRAD	>1-3 A \$56		> 5 AÑOS PCC \$100 - \$ 120								
MANGO < 1 AÑO	\$ 100.000,00	MEJOR A 3 AÑOS	110000 A \$137573	ENTRE 3 Y 8 AÑOS	\$110.000 A \$196.533	REGULAR EN PCC ENTRE 20 A 30 AÑOS	\$196533 -250 MIL	REGULAR PCC ENTRE 8 -20 AÑOS COMUN	\$110000-\$200.000		
MANGO D AZUCAR, TOMMY	< 6 meses \$50		entre 1 a 5 años \$110.000 y \$200.000 de acuerdo a prod			> 10 - 25 AÑOS. MAYOR PCC.		10 AÑOS A 24 AÑOS \$ 196.533 A \$250 MIL; >25 a 50 AÑOS \$ 50.000 a \$200.000.			
MANGA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000						
MANÍ FORRAJERO	ENTRE \$10.000 Y \$20.000 DE ACUERDO AL TAMAÑO POR M2										
MANTEQUILLO	\$ 30.000,00	\$ 40.000,00	\$ 50.000,00	\$ 60.000,00	\$ 70.000	\$ 80.000,00	>90 A 100 \$100.000				
MARACO, GUAQUE, Gracelo - Gracelo (MADERABLE)	\$ 40.000	\$40 A 60	\$60 A 100	\$150 A 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678	\$	191.678	
MARACO (MADERABLE)	\$ 40.000	\$40 A 60	\$60 A 100	\$150 A 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678	\$	191.678	
MARFIL / (APLICA A VARA)	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000			MARFIL / (APLICABLE A VARA)			
MATA CANEJAS	ENTRE \$ 5.000. Y \$15.000 A CRITERIO DEL AVALUADOR. (Teniedo en cuenta el tamaño y estado de la especie)										
MATA DE CANA	ENTRE \$ 5.000 Y \$15.000 A CRITERIO DEL AVALUADOR. (Teniedo en cuenta el tamaño y estado de la especie)										
MATA DE IRACA, NACUMA	ENTRE \$ 3.000 - \$5.000 Y \$20.000 A CRITERIO DEL AVALUADOR. (Teniedo en cuenta el tamaño y estado de la especie)										
MATA DE PLATANO - BANANO	Entre \$5.000 a \$5.000 < 6 meses 1Año y entre \$ 5.000 a \$30.000 PCC mas de 2 años a criterio del avaluador de acuerdo al tamaño y estado de la especie en pocas cantidades										
MATA CRETA DE GALLO	ENTRE \$ 25.000 Y \$40.000 A CRITERIO DEL AVALUADOR. (Teniedo en cuenta el tamaño y estado de la especie)										
MATA DE SABELA	ENTRE \$ 5.000 Y \$15.000 A CRITERIO DEL AVALUADOR. (Teniedo en cuenta el tamaño y estado de la especie)										



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.

**AFILIADO A ASOLONJAS****CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422575-6422331**<http://www.lonjasan.com>

MATA DE SAUCO	entre \$5.000 a \$15.000 < 6 meses y entre \$15.000 a \$30.000 PCC a criterio del evaluador de acuerdo al tamaño y estado en pocas cant.								\$80 GRANDE
MATA DE BADEA	\$ 60.000	MATA DE SAUCE ORNAMENTAL \$80.000							
MATA DE YUCA	\$1000 A \$3000	CASCARE YUCA \$10.001			ARBUSTIVA DE 8 AÑOS \$30.000			PCC > 1 AÑO \$10.000	
MATA BORE	ENTRE \$6.000 A \$10.000 SEGÚN TAMAÑO								
MATA LIMONARIA	ENTRE \$ 3.000 Y \$20.000 A CRITERIO DEL AVALUADOR. (Teniedo en cuenta el tamaño y estado de la especie)								
MATA MACUMA	\$30 A 40	M2							
MATA MARACUYA	entre \$5.000 a \$15.000 < 6 meses y entre \$15.000 a \$30.000 PCC a criterio del evaluador de acuerdo al tamaño y estado de la especie en pocas cantidades.								
MATA DE MORA	entre \$5.000 a \$15.000 < 6 meses y entre \$15.000 a \$30.000 PCC a criterio del evaluador de acuerdo al tamaño y estado de la especie en pocas cantidades.								
MATA DE UVA	entre \$5.000 a \$15.000 < 6 meses y entre \$15.000 a \$30.000 PCC a criterio del evaluador de acuerdo al tamaño y estado de la especie en pocas cantidades.								
MATA MILLONARIA	\$ 30.000								
MATA CHIROSO MATA	\$3000 -\$5000								
MATA DE CORONA ESPINAS	entre \$5.000 a \$15.000 < 12 meses y entre \$15.000 a \$30.000 PCC a criterio del evaluador de acuerdo al tamaño y estado de la especie en pocas cantidades.								
MATARRATÓN CTE/DE MONTE	\$ 30.000	\$30. A \$40.	\$ 40 - 80	\$ 80 - 100	\$ 100.000	\$ 120.000.00	\$ 140.000.00	\$ 160.000.00	\$ 180.000.00
MATAS DE BIAJO - VUJAO	ENTRE \$3.000, \$5000 Y 15.000 DE ACUERDO AL TAMAÑO DE LA ESPECIE				POR M2 ENTRE \$5,555 A \$15.000				
MATA VERGÜENZA	entre \$5.000 a \$15.000 a criterio del evaluador de acuerdo al tamaño y estado de la especie en pocas cantidades.				MATA DE RUDA NORMAL \$20.000				
MEDIA CARA	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000			
MEDICINAL BORRACHERO	PCC \$100.000								
MELOCOTON	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 61.000	\$ 61.000	\$ 100.000	MUY BUEN ESTADO			
MELINA	\$ 30.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 200.000	\$220000-255570	\$ 300.000			
MELOCOTON MISPERO FRUTA	1-3 años= \$50 a \$80.000		>5 años= \$110.000		> \$150.000				
MENUTO	\$20 A \$30	\$30 A \$40	\$40 A \$50	\$ 60.000	60-80				
MESTIZO	\$20 A \$30	\$30 A \$40	\$40 A \$50	\$ 60.000	\$ 80.000				
Miñon (MADERABLE)	\$ 40.000	\$40 A 60	\$60 A 100	\$150 A 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678
MIRTO MADERABLE	\$ 30.000	\$ 50.000	\$ 80.000	\$ 80.000	\$ 90.000-120000	\$ 150.000			
MIRTOS (Matas)	ENTRE \$ 15.000 Y \$30.00 A CRITERIO DEL AVALUADOR. (Teniedo en cuenta el tamaño de la especie)				> 10 AÑOS \$80.000 - \$100.000				
MISPERO - MISPERILLO	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 61.000	\$ 61.000	\$ 100.000	MUY BUEN ESTADO			
MONCORO	\$ 40.000	\$40 A \$70	\$60 A 100	\$ 127.785	\$127 A \$150	\$160 A \$213	\$180 A \$213	\$200 A \$213	\$ 213.000
MONCORO (varas semillero)	10000-20000	30000-40000							
MONCORO (varas)	\$ 40.000								
MONTE	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	60.000-100000	\$ 120.000	\$ 130.000.00	\$ 150.000.00		
MORADILLO / MORADILLA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	60.000-100000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000		
MORAL	\$ 30.000	\$30. A \$40.	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000			
MORINGA ORNAMENTAL MATA	\$ 40.000	INGASP ORNAMENTAL \$45.000							
MORO	\$ 30.000	\$30. A \$40.	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000			
MULATO / MULATO NEGRO/MULA MUERTA	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 160.000.00	\$ 170.000.00
NABULO /NABO	\$ 5.000	\$ 10.000	\$ 15.000						
NACO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 120.000			
NARANJA COMÚN	< de 2 años \$56.584		2 A 5	\$ 132.000	5 A 10	\$ 132.000	MAS DE 10	\$ 132.000	
NARANJA TANGELO, OMBLIGONA	ENTRE 2 AÑOS \$88.000 A 5 AÑOS \$94.000 Y EN PRODUCCIÓN				\$132.000				
NARANJA VALENCIA/NA	\$ 132.000	NARANJA POMELO > 3 AÑOS \$132			< 1 AÑO \$80	1-3 AÑOS \$115			
NAUNO - N. BLANCO - N. CAMPANO	\$ 40.000	\$40 A 60	\$60 A 100	\$150 A 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678	\$ 212.000	\$ 220.000
NAUNO MONTAÑERO	\$ 40.000	\$40 A 60	\$60 A 100	\$150 A 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678
NEGUITO - NIGUITO	\$ 30.000	\$30. A \$40.	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000			
NISPERO MONTANERO (HISPERO) - NISPERILLO	\$ 61.000	\$ 100.000	120000	130000	150000				
NONI-NISPERO-POMAROSO	\$ 61.000	\$ 100.000	< 4 AÑOS \$61						
NIGUA - IGUA	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$80000-100000	\$ 120.000	> 4 AÑOS \$100 - \$150 A CRITERIO			
OCOBO C. COBO BLANCO/ROJO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$80-\$100000	\$100 A \$129	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	
OITI	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000				
OLLAMICO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000			
OREJERO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000				
OREJO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000				
PAJARITO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 90.000	\$ 100.000	\$ 100.000			
PALMA AFRICANA	EN PRODUCCIÓN \$105.983, > A 15 AÑOS \$85.000 > A 20 AÑOS \$50.000, TECNIFICADA BAJO CALCULO ESPECIAL								\$ 327.170,00
PALMA COMÚN, BANDERA (matas)	ENTRE \$10 Y 20		PALMAS DE JARDIN ORNAM. ENTRE 10 Y 30			A CRITERIO			
PALMA DE ACEITE (AFRICANA)	< A 1 AÑO \$52.500; 2 AÑOS \$80		EN PRODUCCIÓN \$105.983. TECNIFICADA BAJO CALCULO ESPECIAL.						PALMA
PALMA DE CHONTADURO - TAGUA/PALMA TAGUA	ENTRE \$90.000 Y \$120.000		PALMA - PALMERA ORNAMENTAL MAYOR A 3 AÑOS \$105.983						
PALMA DE COCO (COROZO), (COCOTERO)	\$ 105.983	PALMA COCO < 2 AÑOS \$60.000,		PALMA COCO > 3 AÑOS a 20 años \$105.983		> 25 AÑOS DECREC. \$60.000			
PALMA IRAKA JOVEN	\$10. A \$30.	ACUERDO A TAMAÑO Y ESTADO FITOSANITARIO Y SI SON ORNAMENTALES DECORATIVAS. MAS DE 50 A 100 PLANTULAS ENTRE \$3000 A \$5.000							
PALMAS VARIAS PCC-ORNAM GRANDE	CASTILLERA, DE CASA, BISMARQUIA, ARECA, BOTELLA, REAL, DE RAMO, CINTA, OTRAS y > 3 AÑOS SIMILARES A PALMA COCO O ACEITE. VINO, CHONTADURO, ALMENDRON A \$105.983, ornamental peq.\$30-50 (MATAS PEQUEÑAS)								< 3 AÑOS \$60
PALMERAS > 3 AÑOS	\$ 105.983	INCLUYE PALMA IRAKA GIGANTE							



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.

**AFILIADO A ASOLONJAS****CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422575-6422331**<http://www.lonjasan.com>

PALO RAYO	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 100.000					
PAPAYA MATA ARBOL < 3 AÑOS	ENTRE \$15.000 Y \$30.000		> 15 AÑOS \$10							
PAPELITO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000						
PASTO BRACHIARIA	\$250M2									
PASTO GRAMA	\$250 M2		HUMIDICOLA BASICO		\$171 - \$250 M2	GRAMA DULCE, TAWAN, MARAFALFA \$250 M2				
PASTO POTREROS	\$250 M2	ESTRELLA \$ 90- \$250	INDIA	250 M2		GRAMA (pasto) ORNAMENTAL \$25,000/M2				
PASTO GRAMA CANCHA FUTBOL	INCLUYE DRENAJE, TIERRA NEGRA COMPACTACION A MAQUINA, EXTENSION Y FILTROS A \$150,000/M2									
PASTOS DE CORTO INCLUYE KING GRASS, MORADO, ELEFANTE BAJO, MACIEGA, OTROS	\$250M2	mas de 1,00 mt altura	\$350m2	ML \$350 EN CERCA VIVA ELEFANTE	HUMIDICOLA BASICO	170 - 250 M2	JARDIN M2 GRAMA \$250. CESPED \$25,000-\$35,000/M2			
PASTOS NATURALES	\$170M2	incluye caminante, estrella, puntero, picuyo, SABANA , Grama natural y otros naturales regionales					\$250 EXCELENTE ESTADO			
PATEVACA - PATEGARZA	\$ 30.000	\$40 A 60	\$60 A 100	\$ 100.000	\$ 100.000	\$ 100.000	patevaca semillero 3000. <1,00 \$120,000	\$ 130.000	\$ 150.000	
PECUECO	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000				
PELERA/TELERA	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000				
PEPA-EBURRO/OJO DE BUEY	\$ 30.000	\$30 A \$ 60	\$ 60.000	\$ 60 A \$100	\$ 100.000					
PERILLO/PEFALEJO	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 80.000	\$ 100.000				
PICA-PICA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 80.000	\$ 100.000				
PINO - EUCALIPTO - EUCALIPTO MONTAÑERO	\$ 40.000	\$ 70.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$120-150	\$ 150	\$ 160	\$ 180	\$ 2 AÑOS \$60 2 A 10 AÑOS \$80 PINO 13 AÑOS \$100. Ornamental \$60-\$100	
PIÑA	5000 A 12,	MATA								
PINON DE OVEJA-DE OVEJO-DE OREJO/A	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 100.000	120000		
PLANTAS FLORARES O DE JARDIN	ENTRE \$10.000 Y \$25.000 MATA									
PLATANILLO	\$ 10.000		MATAS PLATANILLO A \$3.000,							
PLATANO ARTON, POPOCHO, MATA PCC	\$15 Y \$18		GUINEO MATA PCC	\$15 Y \$18	< 1 AÑO	\$ 10			BANANO PCC	\$15 Y \$18
PLATANOS DISPERSOS	\$ 18.000			5 AÑOS \$20.000						
PLAYERO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 120.000				
POLVILLO - POLVILLO JOBO	20000-30000	\$40 A 60	\$ 60.000	\$80 A 100	\$100 A \$130	\$ 130.000	\$ 150.000		VARAS A \$30	
POMARROSO	\$ 61.000	\$ 70.000	\$ 80.000	\$ 100.000	1 A 3 \$61	3-10 AÑOS \$80	> 10 \$ 100.000	> 5 A 25 AÑOS	\$ 20,00	
PRONTO ALMID	\$ 61.000	\$ 70.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 120.000					
PUNTO DE LANZA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 110.000					
QUIEBRAMACHETE	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$100.000 - \$120.000					
RABIGUANO	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 100.000					
RAYO (HOJAMENUDA) - RAYITO	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 100.000	100000-120000	120000-150000			
RAYITO	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000			
RESBALAMICO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 110.000	\$ 120.000	\$ 150.000			
ROBLE	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 70.000	\$ 212.975	\$ 212.975	\$ 250.000	\$ 260.000			
SEFLEX	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000						
ROBLE MARIA	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 70.000	\$ 212.975						
ROSO / ROSAS . ENTRE 1 Y 5 AÑOS	\$ 25.000									
SANTA CRUZ	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000					
SAN JOAQUIN	\$10 a \$30									
SANGRE TORO - SANGRO	\$ 30.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 125.000	\$ 150.000					
SANTA - VARA	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 50.000	\$ 80.000						
SAPAN - ZAPAN	\$ 30.000	\$60. A \$90.	\$ 159.732	\$ 159.732	\$ 159.732	\$ 212.975	\$ 212.975			
SARNITO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000						
Semillero Guanabana	\$ 15.000	Semillero mamón	\$ 10.000	Semillero Patilla	\$ 10.000		\$ 15.000		\$ 15.000	
SEMILLEROS: Balso, pepa-burro, Acacio, Roble, Guarumo, Ceiba, Cedro, Abarco, Carate, botón rojo, Cedillo, Guamillo, Matarratón, Nacuma, Sacro, Gallinero, otros.	\$ 10.000									
SICO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	130000	\$ 150.000	150000	160000	
SIETE CUEROS - 7 CAPAS	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 160.000			
SOLERA	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 180.000				
SOPLA HOYO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000						
SOPILLO	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 800.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000			
SUFLEX	\$20 A 30	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	100000					
SWINGLEA	\$ 10.000	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 40.000						
TABAQUILLO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 120.000				
TACHUELO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	50 cms a \$110.000; 60 cms a \$120000	\$ 150.000	VARA SEMILLERO O MATA \$10,000			
TAGUA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000			
TAMARINDO	\$ 115.000	\$ 125.000	\$ 135.000	\$ 150.000	\$ 150.000	\$ 160.000	5-10 AÑOS \$ 100	10-15 AÑOS \$ 80	15-25 AÑOS \$160	
TAMARINDO MORTANA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$100 A 120	\$ 120.000			
TECA - TEKA	\$ 30.000	\$ 60.000	\$80 A \$100	\$ 255.570	300000					
TIBIGARO - TIRIGANO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000			
TOLUA	\$ 30.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 130.000	\$ 212.975	\$ 212.975				
TOMATE DE ARBOL	\$ 61.000	\$ 100.000								



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

TORERO	\$ 30.000	\$ 60.000	\$ 100.000								
TOROMBOLO < 10 años	\$ 100.000	> 10 años \$120									
TORONJA	\$ 132.000	< 10 años	rosado	> 10 años	\$ 132.000						NARANJA POMELO > 3 AÑOS \$132
TORTUGO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000					
TOTUMILLO	\$ 30.000	\$ 50.000	\$ 80.000	\$ 149.083	\$ 160.000	\$ 160.000	< 1 AÑO \$30	2 A 5AÑOS \$50	> 5 años pcc \$100		
TOTUMO - MATA DE TOTUMO	\$ 61.000	\$ 61.000	\$ 80.000	\$ 100.000			2 A 5AÑOS \$50	5-10 AÑOS \$80	> 10 AÑOS \$100		
TOTUMO DE MONTE TOTUMO CHAMPU	40 - 61	\$ 61.000	\$ 80.000	\$ 100.000	totumo ornamental	< 15 años	61000				
TRICHO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 120.000					
TRINITARIO	ENTRE \$ \$15.000 Y \$30.000 A CRITERIO DEL AVALUADOR. (Teniedo en cuenta el tamaño de la especie)										> 10 AÑOS \$80,000 - \$100,000
TROMPILLO - TROPILLO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000						
TRONCOS BRASIL	DE 4 A 6 AÑOS \$25.000										
TURRI	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000						
UCURUCO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$100 MIL	130 MIL					
UNA GATO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$100 MIL	130 MIL					
URAPAN	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000							
URUMO - ORUMO	\$20-30000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$100 MIL	130 MIL					
UVO - UVITO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$100 MIL	130 MIL					
VAÑILLOS	\$ 20.000	\$ 30.000,00	\$50-60 MIL								
VARA DE GUAYABITO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000							
VARA DE HUMO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$50-60 MIL								
VARA DE JUAN BLANCO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$50-60 MIL								
VARAS AGUACATE MONTE	\$ 20.000	\$ 40.000									
VARAS GUAMO MONTE	\$ 3.000										
VARAS GUAYABO PAVA	\$ 3.000										
VARAS AGUACATE MONTE	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 50.000	\$ 60.000							
VARAS BOTON ROJO	\$ 10.000										
VARAS DE CAFECITO - CAMPANO	\$ 20.000										
VARAS GUADUA/BAMBU DELGADAS	\$ 10.000	GRUESAS \$20									
VARA -SANTA	\$ 30.000		\$ 50.000	\$ 70.000	\$ 100.000						
VARE-PIEDRA	\$ 30.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 90.000	\$ 100.000	\$ 120.000					
VENEZOLANO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000		
VERANERA maderable	1-3 AÑOS= \$80.000			>5 Años = \$100.000							
VERDECITOS	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$120 MIL	130 MIL					
VERBENA CE VERDNA CE/JE	\$ 30.000	\$30000 A \$60.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 100.000	\$ 130.000					
VERBENAZO/VERDNAZO	\$ 30.000	\$30000 A \$60.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 100.000	\$ 130.000					
VERDENAS	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 110.000	\$ 120.000					
YARUMO/ A	\$20 A 40	\$30 A \$60	\$ 60.000	\$60 A \$100	\$ 100.000	\$ 130.000				ORNAMENTAL \$100,000	
YAYA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$100 A 120	\$ 120.000				
YEMA HUEVO	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 100.000						
YUGO	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 40.000	\$60 A \$100	\$ 100.000						
ZAINO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$100 A 120	\$ 120.000				
ZAMAN	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$100 A 120	\$ 120.000				
ZAPOTE -- GUAMO	<1 Años= \$40.000	1-4 años= \$60 A \$80		>5 años PCC= \$100.000 - \$110.667	\$ 150	A CRITERIO					
ZURRUMBO	\$ 25.000	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000						
MADERABLES	LOS ARBOLES DISPERSOS SE VALORAN DE ACUERDO AL ESTADO FITOSANITARIO , AL MANEJO SILVOCULTURAL										
MADERAS COMUNES NO ESPECIF. - MADERABLES	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 180.000				
BOSQUE SECUNDARIO ALTO	Entre \$750 a \$900/m2										
ESTAN EN MALDE ACUERTO AL ESTADO FOTOSANITARIO, SI NO TIENEN MANEJO TECNICO DEBERAN CALCULARSE AL 75% ES DECIR AL ESTADO REGULAR, SI ESTAN EN MAL ESTADO, DEBERAN CALCULARSE AL 50% EN MAL ESTADO. ACLARANDO QUE PRIMA EL CRITERIO DEL AVALUADOR DE ACUERDO A OBSERVACION.											
EL RASTROJO BAJO EN EL QUE NO SE DETERMINE ARBORIZACION SOLO SE LIQUIDA A \$500,000/HA.											
LAS ESPECIES ORDINARIAS QUE NO SE ENCUENTRAN EN ESTA TABLA, DEBERAN AVALUARSE CON ANALOGIA COMPARATIVA A LAS OTRAS ORDINARIAS SEMEJANTES.											
SE ACLARA QUE ES MARCO DE REFERENCIA COMPLEMENTARIO AL ESTUDIO DE ZONAS HOMOGENEAS RUTA DEL CACAO 2016, EL AVALUADOR EN SI DEFINE VALOR FINAL.											
JOSE VICENTE CASTILLO BUSTAMANTE											
ING. FORESTAL											
MAT. 12169 DE MINAGRICULTURA											
DICIEMBRE DE 2016-AGOSTO DE 2019.											



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.

**AFILIADO A ASOLONJAS****CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422575-6422331**<http://www.lonjasan.com>**ANEXO MERCADO ESCRITURADO Y REGISTRADO**

La investigación económica y/o recolección de información de ofertas es de vital importancia como soporte base en el proceso valuatorio. A continuación, se muestra el manejo de esta información.

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS RUTA DEL CACAO ESCRITURADO Y REGISTRADO INDEXADO A JUNIO 01 DE 2020

PREDIO UNIDAD FUNCIONAL 2 SECTOR COMERCIAL ESTADEROS, PLANTAS ASFALTO, MATADERO, RESTAURANTES, COMERCIO COMPLEMENTARIO, FINCAS AGROINDUSTRIALES, SECTOR LA Y, RUTA DEL SOL, CRUCE PANAMERICANA TRONCAL DE LA PAZ, SUBZONA 06

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR TRANSACCION	% NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	ESPECIES	NOMBRE y FUENTE	OBSERVACIONES	COORDENADAS
						ÁREA EN HA	VIHA	ÁREA EN M2		FORESTALES			
1	INMUEBLE RURAL BARRANCABERMEJA BBY_02_052C-1	UNIDAD FUNCIONAL 2 SECTOR UNIPAZ A LA Y CRUCE TRONCAL LA PAZ, TAPAZON, CON RUTA DEL SOL	\$ 24.697.450	0%	\$ 24.697.450	0,342852	\$ 68.694.718,77	0,00	\$ 0	\$ 1.145.329	ESCRITURA PUBLICA No. 1861 DEL 06-12-2018, NOTARIA 1 DE BARRANCABERMEJA, M.I 303-91749	PREDIO RURAL LOTE 89, LOTE SIN CONSTRUCCIONES, AGROPECUARIO, PRODUCCION.	Latitud: 7° 6'16.64"N Longitud: 73°40'30.24"O
2	INMUEBLE RURAL BARRANCABERMEJA BBY_02_052_D	UNIDAD FUNCIONAL 2 SECTOR UNIPAZ A LA Y CRUCE TRONCAL LA PAZ, TAPAZON, CON RUTA DEL SOL	\$ 131.340.760	0%	\$ 131.340.760	0,709130	\$ 70.020.410,57	942,98	\$ 72.755.511	\$ 8.931.686	ESCRITURA PUBLICA No. 987 DEL 11-05-2018, NOTARIA 2 DE BARRANCABERMEJA, M.I 303-81298	PREDIO RURAL LOTE NUMERO UNO, LOTE CON CONSTRUCCIONES, AGROPECUARIO, PRODUCCION.	Latitud: 7° 6'17.71"N Longitud: 73°40'22.18"O
3	INMUEBLE RURAL BARRANCABERMEJA BBY_02_055	UNIDAD FUNCIONAL 2 SECTOR UNIPAZ A LA Y CRUCE TRONCAL LA PAZ, TAPAZON, CON RUTA DEL SOL	\$ 162.268.629	0%	\$ 162.268.629	0,504160	\$ 66.894.579,80	894,87	\$ 120.444.562	\$ 8.098.496	ESCRITURA PUBLICA No. 987 DEL 11-03-2019, NOTARIA 1 DE BARRANCABERMEJA, M.I 303-60760	PREDIO RURAL FINCA LA LOMA, LOTE CON CONSTRUCCIONES, AGROPECUARIO, PRODUCCION. EXISTEN MEJORISTAS	Latitud: 7° 6'19.47"N Longitud: 73°40'13.41"O
4	INMUEBLE RURAL BARRANCABERMEJA BBY_02_069	UNIDAD FUNCIONAL 2 SECTOR UNIPAZ A LA Y CRUCE TRONCAL LA PAZ, TAPAZON, CON RUTA DEL SOL	\$ 132.002.710	0%	\$ 132.002.710	1,529941	\$ 72.189.893,89	15,12	\$ 7.360.072	\$ 14.196.361	ESCRITURA PUBLICA No. 987 DEL 25-07-2017, NOTARIA 1 DE BARRANCABERMEJA, M.I 303-13449	PREDIO RURAL FINCA MATUCANA, LOTE CON CONSTRUCCIONES, AGROPECUARIO, PRODUCCION.	Latitud: 7° 6'19.28"N Longitud: 73°37'39.46"O
						Promedio	\$ 69.449.900,76						
						Desviación estándar	\$ 2.231.069,17						
						Coefficiente de variación	3,21%						
						Máximo	\$ 71.680.969,93						
						Mínimo	\$ 67.218.831,59						

FUENTE. ESTUDIO DE MERCADO ESCRITURADO ZONA UF 02 SUBZONA 06, RUTA DEL CACAO, LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER INDEXADO A 2020 JUNIO.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.

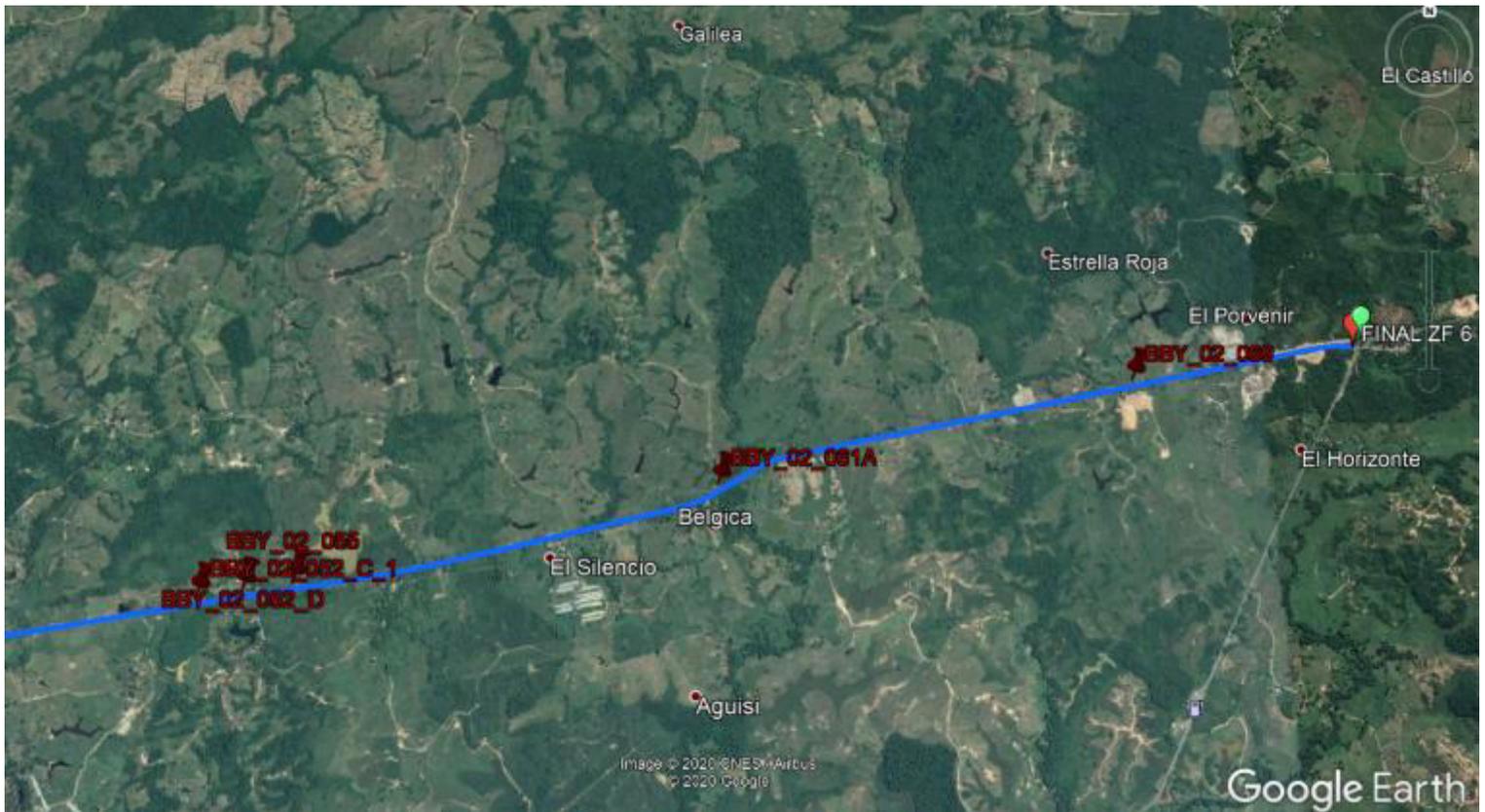


AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

ANEXO GEORREFERENCIACION SATELITAL:





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.

**AFILIADO A ASOLONJAS****CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422575-6422331**<http://www.lonjasan.com>**ANEXO INDEXACION A 2020 JUNIO:****INDEXACION A JUNIO DE 2020:**

VR=VH*(I.P.C ACTUAL/IPC INICIAL)

VR= VALOR A REINTEGRAR

VH: MONDO CUYA DEVOLUCION SE ORDENO INICIALMENTE

IPC: INDICE DE PRECIOS AL COMSUMIDOR MES VENCIDO

IPC ACUMULADO A DIC DE 2018

IPC ACUMULADO A MAYO DE 2018

IPC ACUMULADO A MARZO DE 2019

IPC ACUMULADO A JUL DE 2017

IPC ACUMULADO A MAYO DE 2020

100,00

99,16

101,62

96,18

105,36

FACTOR INDEXACION VR. BASE VR.INDEXADO

VR1= 1,0536 \$ 23.441.012 \$ 24.697.450

VR2= 1,062525212 \$ 123.611.900 \$ 131.340.760

VR1= 1,036803779 \$ 156.508.524 \$ 162.268.629

VR1= 1,095446039 \$ 120.501.335 \$ 132.002.710

Total, Índice de Precios al Consumidor (IPC)																		
Índices - Serie de empalme																		
Base Diciembre de 2018 = 100,00																		
Mes	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Enero	50,42	53,54	56,45	59,02	61,80	65,51	70,21	71,69	74,12	76,75	78,28	79,95	83,00	89,19	94,07	97,53	100,60	104,24
Febrero	50,98	54,18	57,02	59,41	62,53	66,50	70,80	72,28	74,57	77,22	78,63	80,45	83,96	90,33	95,01	98,22	101,18	104,94
Marzo	51,51	54,71	57,46	59,83	63,29	67,04	71,15	72,46	74,77	77,31	78,79	80,77	84,45	91,18	95,46	98,45	101,62	105,53
Abril	52,10	54,96	57,72	60,09	63,85	67,51	71,38	72,79	74,86	77,42	78,99	81,14	84,90	91,63	95,91	98,91	102,12	105,70
Mayo	52,36	55,17	57,95	60,29	64,05	68,14	71,39	72,87	75,07	77,66	79,21	81,53	85,12	92,10	96,12	99,16	102,44	105,36
Junio	52,33	55,51	58,18	60,48	64,12	68,73	71,35	72,95	75,31	77,72	79,39	81,61	85,21	92,54	96,23	99,31	102,71	
Julio	52,26	55,49	58,21	60,73	64,23	69,06	71,32	72,92	75,42	77,70	79,43	81,73	85,37	93,02	96,18	99,18	102,94	
Agosto	52,42	55,51	58,21	60,96	64,14	69,19	71,35	73,00	75,39	77,73	79,50	81,90	85,78	92,73	96,32	99,30	103,03	
Septiembre	52,53	55,67	58,46	61,14	64,20	69,06	71,28	72,90	75,62	77,96	79,73	82,01	86,39	92,68	96,36	99,47	103,26	
Octubre	52,56	55,66	58,60	61,05	64,20	69,30	71,19	72,84	75,77	78,08	79,52	82,14	86,98	92,62	96,37	99,59	103,43	
Noviembre	52,75	55,82	58,66	61,19	64,51	69,49	71,14	72,98	75,87	77,98	79,35	82,25	87,51	92,73	96,55	99,70	103,54	
Diciembre	53,07	55,99	58,70	61,33	64,82	69,80	71,20	73,45	76,19	78,05	79,56	82,47	88,05	93,11	96,92	100,00	103,80	

Fuente: DANE.

Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación y redondeo.

Actualizado el 5 de junio de 2020



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.
NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422574-6422331

ACTA DE COMITÉ DE APROBACIÓN DE AVALÚOS UF 02_061A PROYECTO RUTA DEL CACAO

Se reunieron en las instalaciones de la Lonja Inmobiliaria de Santander los señores Avaluadores así: Dr. Alonso Fuentes Cruz (Presidente Lonja Inmobiliaria de Santander) Ing. German Fuentes Galvis (Director de Avalúos de La Lonja Inmobiliaria de Santander), Ing. Erwin F. Fuentes G, Ing Julio Cesar Amaya Arias, Tec. Luis Augusto Elizalde, Dra. Mónica E. Fuentes G, Tec. Jorge Rivera Guerrero, Dr. Fernando Augusto Rivera, Ad. Ivan David Fuentes G, los cuales como concejo del comité de avalúos presenciaron el informe de los avalúos UF 02_061A.

Habiendo analizado las áreas afectadas, las zonas homogéneas y con base al estudio de mercado arrojado para la valoración se constataron y se aprobaron los precios liquidados de los avalúos así:

AVALÚO CORPORATIVO BBY-UF-02_061A, ASI:

AVALUO TOTAL BBY_02_061A	\$ 196.386.262,00
---------------------------------	--------------------------

FIRMA AVALUADORES

Cordialmente,


ERWIN F. FUENTES GALVIS
PERITO DESIGNADO CONTRATISTA
LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER.
R.A.A - AVAL 91479580


MONICA E. FUENTES GALVIS
PERITO DESIGNADO CONTRAT.
LONJA INMOBILIARIA DE SDER
R.A.A - AVAL 63361587



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.
NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422574-6422331

FIRMA REPRESENTANTE COMITÉ



ING. GERMAN A. FUENTES G.
RAA AVAL - 91258234

No habiendo más temas por tratar se levanta la sesión con su debida aprobación y se firma en Bucaramanga a los Diecinueve (19) días del mes de Junio de Dos Mil Veinte (2020).

PRESIDENTE



ALONSO FUENTES CRUZ.
Presidente Representante Legal
RAA AVAL 5559733

SECRETARIA



LAURA E. LARA SANTOS
Secretaria

**COMPILACIÓN NORMAS PARA NOTIFICACIÓN DE OFERTAS
PROYECTO DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL
DOBLE CALZADA "RUTA DEL CACAO" (BUCARAMANGA-BARRANCABERMEJA-YONDÓ)**

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE COLOMBIA

Artículo 58. Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivo de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica. El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad. Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa administrativa, incluso respecto del precio. Con todo, el legislador, por razones de equidad, podrá determinar los casos en que no haya lugar al pago de indemnización, mediante el voto favorable de la mayoría absoluta de los miembros de una y otra Cámara. Las razones de equidad, así como los motivos de utilidad pública o de interés social, invocados por el legislador, no serán controvertibles judicialmente.

LEY 9ª DE 1989

CAPITULO III.

DE LA ADQUISICION DE BIENES POR ENAJENACION VOLUNTARIA Y POR EXPROPIACION.

ARTICULO 13. <OFICIO DE ADQUISICION>. <Ver Notas del Editor> Corresponderá al Representante Legal de la entidad adquirente, previa las autorizaciones estatutarias o legales respectivas expedir el oficio por medio del cual se disponga la adquisición de un bien mediante enajenación voluntaria directa. El oficio contendrá la oferta de compra, la transcripción de las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación, la identificación precisa del inmueble, y el precio base de la negociación. Al oficio se anexará la certificación de que trata el artículo anterior. Este oficio no será susceptible de recurso o acción contencioso administrativa.

<Incisos 2o., 3o. y 4o. derogados por el artículo 138, numeral 1o., de la Ley 388 de 1997>

El oficio que disponga una adquisición será inscrito por la entidad adquirente en el Folio de Matrícula Inmobiliaria del inmueble dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación. Los inmuebles así afectados quedarán fuera del comercio a partir de la fecha de la inscripción, y mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante esta prohibición serán nulos de pleno derecho.

ARTICULO 14. <CONTRATO DE PROMESA O DE COMPRAVENTA>. <Ver Notas del Editor> Si hubiere acuerdo respecto del precio y de las demás condiciones de la oferta con el propietario, se celebrará un contrato de promesa de compraventa, o de compraventa, según el caso. A la promesa de compraventa y a la escritura de compraventa se acompañarán un folio de matrícula inmobiliaria actualizado.

<Inciso subrogado por el artículo 34 de la Ley 3a. de 1991, el nuevo texto es el siguiente:> Otorgada la escritura pública de compraventa, ésta se inscribirá con prelación sobre cualquier otra inscripción solicitada, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, previa cancelación de la inscripción a la cual se refiere el artículo 13 de la presente Ley.

<Inciso subrogado por el artículo 34 de la Ley 3a. de 1991. El nuevo texto es el siguiente:> Realizada la entrega real y material del inmueble a la entidad adquirente, el pago del precio se efectuará en los términos previstos en el contrato. El cumplimiento de la obligación de transferir el dominio se acreditará mediante copia de la escritura pública de compraventa debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria en el cual conste que se ha perfeccionado la enajenación del inmueble, libre

de todo gravamen o condición, sin perjuicio de que la entidad adquirente se subrogue en la hipoteca existente.

ARTICULO 15. <PRECIO MAXIMO DE ADQUISICION>. <Inciso sustituido por la Ley 388 de 1997. Ver Notas del Editor. El texto original es el siguiente:> El precio máximo de adquisición será el fijado por el Instituto Agustín Codazzi o por la entidad que cumpla sus funciones, de conformidad con el artículo 18 de la presente ley. La forma de pago, en dinero efectivo, títulos - valores, o bienes muebles e inmuebles, será convenida entre el propietario y el Representante Legal de la entidad adquirente. Las condiciones mínimas del pago del precio serán las previstas en el artículo 29.

Si quedara un saldo del precio pendiente de pago al momento de otorgar la escritura pública de compraventa, la entidad adquirente deberá entregar simultáneamente una garantía bancaria incondicional de pago del mismo. La existencia del saldo pendiente no dará acción de resolución de contrato, sin perjuicio de cobro del saldo por la vía ejecutiva.

Facúltase a los establecimientos bancarios para emitir las garantías de que trata el inciso anterior. <Ver Notas del Editor en relación con la vigencia de este inciso, a la luz de lo establecido por el Artículo 35-1 del Estatuto Tributario> <Inciso 4o. subrogado por el artículo 35 de la Ley 3a. de 1991. El nuevo texto es el siguiente >: El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles a los cuales refiere la presente Ley no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria.

ARTICULO 17. <PAGO DE IMPUESTOS>. Si la venta no se pudiere perfeccionar por la falta de algún comprobante fiscal, el Notario podrá autorizar la escritura correspondiente siempre y cuando la entidad adquirente descuenta del precio de venta las sumas necesarias para atender las obligaciones fiscales pendientes, en cuantías certificadas por el Fisco, y se las entregue. El Notario las remitirá inmediatamente al Fisco correspondiente, el cual las recibirá a título de pago o de simple depósito si hubiere una reclamación pendiente.

El Notario podrá autorizar la escritura aún si la totalidad del precio no fuere suficiente para atender las obligaciones fiscales.

ARTICULO 20. La expropiación, por los motivos enunciados en el artículo 10 de la presente ley, procederá:

1. Cuando venciere el término para celebrar contrato de promesa de compraventa o de compraventa y no fuere ampliado oportunamente, sin que se hubieren celebrado dichos contratos. Si es por causa imputable a la entidad adquirente el propietario no perderá los beneficios de que trata el artículo 15 de la presente ley.

2. Cuando el propietario hubiere incumplido la obligación de transferirle a la entidad adquirente el derecho de dominio en los términos pactados.

3. Cuando el propietario notificado personalmente o por edicto rechazare cualquier intento de negociación o guardare silencio sobre la oferta por un término mayor de quince (15) días hábiles contados desde la notificación personal o de la desfilijación del edicto.

ARTICULO 21. Corresponderá al Representante Legal de la entidad adquirente expedir Resolución motivada en la cual se ordene la expropiación, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del agotamiento de la etapa de adquisición directa por enajenación voluntaria directa, so pena de incurrir en causal de mala conducta. Si no fuere expedida dicha resolución, las inscripciones que se hubieren efectuado en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos quedarán sin efecto alguno, y su cancelación se realizará en la forma prevista por el inciso 3o., del artículo 25 de la presente ley. El Representante Legal obtendrá las autorizaciones previas previstas en los estatutos o normas que regulan la entidad que represente. Cuando la expropiación sea ordenada por una entidad territorial o un Área Metropolitana, no se requerirá la expedición de una ordenanza o acuerdo.

<Incisos 2o. y 3o. derogados por el artículo 138, numeral 1o. de la Ley 388 de 1997>

Contra la resolución que ordene la expropiación procederá únicamente el recurso de reposición, el cual deberá interponerse dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al de su notificación.

ARTICULO 22. Transcurrido un mes sin que la entidad expropiante hubiere expedido la resolución por la cual se resuelve el recurso de reposición, éste se entenderá negado, y quedará en firme el acto recurrido. Incurrirá en causal de mala conducta el funcionario que no resuelva el recurso oportunamente. Pasado dicho término no se podrá resolver el recurso interpuesto. El término de caducidad de cuatro (4) meses de la acción de restablecimiento del derecho empezará a correr a partir del día en el cual quede en firme el acto recurrido.

<Apartes tachados INEXEQUIBLES> Contra la resolución que ordene una expropiación en desarrollo de la presente ley procederán las acciones contencioso - administrativas de nulidad y de restablecimiento del derecho ante el Tribunal Administrativo competente, en única instancia. **En estas acciones no procederá la suspensión provisional del acto demandado.** El Tribunal Administrativo deberá dictar sentencia definitiva dentro del término máximo de ocho (8) meses, contados desde la fecha de la presentación de la demanda. **El proceso contencioso administrativo terminará si transcurrido el término anterior no se hubiere dictado sentencia.** Si la acción intentada fuere la de simple nulidad, ésta deberá interponerse dentro del mismo término de caducidad de la acción de restablecimiento del derecho para que proceda la abstención de que trata el artículo siguiente.

ARTICULO 23. El proceso civil de expropiación terminará si hubiere sentencia del Tribunal Administrativo favorable al demandante en fecha previa a aquella en la cual quedare en firme la sentencia del Juez Civil; quien se abstendrá de dictar sentencia con anterioridad al vencimiento del término establecido en el inciso anterior. En este evento, se procederá a la restitución del bien demandado y a la indemnización de perjuicios en los términos del artículo 459 del Código de Procedimiento Civil.

<Inciso declarado INEXEQUIBLE>

ARTICULO 26. <Ver Notas de Vigencia> La indemnización que decretare el Juez comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor del inmueble-expropiado; para el cual el juez tendrá en cuenta el avalúo administrativo especial que para el efecto elaborará el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones.

<Inciso 2o. derogado por el artículo 138, numeral 1o., de la Ley 388 de 1997>.

El juez competente no quedará obligado por el avalúo administrativo especial que efectúe el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones, pudiendo separarse del mismo por los motivos que indique, fundado en otros avalúos practicados por personas idóneas y especializadas en la materia. El incumplimiento de obligaciones contractuales por parte del propietario como consecuencia de la resolución de expropiación constituye fuerza mayor para dicho propietario y por consiguiente no podrán tasarse perjuicios derivados de dicho incumplimiento dentro de la indemnización que le fije el juez al propietario.

ARTICULO 28. Cuando por parte del propietario exista ánimo claro de negociación por el precio ofrecido, y por circunstancias ajenas a la voluntad del mismo, debidamente comprobadas, no fuere posible llevar a término la enajenación voluntaria directa o se tratare de inmuebles que se encuentren fuera del comercio, se ordenará la expropiación del inmueble y el juez competente podrá ordenar el pago de la indemnización en la misma cuantía y términos en que se hubiere llevado a cabo el pago de la compraventa si hubiese sido posible la negociación voluntaria. Igualmente procederá el beneficio tributario de que trata el inciso 4o., del artículo 15.

ARTICULO 29. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, la indemnización que decretare el juez competente será pagada así:

a) Para inmuebles cuyo avalúo judicial sea menor o igual a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales se pagará de contado un cuarenta por ciento (40%). El saldo se pagará en seis (6) contados anuales iguales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble.

b) Para inmuebles cuyo avalúo judicial sea mayor a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales pero menor o igual a quinientos (500) se pagará de contado un treinta por ciento (30%). El saldo se pagará en siete (7) contados anuales iguales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble.

c) Para inmuebles cuyo avalúo judicial sea mayor a quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales se pagará de contado un veinte por ciento (20%). El saldo se pagará en ocho (8) contados anuales iguales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble.

Sobre los saldos se reconocerá un interés ajustable equivalente al ochenta por ciento (80%) del incremento porcentual del índice nacional de precios al consumidor para empleados certificado por el DANE para los seis (6) meses inmediatamente anteriores a cada vencimiento, pagadero por semestres vencidos.

Cuando se trate de la expropiación de un inmueble de un valor no superior a doscientos (200) salarios mínimos mensuales, siempre y cuando el propietario, haya sido el mismo durante los tres (3) años

anteriores a la notificación del oficio que disponga la adquisición y demuestre dentro del proceso que obtiene del inmueble en cuestión más del setenta por ciento (70%) de su renta líquida o que el valor de dicho bien represente no menos del cincuenta por ciento (50%) de su patrimonio líquido, su pago será de contado en la oportunidad indicada en el artículo 458 del Código de Procedimiento Civil.

LEY 388 DE 1997 (Julio 18) Diario Oficial No. 43.091, de 24 de Julio de 1997
Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.

CAPITULO VII. ADQUISICION DE INMUEBLES POR ENAJENACION VOLUNTARIA Y EXPROPIACION JUDICIAL

ARTICULO 58. MOTIVOS DE UTILIDAD PUBLICA. El artículo 10 de la Ley 9ª de 1989, quedará así: "Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines: a) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana; b) Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9ª de 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo; c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos; d) Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios; e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo; f) Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes; g) Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de utilidad pública estén claramente determinados en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen; h) Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional y local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico; i) Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades; j) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos; k) Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de ordenamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la presente ley; l) Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta ley; m) El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes."

ARTICULO 59. ENTIDADES COMPETENTES. El artículo 11 de la Ley 9ª de 1989, quedará así: "Además de lo dispuesto en otras leyes vigentes, la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la Ley 9ª de 1989. Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, de los órdenes nacional, departamental y municipal, que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 10 de dicha ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles para el desarrollo de dichas actividades."

ARTICULO 60. CONFORMIDAD DE LA EXPROPIACION CON LOS PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. El artículo 12 de la Ley 9ª de 1989, quedará así: "Toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo de la presente ley se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial. Las adquisiciones promovidas por las entidades del nivel nacional, departamental o metropolitano deberán estar en consonancia con los objetivos, programas y proyectos definidos en los planes de desarrollo correspondientes. Las disposiciones de los incisos anteriores no serán aplicables, de manera excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para conjurar una emergencia imprevista, la cual deberá en todo caso calificarse de manera similar a la establecida para la declaración de urgencia en la expropiación por vía administrativa."

ARTICULO 61. MODIFICACIONES AL PROCEDIMIENTO DE ENAJENACION VOLUNTARIA. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la

Ley 9a. de 1989: El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica. Inciso declarado EXEQUIBLE véase sentencia Corte Constitucional C-1074 de 2002 La forma de pago del precio de adquisición podrá ser en dinero o en especie, en títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, derechos de participación en el proyecto a desarrollar o permuta. Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente ley se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago del precio podrán provenir de su participación. La comunicación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra se hará con sujeción a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en vía gubernativa. Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación 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. No obstante lo anterior, durante el proceso de expropiación y siempre y cuando no se haya dictado sentencia definitiva, será posible que el propietario y la administración lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso. Los inmuebles adquiridos podrán ser desarrollados directamente por la entidad adquirente o por un tercero, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos. PARAGRAFO 1o. Al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le descontará el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización, según sea del caso. PARAGRAFO 2o. Para todos los efectos de que trata la presente ley el Gobierno Nacional expedirá un reglamento donde se precisarán los parámetros y criterios que deberán observarse para la determinación de los valores comerciales basándose en factores tales como la destinación económica de los inmuebles en la zona geo-económica homogénea, localización, características y usos del inmueble, factibilidad de prestación de servicios públicos, vialidad y transporte.

ARTICULO 62. PROCEDIMIENTO PARA LA EXPROPIACION. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento para la expropiación previsto en la Ley 9ª de 1989 y en el Código de Procedimiento Civil: 1. La resolución de expropiación se notificará en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo. 2. Contra la resolución que ordene la expropiación sólo procede el recurso de reposición. Transcurridos quince (15) días sin que se hubiere resuelto el recurso se entenderá negado. 3. La entidad demandante tendrá derecho a solicitar al juez que en el auto admisorio de la demanda se ordene la entrega anticipada del inmueble cuya expropiación se demanda, siempre y cuando se acredite haber consignado a órdenes del respectivo juzgado una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) del avalúo practicado para los efectos de la enajenación voluntaria. Numeral declarado EXEQUIBLE véase sentencia Corte Constitucional C-1074 de 2002 4. Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente ley se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago de la indemnización podrán provenir de su participación. 5. Contra el auto admisorio de la demanda y las demás providencias que dicte el juez dentro del proceso de expropiación, excepto la sentencia y el auto de que trata el último inciso del artículo 458 del Código de Procedimiento Civil, sólo procederá el recurso de reposición. 6. La indemnización que decretare el juez comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor del inmueble expropiado, para el cual el juez tendrá en cuenta el avalúo comercial elaborado de conformidad con lo aquí previsto. 7. El proceso de expropiación terminará si el demandado se aviniere a la venta del inmueble por el precio fijado mediante avalúo actualizado según el índice de costos de la construcción de vivienda de ingresos medios que elabora el Departamento Nacional de Estadística y otorgare escritura pública de compraventa del mismo a favor del demandante. 8. Las expropiaciones a las cuales se refiere la Ley 160 de 1994, la Ley 99 de 1993 y normas que las adicionen o reformen continuarán rigiéndose por las disposiciones especiales sobre el particular. 9. Los terrenos expropiados podrán ser desarrollados directamente por la entidad

expropiante o por terceros, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.

LEY 1682 DE 2013

TÍTULO IV

GESTIÓN Y ADQUISICIÓN PREDIALES, GESTIÓN AMBIENTAL, ACTIVOS Y REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS, DE TIC Y DE LA INDUSTRIA DEL PETRÓLEO, ENTRE OTROS Y PERMISOS MINEROS Y SERVIDUMBRES

CAPÍTULO 1

GESTIÓN Y ADQUISICIÓN PREDIAL

Artículo 19. Definir como un motivo de utilidad pública e interés social la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte a los que se refiere esta ley, así como el desarrollo de las actividades relacionadas con su construcción, mantenimiento, rehabilitación o mejora, quedando autorizada la expropiación administrativa o judicial de los bienes e inmuebles urbanos y rurales que se requieran para tal fin, de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política.

Artículo 20. La adquisición predial es responsabilidad del Estado y para ello la entidad pública responsable del proyecto podrá adelantar la expropiación administrativa con fundamento en el motivo definido en el artículo anterior, Siguiendo para el efecto los procedimientos previstos en las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997, o la expropiación judicial con fundamento en el mismo motivo, de conformidad con lo previsto en las Leyes 9ª de 1989, 388 de 1997 y 1564 de 2012.

En todos los casos de expropiación, incluyendo los procesos de adquisición predial en curso, deben aplicarse las reglas especiales previstas en la presente ley.

La entidad responsable del proyecto de infraestructura deberá inscribir las afectaciones en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria de los predios requeridos para la expansión de la infraestructura de transporte para el mediano y largo plazo y en cuanto sea viable presupuestalmente podrá adquirirlos. Para este caso, las afectaciones podrán tener una duración máxima de doce (12) años.

Parágrafo 1. La adquisición de predios de propiedad privada o pública necesarios para establecer puertos, se adelantará conforme a lo señalado en las reglas especiales de la Ley la de 1991 o aquellas que la complementen, modifiquen o sustituyan de manera expresa.

Parágrafo 2. Debe garantizarse el debido proceso en la adquisición de predios necesarios para el desarrollo o ejecución de los proyectos de infraestructura de transporte, en consecuencia, las entidades públicas o los particulares que actúen como sus representantes, deberán ceñirse a los procedimientos establecidos en la Ley, respetando en todos los casos el derecho de contradicción.

Artículo 25. Notificación de la oferta. La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación y/o al respectivo poseedor regular si inscrito de conformidad con las leyes vigentes.

Parágrafo. Notificada la oferta de compra de los inmuebles sobre los que recaiga la declaratoria de utilidad pública e interés social, los mismos no podrán ser objeto de ninguna limitación al dominio. El registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o 1 afectaciones al dominio sobre aquellos.

Artículo 28. Entrega anticipada por orden judicial. Los jueces deberán ordenar la entrega de los bienes inmuebles declarados de utilidad pública para proyectos de infraestructura de transporte, en un término perentorio e improrrogable de treinta (30) días calendario, contados a partir de la solicitud de la entidad demandante, en los términos del artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso o la norma que lo modifique o sustituya. 1

Si los bienes hubieran sido objeto de embargo, gravamen hipotecario o demandas registradas, para efectos de ordenar la entrega anticipada, no serán oponible estas limitaciones. En todo caso, se respetarán los derechos de terceros dentro del proceso judicial.

Los numerales 4 y 11 de artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General II del Proceso, en relación con la entrega anticipada del bien a solicitud de la entidad demandante, entrarán a regir a

partir de la promulgación de esta ley y aplicarán para los procesos en curso, de conformidad con las precisiones que se disponen en la presente ley.

LEY 1742 DE 2014

(diciembre 26)

D.O. 49.376, diciembre 25 de 2014

por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte, agua potable y saneamiento básico, y los demás sectores que requieran expropiación en proyectos de inversión que adelante el Estado y se dictan otras disposiciones

Artículo 3°. El artículo 20 de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

"Artículo 20. La adquisición predial es responsabilidad del Estado y para ello la entidad pública responsable del proyecto podrá adelantar la expropiación administrativa con fundamento en el motivo definido en el artículo anterior, siguiendo para el efecto los procedimientos previstos en las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997, o la expropiación judicial con fundamento en el mismo motivo, de conformidad con lo previsto en las Leyes 9ª de 1989, 388 de 1997 y 1564 de 2012.

En todos los casos de expropiación, incluyendo los procesos de adquisición predial en curso, deben aplicarse las reglas especiales previstas en la presente ley.

Parágrafo 1°. La adquisición de predios de propiedad privada o pública necesarios para establecer puertos, se adelantará conforme a lo señalado en las reglas especiales de la Ley 1ª de 1991 o aquellas que la complementen, modifiquen o sustituyan de manera expresa.

Parágrafo 2°. Debe garantizarse el debido proceso en la adquisición de predios necesarios para el desarrollo o ejecución de los proyectos de infraestructura de transporte, en consecuencia, las entidades públicas o los particulares que actúen como sus representantes, deberán ceñirse a los procedimientos establecidos en la ley, respetando en todos los casos el derecho de contradicción".

Artículo 4°. **Demandado ante la Corte Constitucional. D-10748 de abril 28 de 2015.** El artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

"Artículo 25. Notificación de la oferta. La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito de conformidad con las leyes vigentes.

La oferta será remitida por el representante legal de la entidad pública competente para realizar la adquisición del inmueble o su delegado; para su notificación se cursará oficio al propietario o poseedor inscrito, el cual contendrá como mínimo:

1. Indicación de la necesidad de adquirir el inmueble por motivo de utilidad pública.
2. Alcance de conformidad con los estudios de viabilidad técnica.
3. Identificación precisa del inmueble.
4. Valor como precio de adquisición acorde con lo previsto en el artículo 37 de la presente ley.
5. Información completa sobre los posibles procesos que se pueden presentar como son: enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial.

Se deberán explicar los plazos, y la metodología para cuantificar el valor que se cancelará a cada propietario o poseedor según el caso.

La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de adquisición o al respectivo poseedor regular inscrito, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Una vez notificada la oferta se entenderá iniciada la etapa de negociación directa, en la cual el propietario o poseedor inscrito tendrán un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.

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

Se entenderá que el propietario o poseedor del predio 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.
- 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.

Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación 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.

Notificada la oferta de compra de los inmuebles sobre los que recaiga la declaratoria de utilidad pública o de interés social, e inscrita dicha oferta en el respectivo Certificado de Libertad y Tradición, los mismos no podrán ser objeto de ninguna limitación al dominio. El Registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos".

Artículo 5°. El artículo 28 de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

"Artículo 28. Entrega anticipada por orden judicial. Los jueces deberán ordenar la entrega de los bienes inmuebles declarados de utilidad pública para proyectos de infraestructura de transporte, en un término perentorio e improrrogable de diez (10) días hábiles, contados a partir de la solicitud de la entidad demandante, en los términos del artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso o la norma que lo modifique o sustituya.

Si los bienes hubieren sido objeto de embargo, gravamen hipotecario o demandas registradas, para efectos de ordenar la entrega anticipada, no serán oponibles estas limitaciones. En todo caso, se respetarán los derechos de terceros dentro del proceso judicial.

Los numerales 4 y 11 de artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso, en relación con la entrega anticipada del bien a solicitud de la entidad demandante, entrarán a regir a partir de la promulgación de esta ley y aplicarán para los procesos en curso, de conformidad con las precisiones que se disponen en la presente ley".

Artículo 6°. Demandado ante la Corte Constitucional. D-10748 de abril 28 de 2015. El artículo 37 o de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

Artículo 37. El precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), los catastros descentralizados o por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones, de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica y, de ser procedente, la indemnización que comprenderá el daño emergente y el lucro cesante.

Inciso 3° demandado parcialmente ante la Corte Constitucional. D-10708 de abril 6 de 2015. El daño emergente incluirá el valor del inmueble. El lucro cesante se calculará según los rendimientos reales del inmueble al momento de la adquisición y hasta por un término de seis (6) meses.

Inciso 4° demandado ante la Corte Constitucional. D-10708 de abril 6 de 2015. En la cuantificación del daño emergente solo se tendrá en cuenta el daño cierto y consolidado.

Inciso 5° demandado ante la Corte Constitucional. D-11050 de septiembre 28 de 2015. D-10708 de abril 6 de 2015. En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, 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.

Inciso 6° demandado ante la Corte Constitucional. D-11050 de septiembre 28 de 2015. El valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar para el proyecto que corresponda.

Inciso 7° demandado ante la Corte Constitucional. D-11050 de septiembre 28 de 2015. Con el fin de evitar la especulación de valores en los proyectos de infraestructura a través de la figura del autoavalúo catastral, la entidad responsable del proyecto o quien haga sus veces, informará al IGAC o a los catastros descentralizados el área de influencia para que proceda a suspender los trámites de autoavalúo catastral en curso o se abstenga de recibir nuevas solicitudes.

Para el cumplimiento de este artículo se deberá tener en cuenta lo preceptuado por la Ley 1673 de 2013.