



Bucaramanga,

Señores:

**INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL – INCODER – BUCARAMANGA  
(HOY AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT).**

NIT – 830.122.390-0 (INCODER).

NIT – 900.948.953-8 (AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT).

**MARTHA JANETH VELASQUEZ TORRES.**

C.C No. 20.905.466.

**ALEJANDRINA ACERO DELGADO.**

C.C No. 37.667.093.

**BENEDITO MANUEL GUERRA PERTUZ.**

C.C No. 5.116.034.

**JULIA RAMIREZ QUINCHO.**

C.C No. 37.651.922.

**FRANCISCO SAENZ LUNA.**

C.C No. 91.042.818.

**LUIS RAMON NIETO AGUILAR.**

C.C No. 12.720.325.

**ESTEBAN ANTONIO ARENIS.**

C.C No. 5.727.166.

**GLORIA BLANCO TORRES.**

C.C No. 63.503.521.

**ISRAEL ROSAS ARDILA.**

C.C No. 91.042.305.

**MARLENE TAVERA PATIÑO.**

C.C No. 28.410.722.

**PEDRO AMAYA GARCIA.**

C.C No. 91.113.199.

**MIRYAM MORENO VILLAMIZAR.**

C.C No. 63.282.533.

**BLANCA NERY ANGARITA.**

C.C No. 28.443.780.

**LINARCO ESTEBAN TORRES.**

C.C No. 5.774.108.

**BELSY BELEN FUENTES CARRILLO.**

C.C No. 27.621.088.

**ARGEMIRO MORALES BARRERA.**

C.C No. 13.410.827.

**NOHEMI ALVARADO ROMERO.**

C.C No. 63.334.358.

**VICTOR MANUEL CASTRO ROMERO.**

C.C No. 5.756.861.

**GLORIA ISABEL RODRIGUEZ.**

C.C No. 63.471.736.

**CECILIA GONZALEZ.**

C.C No. 28.218.116.

**HENRY LIZARAZO HERRERA.**

C.C No. 13.643.232.

**OLGA LUCIA MEDINA.**

C.C No. 37.750.081.

**JORGE ELIECER PARRA.**

C.C No. 91.347.358.

**FREDY ANTONIO CARRASCAL QUINTERO.**

C.C No. 18.917.093.

**DORIS PLATA CORZO.**

C.C No. 30.210.281.

**MARIA CRISTINA PRADA.**

C.C No. 28.156.415.

**LUIS ALFONZO VEGA SERRANO.**

C.C No. 13.832.895.

**ANA DELIA NIETO PATIÑO.**

C.C No. 37.551.034.

**LUIS CARLOS NIETO PATIÑO.**

C.C No. 19.706.396.

**LUZ MARIA NIETO PATIÑO.**

C.C No. 37.748.569.

**NATALY ERNESTINA NIETO PATIÑO.**

C.C No. 37.551.800.

**NINI JOHANNA NIETO PATIÑO.**

C.C NO. 37.514.840.

**YENIRETH DEL VALLE NIETO PATIÑO.**

C.C No. 1.095.908.450.

**YOLANDA ARIZA GONZALEZ.**

C.C No. 30.205.260.

**DAVID BOTIA RIOS.**

C.C No. 88.141.782.

**YURALY ANAYA SANDOVAL.**

C.C No. 1.099.363.247.

**WILLIAM ALEXIS GOMEZ PINILLA.**

C.C No. 91.178.613.

**BLANCA VIVIANA LEÒN.**

C.C No. 28.152.902.

**EFRAÍN ORTIZ TORREJANO.**

C.C No. 92.684.412.

**DAIRO ENRIQUE ORTIZ TORREJANO.**

C.C No. 7.617.410.

**ALEYDA REYES ARCE.**

C.C No. 33.220.374.

**Abscisa Inicial:** K 75 + 914,49 Izquierdo.

**Abscisa Final:** K 76 + 001,32 Izquierdo.

**Ficha predial:** BBY-UF\_05\_003A.

**Nombre del predio:** Venecia.

**Vereda:** La Martha.

Municipio de Girón - 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 del Alcance a oficio de Oferta Formal de Compra con radicado No. RDC-2020-06-02467-S de fecha 17 de junio del 2020, por el cual se dispuso la adquisición de un área de terreno, del inmueble denominado "Venecia", ubicado en la Vereda "La Martha", del Municipio de Girón, en el departamento de Santander, identificado con cédula catastral No. 000000150047000 y matrícula inmobiliaria No. 300 - 309209 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga. (Artículo 69 – Ley 1437 de 2011). Predio identificado con la ficha BBY-UF\_05\_003A.**

En razón al oficio de citación con radicado **No. RDC-2020-06-02473-S** de fecha 17 de junio del 2020, enviado al predio denominado "**Venecia**", ubicado en la Vereda "**La Martha**" del Municipio de Girón, en el departamento de Santander y recibido con fecha \_\_\_\_ de Junio del 2020, por medio del cual la CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S. cita a comparecer a los propietarios para notificarse personalmente o que autorice para ser notificado por correo electrónico del Alcance a Oficio de Oferta Formal de Compra con radicado **No. RDC-2020-06-02467-S de fecha 17 de junio del 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 Alcance a Oficio de Oferta Formal de Compra con radicado **No. RDC-2020-06-02467-S** de fecha 17 de junio del 2020 sin que a la fecha se haya podido surtir la notificación personal del predio denominado "**Venecia**", ubicado en la Vereda "**La Martha**", del Municipio de Girón, en el departamento de Santander, identificado con cédula catastral **No. 000000150047000** y matrícula inmobiliaria **No. 300 - 309209** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

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 Alcance a Oficio de oferta formal de compra de radicado **No. RDC-2020-06-02473-S** de fecha 17 de junio del 2020.
2. Copia íntegra de Alcance a Oficio de Oferta Formal de Compra con radicado **No. RDC-2020-06-02467-S** de fecha 17 de junio del 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 **"Venecia"**, identificado con la ficha predial **BBY-UF\_05\_003A**.
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: Gilberto Andrés Cuello Álvarez.
- Teléfonos: (037)6801310 – 3014469090
- Correos electrónicos: predial@rutadelcacaco.com.co
- Direcciones físicas:
  1. Calle 7 # 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.

**CONSTANCIA DE FIJACIÓN**

FECHA DE FIJACIÓN DE AVISO:

18 DE AGOSTO DE 2020 A LAS 8:00 HORAS

FECHA DE DESFIJACIÓN DE AVISO:

24 DE AGOSTO 2020 A LAS 18:00 HORAS



**Funcionario responsable: GILBERTO ANDRES CUELLO ALVAREZ.  
Abogada PLANNEX S.A. (Gestor predial para CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S.)**

Bucaramanga,

Señores:

**INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL – INCODER – BUCARAMANGA  
(HOY AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT).**

NIT – 830.122.390-0 (INCODER).

NIT – 900.948.953-8 (AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT).

**MARTHA JANETH VELASQUEZ TORRES.**

C.C No. 20.905.466.

**ALEJANDRINA ACERO DELGADO.**

C.C No. 37.667.093.

**BENEDITO MANUEL GUERRA PERTUZ.**

C.C No. 5.116.034.

**JULIA RAMIREZ QUINCHO.**

C.C No. 37.651.922.

**FRANCISCO SAENZ LUNA.**

C.C No. 91.042.818.

**LUIS RAMON NIETO AGUILAR.**

C.C No. 12.720.325.

**ESTEBAN ANTONIO ARENIS.**

C.C No. 5.727.166.

**GLORIA BLANCO TORRES.**

C.C No. 63.503.521.

**ISRAEL ROSAS ARDILA.**

C.C No. 91.042.305.

**MARLENE TAVERA PATIÑO.**

C.C No. 28.410.722.

**PEDRO AMAYA GARCIA.**

C.C No. 91.113.199.

**MIRYAM MORENO VILLAMIZAR.**

C.C No. 63.282.533.

**BLANCA NERY ANGARITA.**

C.C No. 28.443.780.

**LINARCO ESTEBAN TORRES.**

C.C No. 5.774.108.

**BELSY BELEN FUENTES CARRILLO.**

C.C No. 27.621.088.

**ARGEMIRO MORALES BARRERA.**

C.C No. 13.410.827.

**NOHEMÌ ALVARADO ROMERO.**

C.C No. 63.334.358.

**VICTOR MANUEL CASTRO ROMERO.**

C.C No. 5.756.861.

**GLORIA ISABEL RODRIGUEZ.**

C.C No. 63.471.736.

**CECILIA GONZALEZ.**

C.C No. 28.218.116.

**HENRY LIZARAZO HERRERA.**

C.C No. 13.643.232.

**OLGA LUCIA MEDINA.**

C.C No. 37.750.081.

**JORGE ELIECER PARRA.**

C.C No. 91.347.358.

**FREDY ANTONIO CARRASCAL QUINTERO.**

C.C No. 18.917.093.

**DORIS PLATA CORZO.**

C.C No. 30.210.281.

**MARIA CRISTINA PRADA.**

C.C No. 28.156.415.

**LUIS ALFONZO VEGA SERRANO.**

C.C No. 13.832.895.

**ANA DELIA NIETO PATIÑO.**

C.C No. 37.551.034.

**LUIS CARLOS NIETO PATIÑO.**

C.C No. 19.706.396.

**LUZ MARIA NIETO PATIÑO.**

C.C No. 37.748.569.

**NATALY ERNESTINA NIETO PATIÑO.**

C.C No. 37.551.800.

**NINI JOHANNA NIETO PATIÑO.**

C.C NO. 37.514.840.

**YENIRETH DEL VALLE NIETO PATIÑO.**

C.C No. 1.095.908.450.

**YOLANDA ARIZA GONZALEZ.**

C.C No. 30.205.260.

**DAVID BOTIA RIOS.**

C.C No. 88.141.782.

**YURALY ANAYA SANDOVAL.**

C.C No. 1.099.363.247.

**WILLIAM ALEXIS GOMEZ PINILLA.**

C.C No. 91.178.613.

**BLANCA VIVIANA LEÓN.**

C.C No. 28.152.902.

**EFRAÍN ORTIZ TORREJANO.**

C.C No. 92.684.412.

**DAIRO ENRIQUE ORTIZ TORREJANO.**

C.C No. 7.617.410.

**ALEYDA REYES ARCE.**

C.C No. 33.220.374.

**Abscisa Inicial:** K 75 + 914,49 Izquierdo.

**Abscisa Final:** K 76 + 001,32 Izquierdo.

**Ficha predial:** BBY-UF\_05\_003A.

**Nombre del predio:** Venecia.

**Vereda:** La Martha.  
Municipio de Girón - Santander.

RDC-2020-06-02467-S  
BBY-UF\_05\_003A - ALCANCE A OFICIO DE OFERTA FORMAL DE COMPRA..  
ALCANCE DE OFERTA FORMAL DE COMPRA (S.A)



**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:** Alcance a Oficio de Oferta Formal de Compra radicado No. RDC-2019-04-01419-S de fecha 5 de Abril del 2019, por el cual se dispuso la adquisición de un área de terreno, del inmueble denominado "Venecia", ubicado en la Vereda "La Martha", del Municipio de Giron, en el departamento de Santander, identificado con cédula catastral No. 000000150047000 y matrícula inmobiliaria No. 300 - 309209 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

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.

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, a través la **CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S.**, formuló a los propietarios oficio de oferta formal de compra por medio de radicado **No. RDC-2019-04-01419-S de fecha 5 de Abril del 2019** y la cual fue notificada por aviso a los propietarios, quedando en firme dicha notificación el día 21 de Junio del 2019, e inscrita ante la oficina de registro de instrumentos públicos de Bucaramanga en el folio de matrícula inmobiliaria **300 – 309209** de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bucaramanga, mediante radicado **RDC-2019-07-02964-S** de fecha 19 de Julio del 2019, debidamente registrada en la anotación N° 102 de fecha 23 de Julio del 2019, por medio de la cual se informaba del requerimiento para adquirir el área del predio citado en el asunto de la presente comunicación, conforme a la afectación descrita en la ficha y plano predial No. **BBY-UF\_05\_003A** elaborada por la Concesionaria Ruta del Cacao S.A.S., de fecha 29 de Agosto del 2017, con un área de terreno requerida de **CERO HECTAREAS MAS SIETE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y TRES COMA SETENTA METROS CUADRADOS (0 HAS + 7.263,70 M<sup>2</sup>)**, sin embargo, hacemos las siguientes consideraciones al respecto:

**PRIMERO:** Que una vez realizada la verificación en campo, se pudo determinar que el predio presenta afectación por ronda hidrica, para lo cual se realizó las respectivas consultas a las entidades pertinentes. Teniendo en cuenta lo anterior se procedio a realizar el calculo de afectación por ronda hidrica.

**SEGUNDO:** Teniendo en cuenta lo anterior, se procedió a realizar actualización de la ficha predial e inventario predial incluyendo el área de ronda hídrica.

En consecuencia a lo anteriormente expuesto y debidamente motivado, por medio del presente escrito se da **Alcance a Oficio de Oferta Formal de Compra** inicialmente formulada a los propietarios del bien inmueble conforme a la afectación descrita en la ficha y plano predial No. **BBY-UF\_05\_003A** elaborados por la Concesionaria Ruta del Cacao S.A.S., de fecha 17 de Febrero del 2020 (de los cuales se anexa copia como parte integral del presente documento) con un área de terreno requerida de **CERO HECTAREAS MAS SIETE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y TRES COMA SETENTA METROS CUADRADOS (0 HAS + 7.263,70 M<sup>2</sup>)** que incluye las siguientes mejoras, construcciones y especies:

**MEJORAS DE LINARCO ESTEBAN TORRES C.C. 5.774.108 Y BLANCA NERY  
ANGARITA C.C. 28.443.780**

<b>INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES</b>			
<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>CANT</b>	<b>DENS</b>	<b>UN</b>
Ojarasco Ø < 0,10 mt	4,00	0,00	und
Copillo Ø < 0,10 mt	18,00	0,00	und
Copillo Ø < 0,20 mt	17,00	0,00	und
Gualanday Ø < 0,10 mt	3,00	0,00	und
Balso Ø < 0,20 mt	4,00	0,00	und
Quiebra Machete Ø < 0,10 mt	4,00	0,00	und
Coco Picho Ø < 0,10 mt	3,00	0,00	und
Coco Picho Ø < 0,20 mt	5,00	0,00	und
Guamo de 10 años	1,00	0,00	und
Sangro Ø < 0,20 mt	1,00	0,00	und
Ceiba Lechosa Ø < 0,30 mt	1,00	0,00	und
Yarumo Ø < 0,10 mt	1,00	0,00	und
Frijolito Ø < 0,30 mt	1,00	0,00	und
Ceiba Ø < 0,10 mt	1,00	0,00	und
Ceiba Ø < 0,20 mt	1,00	0,00	und
Ceiba Ø < 0,60 mt	2,00	0,00	und
Jobo Ø < 0,10 mt	12,00	0,00	und
Jobo Ø < 0,20 mt	7,00	0,00	und
Jobo Ø < 0,30 mt	4,00	0,00	und
Jobo Ø < 0,40 mt	2,00	0,00	und
Guamo de Monte Ø < 0,10 mt	2,00	0,00	und

Guamo de Monte Ø < 0,20 mt	6,00	0,00	und
Guamo de Monte Ø < 0,30 mt	3,00	0,00	und
Guamo de Monte Ø < 0,40 mt	1,00	0,00	und
Guamo de Monte Ø < 0,50 mt	2,00	0,00	und
Guayacan Ø < 0,10 mt	1,00	0,00	und
Guayacan Ø < 0,20 mt	2,00	0,00	und
Pajarito Ø < 0,10 mt	16,00	0,00	und
Pajarito Ø < 0,20 mt	5,00	0,00	und
Guayabo de Monte Ø < 0,30 mt	1,00	0,00	und
Pomarroso de Monte Ø < 0,20 mt	1,00	0,00	und
Tachuelo Ø < 0,40 mt	1,00	0,00	und
Limón de 3 años	1,00	0,00	und
Higuerón Ø < 0,20 mt	1,00	0,00	und
Higuerón Ø < 0,50 mt	1,00	0,00	und
Totumo Ø < 0,10 mt	4,00	0,00	und
Manchador Ø < 0,10 mt	5,00	0,00	und
Guacharaco Ø < 0,10 mt	1,00	0,00	und
Guacharaco Ø < 0,20 mt	1,00	0,00	und
Matas de Platanillo		0,00	und
(aproximadamente 20 varas)	11,00	0,00	und
Verdecitos Ø < 0,10 mt	6,00	0,00	und

Uvo Ø < 0,10 mt	1,00	0,00	und
Matas de Nacuma		0,00	und
(aproximadamente 20 varas)	19,00	0,00	und
Algodoncillo Ø < 0,30 mt	1,00	0,00	und
Guamo Copero Ø < 0,50 mt	1,00	0,00	und
Polvillo Ø < 0,10 mt	4,00	0,00	und
Palma Velluda de 10 años	1,00	0,00	und
Caracolí Ø < 0,10 mt	1,00	0,00	und
Yarumo Ø < 0,60 mt	1,00	0,00	und
Samán Ø < 0,30 mt	1,00	0,00	und
Guanabanillo Ø < 0,20 mt	1,00	0,00	und

Todo lo anterior delimitado y alinderado entre las abscisas: Inicial **K 75 + 914,49** Izquierda y final **K 76 + 001,32** Izquierda, del mencionado proyecto y el cual se encuentra dentro de los siguientes linderos específicos:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
<b>NORTE</b>	61,59	Con Predio de JAVIER FERNANDO VARGAS PEÑUELA Y OTROS
<b>SUR</b>	82,31	Con Predio de JHON JAIRO MARTINEZ MEJIA Y OTROS
<b>ORIENTE</b>	148,29	Con resto del mismo predio
<b>OCCIDENTE</b>	88,00	Con resto del mismo predio

El presente **Alcance a Oficio de 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, quien remitió a la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, los documentos necesarios para su emisión.

El **valor total** del **Alcance a Oficio de Oferta Formal de Compra** es la suma de **DOCE MILLONES SESENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 12.067.539)**, discriminados así:

RESULTADO DEL AVALUO CORPORATIVO NO. BBT-UF\_05\_003 A PREDIO RURAL – LOTE VENECIA VEREDA MARTHA.

ITEM	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
LOTE DE TERRENO				
FINCA VENECIA UF 1	Ha	0,417096	\$ 8.095.000,00	\$3.376.392,00
FINCA VENECIA (UF2 RONDA H.)	Ha	0,309274	\$ 6.071.250,00	\$1.877.680,00
AVALÚO TOTAL DEL TERRENO	Ha	0,726370		\$5.254.072,00
AVALUO DE MEJORAS: CULTIVOS Y ESPECIES FORESTALES DISPERSOS (FICHAS 1,2 Y 3)				\$6.813.467,00
<b>AVALUO TOTAL BBY_05_003A</b>				<b>\$12.067.539,00</b>

\*\*Cuadro tomado de la página 57 del avalúo comercial corporativo emitido por la Corporación Lonja Inmobiliaria de Santander, de fecha 19 de mayo de 2020.

Para el predio base la suma de **CINCO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL SETENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 5.254.072)**, discriminados de la siguiente manera:

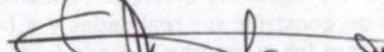
Bucaramanga, Mayo 19 de 2020

**SON: DOCE MILLONES SESENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE Y UN PESOS MCTE.**

Cordialmente,



Vo. Bo. Comité Técnico,



\*\*Cuadro tomado de la página 57 del avalúo comercial corporativo emitido por la Corporación Lonja Inmobiliaria de Santander, de fecha 19 de mayo de 2020.

### AVALUO MEJORISTAS:

Respecto a las **MEJORAS** de los señores **LINARCO ESTEBAN TORRES** identificado con la Cedula de Ciudadania No. **5.774.108** Y **BLANCANERY ANGARITA** identificada con la Cedula de Ciudadania No. **28.443.780** la suma de **SEIS MILLONES OCHOCIENTOS TRECE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 6.813.467)**, discriminados de la siguiente manera:

Cultivo o especies forestales - Ficha N°1	Cantidad	Unidad	Vr. Unitario	Estado de Conservación - Bueno 85% Aprox.	Vr. Total
Ojarasco Ø < 0,10 mt	4	unidad	\$ 20.000	\$ 17.000,00	\$ 68.000,00
Copillo Ø < 0,10 mt	18	unidad	\$ 20.000	\$ 17.000,00	\$ 306.000,00
Copillo Ø < 0,20 mt	17	unidad	\$ 40.000	\$ 34.000,00	\$ 578.000,00
Gualanday Ø < 0,10 mt	3	unidad	\$ 30.000	\$ 25.500,00	\$ 76.500,00
Balso Ø < 0,20 mt	4	unidad	\$ 40.000	\$ 34.000,00	\$ 136.000,00
Quebra Machete Ø < 0,10 mt	4	unidad	\$ 20.000	\$ 17.000,00	\$ 68.000,00
Coco Picho Ø < 0,10 mt	3	unidad	\$ 30.000	\$ 25.500,00	\$ 76.500,00
Coco Picho Ø < 0,20 mt	5	unidad	\$ 40.000	\$ 34.000,00	\$ 170.000,00
Guamo de 10 años	1	unidad	\$ 110.000	\$ 93.500,00	\$ 93.500,00
Sangro Ø < 0,20 mt	1	unidad	\$ 60.000	\$ 51.000,00	\$ 51.000,00
Ceiba Lechosa Ø < 0,30 mt	1	unidad	\$ 130.000	\$ 110.500,00	\$ 110.500,00
Yarumo Ø < 0,10 mt	1	unidad	\$ 40.000	\$ 34.000,00	\$ 34.000,00
Frijolito Ø < 0,30 mt	1	unidad	\$ 30.000	\$ 25.500,00	\$ 25.500,00
Ceiba Ø < 0,10 mt	1	unidad	\$ 40.000	\$ 34.000,00	\$ 34.000,00

Ceiba Ø < 0,20 mt	1	unidad	\$ 60.000	\$ 51.000,00	\$ 51.000,00
Ceiba Ø < 0,60 mt	2	unidad	\$ 212.975	\$ 181.029,00	\$ 362.058,00
Jobo Ø < 0,10 mt	12	unidad	\$ 30.000	\$ 25.500,00	\$ 306.000,00
Jobo Ø < 0,20 mt	7	unidad	\$ 40.000	\$ 34.000,00	\$ 238.000,00
Jobo Ø < 0,30 mt	4	unidad	\$ 60.000	\$ 51.000,00	\$ 204.000,00
Jobo Ø < 0,40 mt	2	unidad	\$ 100.000	\$ 85.000,00	\$ 170.000,00
Guamo de Monte Ø < 0,10 mt	2	unidad	\$ 30.000	\$ 25.500,00	\$ 51.000,00
<b>SUBTOTAL ESPECIES FORESTALES - FICHA No. 1</b>					<b>\$ 3.209.558,00</b>

\*\*Cuadro tomado de la página 54 del avalúo comercial corporativo emitido por la Corporación Lonja Inmobiliaria de Santander, de fecha 19 de mayo de 2020.

Cultivo o especies forestales - Ficha N°2	Cantidad	Unidad	Vr. Unitario	Estado de Conservación - Bueno 85%	Vr. Total
Guamo de Monte Ø < 0,20 mt	6	unidad	\$ 40.000	\$ 34.000,00	\$ 204.000,00
Guamo de Monte Ø < 0,30 mt	3	unidad	\$ 60.000	\$ 51.000,00	\$ 153.000,00
Guamo de Monte Ø < 0,40 mt	1	unidad	\$ 100.000	\$ 85.000,00	\$ 85.000,00
Guamo de Monte Ø < 0,50 mt	2	unidad	\$ 100.000	\$ 85.000,00	\$ 170.000,00
Guayacan Ø < 0,10 mt	1	unidad	\$ 50.000	\$ 42.500,00	\$ 42.500,00
Guayacan Ø < 0,20 mt	2	unidad	\$ 80.000	\$ 68.000,00	\$ 136.000,00
Pajarito Ø < 0,10 mt	16	unidad	\$ 30.000	\$ 25.500,00	\$ 408.000,00
Pajarito Ø < 0,20 mt	5	unidad	\$ 40.000	\$ 34.000,00	\$ 170.000,00
Guayabo de Monte Ø < 0,30 mt	1	unidad	\$ 60.000	\$ 51.000,00	\$ 51.000,00
Pomarroso de Monte Ø < 0,20 mt	1	unidad	\$ 70.000	\$ 59.500,00	\$ 59.500,00
Tachuelo Ø < 0,40 mt	1	unidad	\$ 100.000	\$ 85.000,00	\$ 85.000,00
Limón de 3 años	1	unidad	\$ 115.000	\$ 97.750,00	\$ 97.750,00
Higuerón Ø < 0,20 mt	1	unidad	\$ 60.000	\$ 51.000,00	\$ 51.000,00
Higuerón Ø < 0,50 mt	1	unidad	\$ 130.000	\$ 110.500,00	\$ 110.500,00
Totumo Ø < 0,10 mt	4	unidad	\$ 61.000	\$ 51.850,00	\$ 207.400,00
Manchador Ø < 0,10 mt	5	unidad	\$ 30.000	\$ 25.500,00	\$ 127.500,00
Guacharaco Ø < 0,10 mt	1	unidad	\$ 20.000	\$ 17.000,00	\$ 17.000,00
Guacharaco Ø < 0,20 mt	1	unidad	\$ 45.000	\$ 38.250,00	\$ 38.250,00
Matas de Platanillo (aprox)	11	Varas	\$ 5.000	\$ 4.250,00	\$ 46.750,00
(aproximadamente 20 varas)					
Verdecitos Ø < 0,10 mt	6	unidad	\$ 30.000	\$ 25.500,00	\$ 153.000,00
<b>SUBTOTAL ESPECIES FORESTALES - FICHA No. 2</b>					<b>\$ 2.413.150,00</b>

\*\*Cuadro tomado de la página 55 del avalúo comercial corporativo emitido por la Corporación Lonja Inmobiliaria de Santander, de fecha 19 de mayo de 2020.

Cultivo o especies forestales - Ficha N°3	Cantidad	Unidad	Vr. Unitario	Estado de Conservación - Bueno 85%	Vr. Total
Uvo Ø < 0,10 mt	1	unidad	\$ 30.000	\$ 25.500,00	\$ 25.500,00
Matas de Nacuma	19,00	unidad	\$ 40.000	\$ 34.000,00	\$ 646.000,00
(aproximadamente 20 varas)					
Algodoncillo Ø < 0,30 mt	1,00	unidad	\$ 60.000	\$ 51.000,00	\$ 51.000,00
Guamo Coperø Ø < 0,50 mt	1,00	unidad	\$ 100.000	\$ 85.000,00	\$ 85.000,00

Polvillo Ø < 0,10 mt	4,00	unidad	\$ 30.000	\$ 25.500,00	\$ 102.000,00
Palma Velluda de 10 años	1,00	unidad	\$ 105.893	\$ 90.009,00	\$ 90.009,00
Caracolí Ø < 0,10 mt	1,00	unidad	\$ 35.000	\$ 29.750,00	\$ 29.750,00
Yarumo Ø < 0,60 mt	1,00	unidad	\$ 100.000	\$ 85.000,00	\$ 85.000,00
Samán Ø < 0,30 mt	1,00	unidad	\$ 60.000	\$ 51.000,00	\$ 51.000,00
Guanabanillo Ø < 0,20 mt	1,00	unidad	\$ 30.000	\$ 25.500,00	\$ 25.500,00
<b>AL ESPECIES FORESTALES - FICHA No. 3</b>					<b>\$ 1.190.759,00</b>
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES FORESTALES - FICHAS No. 1 A LA No. 3</b>					<b>\$ 6.813.467,00</b>

\*\*Cuadro tomado de la página 56 del avalúo comercial corporativo emitido por la Corporación Lonja Inmobiliaria de Santander, de fecha 19 de mayo de 2020.

Respecto de la indemnización por lucro cesante y daño emergente de que trata la Resolución 898 de 2014 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:

### LUCRO CESANTE:



INDEMNIZACIONES (DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE)  
 CALCULO DAÑO EMERGENTE  
 LIQUIDACION DAÑO EMERGENTE AVALUO No. BBY\_05\_003 A  
 DERECHOS NOTARIALES COMPRAVENTA LIQUIDACION DAÑO EMERGENTE  
 MONTO PREDIO POR AVALUO \$ 12.057.530

\*\*Cuadro tomado de la página 58 del avalúo comercial corporativo emitido por la Corporación Lonja Inmobiliaria de Santander, de fecha 19 de mayo 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 del Ministerio de Transporte se anexa el informe técnico de avalúo Corporativo No. **BBY-UF-05\_003A**, de fecha 19 de Mayo del 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 a lo contemplado en el artículo 5 literal (i), de la Resolución No. 2684 de 2015, es decir la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA.

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 del presente alcance a oficio de 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 y al correo electrónico predial@rutadelcacao.com.co.

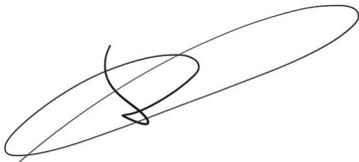
De acuerdo a los contenidos normativos en materia de Proyectos de Utilidad Pública y de Infraestructura vial, si la oferta es aceptada deberá suscribirse el contrato de promesa de compraventa o la escritura pública de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes e inscribirse la escritura 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 determinaran 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 inicial el proceso de Expropiación Judicial si transcurridos treinta (30) días hábiles después a la notificación del presente **Alcance a Oficio de 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.

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 Condigo 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.

Bucaramanga,

Señores

**INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL – INCODER – BUCARAMANGA  
(HOY AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT).**

NIT – 830.122.390-0 (INCODER).

NIT – 900.948.953-8 (AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT).

**MARTHA JANETH VELASQUEZ TORRES.**

C.C No. 20.905.466.

**ALEJANDRINA ACERO DELGADO.**

C.C No. 37.667.093.

**BENEDITO MANUEL GUERRA PERTUZ.**

C.C No. 5.116.034.

**JULIA RAMIREZ QUINCHO.**

C.C No. 37.651.922.

**FRANCISCO SAENZ LUNA.**

C.C No. 91.042.818.

**LUIS RAMON NIETO AGUILAR.**

C.C No. 12.720.325.

**ESTEBAN ANTONIO ARENIS.**

C.C No. 5.727.166.

**GLORIA BLANCO TORRES.**

C.C No. 63.503.521.

**ISRAEL ROSAS ARDILA.**

C.C No. 91.042.305.

**MARLENE TAVERA PATIÑO.**

C.C No. 28.410.722.

**PEDRO AMAYA GARCIA.**

C.C No. 91.113.199.

**MIRYAM MORENO VILLAMIZAR.**

C.C No. 63.282.533.

**BLANCA NERY ANGARITA.**

C.C No. 28.443.780.

**LINARCO ESTEBAN TORRES.**

C.C No. 5.774.108.

**BELSY BELEN FUENTES CARRILLO.**

C.C No. 27.621.088.

**ARGEMIRO MORALES BARRERA.**

C.C No. 13.410.827.

**NOHEMÌ ALVARADO ROMERO.**

C.C No. 63.334.358.

**VICTOR MANUEL CASTRO ROMERO.**

C.C No. 5.756.861.

**GLORIA ISABEL RODRIGUEZ.**

C.C No. 63.471.736.

**CECILIA GONZALEZ.**

C.C No. 28.218.116.

**HENRY LIZARAZO HERRERA.**

C.C No. 13.643.232.

**OLGA LUCIA MEDINA.**

C.C No. 37.750.081.

**JORGE ELIECER PARRA.**

C.C No. 91.347.358.

**FREDY ANTONIO CARRASCAL QUINTERO.**

C.C No. 18.917.093.

**DORIS PLATA CORZO.**

C.C No. 30.210.281.

**MARIA CRISTINA PRADA.**

C.C No. 28.156.415.

**LUIS ALFONZO VEGA SERRANO.**

C.C No. 13.832.895.

**ANA DELIA NIETO PATIÑO.**

C.C No. 37.551.034.

**LUIS CARLOS NIETO PATIÑO.**

C.C No. 19.706.396.

**LUZ MARIA NIETO PATIÑO.**

C.C No. 37.748.569.

**NATALY ERNESTINA NIETO PATIÑO.**

C.C No. 37.551.800.

**NINI JOHANNA NIETO PATIÑO.**

C.C NO. 37.514.840.

**YENIRETH DEL VALLE NIETO PATIÑO.**

C.C No. 1.095.908.450.

**YOLANDA ARIZA GONZALEZ.**

C.C No. 30.205.260.

**DAVID BOTIA RIOS.**

C.C No. 88.141.782.

**YURALY ANAYA SANDOVAL.**

C.C No. 1.099.363.247.

**WILLIAM ALEXIS GOMEZ PINILLA.**

C.C No. 91.178.613.

**BLANCA VIVIANA LEÒN.**

C.C No. 28.152.902.

**EFRAÏN ORTIZ TORREJANO.**

C.C No. 92.684.412.

**DAIRO ENRIQUE ORTIZ TORREJANO.**

C.C No. 7.617.410.

**ALEYDA REYES ARCE.**

C.C No. 33.220.374.

**Abscisa Inicial:** K 75 + 914,49 Izquierdo.

**Abscisa Final:** K 76 + 001,32 Izquierdo.

**Ficha predial:** BBY-UF\_05\_003A.

**Nombre del predio:** Venecia.

**Vereda:** La Martha.  
Municipio de Girón - Santander.

RUTA DEL CACAO  
410-GESTION PREDIAL  
RDC-2020-06-02473-S  
BBY-UF\_05\_003A - CITACIÓN PARA NOTIFICACIÓN PERSONAL DE ALCANCE DE OFERTA FORMAL DE COMPRA (S.A.)



**Ref.:** Contrato 013/2015 – Concesión Bucaramanga-Barrancabermeja-Yondó

**Asunto:** Citación para notificación personal de Alcance a Oficio de Oferta Formal de Compra. (**Artículo 68 – Ley 1437 de 2011**).

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 CAMPO ALEGRE III (Lebrija – Santander), en horario de oficina (8:00 a.m. – 12:00 m -- 2:00 p.m. – 5:00 p.m.), con el fin de notificarse del acto administrativo a través del cual se dispone la adquisición de un área de terreno, del inmueble denominado **"VENECIA"**, ubicado en la Vereda **"LA MARTHA"**, del Municipio de **GIRÓN**, en el departamento de **SANTANDER**, identificado con cédula catastral **No. 000000150047000** y matrícula inmobiliaria No. 300-309209 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

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 Vellvé Rafecas**  
Representante Legal  
Concesionaria Ruta Del Cacao S.A.S.  
Nit: 900.871.368-6

Bucaramanga,

Señores:

**INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL – INCODER – BUCARAMANGA (HOY AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT).**

NIT – 830.122.390-0 (INCODER).

NIT – 900.948.953-8 (AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT).

**MARTHA JANETH VELASQUEZ TORRES.**

C.C No. 20.905.466.

**ALEJANDRINA ACERO DELGADO.**

C.C No. 37.667.093.

**BENEDITO MANUEL GUERRA PERTUZ.**

C.C No. 5.116.034.

**JULIA RAMIREZ QUINCHO.**

C.C No. 37.651.922.

**FRANCISCO SAENZ LUNA.**

C.C No. 91.042.818.

**LUIS RAMON NIETO AGUILAR.**

C.C No. 12.720.325.

**ESTEBAN ANTONIO ARENIS.**

C.C No. 5.727.166.

**GLORIA BLANCO TORRES.**

C.C No. 63.503.521.

**ISRAEL ROSAS ARDILA.**

C.C No. 91.042.305.

**MARLENE TAVERA PATIÑO.**

C.C No. 28.410.722.

**PEDRO AMAYA GARCIA.**

C.C No. 91.113.199.

**MIRYAM MORENO VILLAMIZAR.**

C.C No. 63.282.533.

**BLANCA NERY ANGARITA.**

C.C No. 28.443.780.

**LINARCO ESTEBAN TORRES.**

C.C No. 5.774.108.

**BELSY BELEN FUENTES CARRILLO.**

C.C No. 27.621.088.

**ARGEMIRO MORALES BARRERA.**

C.C No. 13.410.827.

**NOHEMÌ ALVARADO ROMERO.**

C.C No. 63.334.358.

**VICTOR MANUEL CASTRO ROMERO.**

C.C No. 5.756.861.

**GLORIA ISABEL RODRIGUEZ.**

C.C No. 63.471.736.

**CECILIA GONZALEZ.**

C.C No. 28.218.116.

**HENRY LIZARAZO HERRERA.**

C.C No. 13.643.232.

**OLGA LUCIA MEDINA.**

C.C No. 37.750.081.

**JORGE ELIECER PARRA.**

C.C No. 91.347.358.

**FREDY ANTONIO CARRASCAL QUINTERO.**

C.C No. 18.917.093.

**DORIS PLATA CORZO.**

C.C No. 30.210.281.

**MARIA CRISTINA PRADA.**

C.C No. 28.156.415.

**LUIS ALFONZO VEGA SERRANO.**

C.C No. 13.832.895.

**ANA DELIA NIETO PATIÑO.**

C.C No. 37.551.034.

**LUIS CARLOS NIETO PATIÑO.**

C.C No. 19.706.396.

**LUZ MARIA NIETO PATIÑO.**

C.C No. 37.748.569.

**NATALY ERNESTINA NIETO PATIÑO.**

C.C No. 37.551.800.

**NINI JOHANNA NIETO PATIÑO.**

C.C NO. 37.514.840.

**YENIRETH DEL VALLE NIETO PATIÑO.**

C.C No. 1.095.908.450.

**YOLANDA ARIZA GONZALEZ.**

C.C No. 30.205.260.

**DAVID BOTIA RIOS.**

C.C No. 88.141.782.

**YURALY ANAYA SANDOVAL.**

C.C No. 1.099.363.247.

**WILLIAM ALEXIS GOMEZ PINILLA.**

C.C No. 91.178.613.

**BLANCA VIVIANA LEÓN.**

C.C No. 28.152.902.

**EFRAÍN ORTIZ TORREJANO.**

C.C No. 92.684.412.

**DAIRO ENRIQUE ORTIZ TORREJANO.**

C.C No. 7.617.410.

**ALEYDA REYES ARCE.**

C.C No. 33.220.374.

**Abscisa Inicial:** K 75 + 914,49 Izquierdo.

**Abscisa Final:** K 76 + 001,32 Izquierdo.

**Ficha predial:** BBY-UF\_05\_003A.

**Nombre del predio:** Venecia.

**Vereda:** La Martha.  
Municipio de Girón - Santander.

RDC-2020-06-02467-S  
BBY-UF\_05\_003A - ALCANCE A OFICIO DE OFERTA FORMAL DE COMPRA..  
ALCANCE DE OFERTA FORMAL DE COMPRA (S.A)



**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:** Alcance a Oficio de Oferta Formal de Compra radicado No. RDC-2019-04-01419-S de fecha 5 de Abril del 2019, por el cual se dispuso la adquisición de un área de terreno, del inmueble denominado "Venecia", ubicado en la Vereda "La Martha", del Municipio de Giron, en el departamento de Santander, identificado con cédula catastral No. 000000150047000 y matrícula inmobiliaria No. 300 - 309209 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

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.

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, a través la **CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S.**, formuló a los propietarios oficio de oferta formal de compra por medio de radicado **No. RDC-2019-04-01419-S de fecha 5 de Abril del 2019** y la cual fue notificada por aviso a los propietarios, quedando en firme dicha notificación el día 21 de Junio del 2019, e inscrita ante la oficina de registro de instrumentos públicos de Bucaramanga en el folio de matrícula inmobiliaria **300 – 309209** de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bucaramanga, mediante radicado **RDC-2019-07-02964-S** de fecha 19 de Julio del 2019, debidamente registrada en la anotación N° 102 de fecha 23 de Julio del 2019, por medio de la cual se informaba del requerimiento para adquirir el área del predio citado en el asunto de la presente comunicación, conforme a la afectación descrita en la ficha y plano predial No. **BBY-UF\_05\_003A** elaborada por la Concesionaria Ruta del Cacao S.A.S., de fecha 29 de Agosto del 2017, con un área de terreno requerida de **CERO HECTAREAS MAS SIETE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y TRES COMA SETENTA METROS CUADRADOS (0 HAS + 7.263,70 M<sup>2</sup>)**, sin embargo, hacemos las siguientes consideraciones al respecto:

**PRIMERO:** Que una vez realizada la verificación en campo, se pudo determinar que el predio presenta afectación por ronda hidrica, para lo cual se realizó las respectivas consultas a las entidades pertinentes. Teniendo en cuenta lo anterior se procedio a realizar el calculo de afectación por ronda hidrica.

**SEGUNDO:** Teniendo en cuenta lo anterior, se procedió a realizar actualización de la ficha predial e inventario predial incluyendo el área de ronda hídrica.

En consecuencia a lo anteriormente expuesto y debidamente motivado, por medio del presente escrito se da **Alcance a Oficio de Oferta Formal de Compra** inicialmente formulada a los propietarios del bien inmueble conforme a la afectación descrita en la ficha y plano predial No. **BBY-UF\_05\_003A** elaborados por la Concesionaria Ruta del Cacao S.A.S., de fecha 17 de Febrero del 2020 (de los cuales se anexa copia como parte integral del presente documento) con un área de terreno requerida de **CERO HECTAREAS MAS SIETE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y TRES COMA SETENTA METROS CUADRADOS (0 HAS + 7.263,70 M<sup>2</sup>)** que incluye las siguientes mejoras, construcciones y especies:

**MEJORAS DE LINARCO ESTEBAN TORRES C.C. 5.774.108 Y BLANCA NERY  
ANGARITA C.C. 28.443.780**

<b>INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES</b>			
<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>CANT</b>	<b>DENS</b>	<b>UN</b>
Ojarasco Ø < 0,10 mt	4,00	0,00	und
Copillo Ø < 0,10 mt	18,00	0,00	und
Copillo Ø < 0,20 mt	17,00	0,00	und
Gualanday Ø < 0,10 mt	3,00	0,00	und
Balso Ø < 0,20 mt	4,00	0,00	und
Quiebra Machete Ø < 0,10 mt	4,00	0,00	und
Coco Picho Ø < 0,10 mt	3,00	0,00	und
Coco Picho Ø < 0,20 mt	5,00	0,00	und
Guamo de 10 años	1,00	0,00	und
Sangro Ø < 0,20 mt	1,00	0,00	und
Ceiba Lechosa Ø < 0,30 mt	1,00	0,00	und
Yarumo Ø < 0,10 mt	1,00	0,00	und
Frijolito Ø < 0,30 mt	1,00	0,00	und
Ceiba Ø < 0,10 mt	1,00	0,00	und
Ceiba Ø < 0,20 mt	1,00	0,00	und
Ceiba Ø < 0,60 mt	2,00	0,00	und
Jobo Ø < 0,10 mt	12,00	0,00	und
Jobo Ø < 0,20 mt	7,00	0,00	und
Jobo Ø < 0,30 mt	4,00	0,00	und
Jobo Ø < 0,40 mt	2,00	0,00	und
Guamo de Monte Ø < 0,10 mt	2,00	0,00	und

Guamo de Monte Ø < 0,20 mt	6,00	0,00	und
Guamo de Monte Ø < 0,30 mt	3,00	0,00	und
Guamo de Monte Ø < 0,40 mt	1,00	0,00	und
Guamo de Monte Ø < 0,50 mt	2,00	0,00	und
Guayacan Ø < 0,10 mt	1,00	0,00	und
Guayacan Ø < 0,20 mt	2,00	0,00	und
Pajarito Ø < 0,10 mt	16,00	0,00	und
Pajarito Ø < 0,20 mt	5,00	0,00	und
Guayabo de Monte Ø < 0,30 mt	1,00	0,00	und
Pomarroso de Monte Ø < 0,20 mt	1,00	0,00	und
Tachuelo Ø < 0,40 mt	1,00	0,00	und
Limón de 3 años	1,00	0,00	und
Higuerón Ø < 0,20 mt	1,00	0,00	und
Higuerón Ø < 0,50 mt	1,00	0,00	und
Totumo Ø < 0,10 mt	4,00	0,00	und
Manchador Ø < 0,10 mt	5,00	0,00	und
Guacharaco Ø < 0,10 mt	1,00	0,00	und
Guacharaco Ø < 0,20 mt	1,00	0,00	und
Matas de Platanillo		0,00	und
(aproximadamente 20 varas)	11,00	0,00	und
Verdecitos Ø < 0,10 mt	6,00	0,00	und

Uvo Ø < 0,10 mt	1,00	0,00	und
Matas de Nacuma		0,00	und
(aproximadamente 20 varas)	19,00	0,00	und
Algodoncillo Ø < 0,30 mt	1,00	0,00	und
Guamo Copero Ø < 0,50 mt	1,00	0,00	und
Polvillo Ø < 0,10 mt	4,00	0,00	und
Palma Velluda de 10 años	1,00	0,00	und
Caracolí Ø < 0,10 mt	1,00	0,00	und
Yarumo Ø < 0,60 mt	1,00	0,00	und
Samán Ø < 0,30 mt	1,00	0,00	und
Guanabanillo Ø < 0,20 mt	1,00	0,00	und

Todo lo anterior delimitado y alinderado entre las abscisas: Inicial **K 75 + 914,49** Izquierda y final **K 76 + 001,32** Izquierda, del mencionado proyecto y el cual se encuentra dentro de los siguientes linderos específicos:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
<b>NORTE</b>	61,59	Con Predio de JAVIER FERNANDO VARGAS PEÑUELA Y OTROS
<b>SUR</b>	82,31	Con Predio de JHON JAIRO MARTINEZ MEJIA Y OTROS
<b>ORIENTE</b>	148,29	Con resto del mismo predio
<b>OCCIDENTE</b>	88,00	Con resto del mismo predio

El presente **Alcance a Oficio de 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, quien remitió a la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, los documentos necesarios para su emisión.

El **valor total** del **Alcance a Oficio de Oferta Formal de Compra** es la suma de **DOCE MILLONES SESENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 12.067.539)**, discriminados así:

RESULTADO DEL AVALUO CORPORATIVO NO. BBT-UF\_05\_003 A PREDIO RURAL – LOTE VENECIA VEREDA MARTHA.

ITEM	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
LOTE DE TERRENO				
FINCA VENECIA UF 1	Ha	0,417096	\$ 8.095.000,00	\$3.376.392,00
FINCA VENECIA (UF2 RONDA H.)	Ha	0,309274	\$ 6.071.250,00	\$1.877.680,00
AVALÚO TOTAL DEL TERRENO	Ha	0,726370		\$5.254.072,00
AVALUO DE MEJORAS: CULTIVOS Y ESPECIES FORESTALES DISPERSOS (FICHAS 1,2 Y 3)				\$6.813.467,00
<b>AVALUO TOTAL BBY_05_003A</b>				<b>\$12.067.539,00</b>

\*\*Cuadro tomado de la página 57 del avalúo comercial corporativo emitido por la Corporación Lonja Inmobiliaria de Santander, de fecha 19 de mayo de 2020.

Para el predio base la suma de **CINCO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL SETENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 5.254.072)**, discriminados de la siguiente manera:

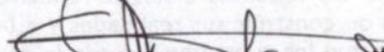
Bucaramanga, Mayo 19 de 2020

**SON: DOCE MILLONES SESENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE Y UN PESOS MCTE.**

Cordialmente,



Vo. Bo. Comité Técnico,



\*\*Cuadro tomado de la página 57 del avalúo comercial corporativo emitido por la Corporación Lonja Inmobiliaria de Santander, de fecha 19 de mayo de 2020.

### AVALUO MEJORISTAS:

Respecto a las **MEJORAS** de los señores **LINARCO ESTEBAN TORRES** identificado con la Cedula de Ciudadania No. **5.774.108** Y **BLANCANERY ANGARITA** identificada con la Cedula de Ciudadania No. **28.443.780** la suma de **SEIS MILLONES OCHOCIENTOS TRECE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 6.813.467)**, discriminados de la siguiente manera:

Cultivo o especies forestales - Ficha N°1	Cantidad	Unidad	Vr. Unitario	Estado de Conservación - Bueno 85% Aprox.	Vr. Total
Ojarasco Ø < 0,10 mt	4	unidad	\$ 20.000	\$ 17.000,00	\$ 68.000,00
Copillo Ø < 0,10 mt	18	unidad	\$ 20.000	\$ 17.000,00	\$ 306.000,00
Copillo Ø < 0,20 mt	17	unidad	\$ 40.000	\$ 34.000,00	\$ 578.000,00
Gualanday Ø < 0,10 mt	3	unidad	\$ 30.000	\$ 25.500,00	\$ 76.500,00
Balso Ø < 0,20 mt	4	unidad	\$ 40.000	\$ 34.000,00	\$ 136.000,00
Quebra Machete Ø < 0,10 mt	4	unidad	\$ 20.000	\$ 17.000,00	\$ 68.000,00
Coco Picho Ø < 0,10 mt	3	unidad	\$ 30.000	\$ 25.500,00	\$ 76.500,00
Coco Picho Ø < 0,20 mt	5	unidad	\$ 40.000	\$ 34.000,00	\$ 170.000,00
Guamo de 10 años	1	unidad	\$ 110.000	\$ 93.500,00	\$ 93.500,00
Sangro Ø < 0,20 mt	1	unidad	\$ 60.000	\$ 51.000,00	\$ 51.000,00
Ceiba Lechosa Ø < 0,30 mt	1	unidad	\$ 130.000	\$ 110.500,00	\$ 110.500,00
Yarumo Ø < 0,10 mt	1	unidad	\$ 40.000	\$ 34.000,00	\$ 34.000,00
Frijolito Ø < 0,30 mt	1	unidad	\$ 30.000	\$ 25.500,00	\$ 25.500,00
Ceiba Ø < 0,10 mt	1	unidad	\$ 40.000	\$ 34.000,00	\$ 34.000,00

Ceiba Ø < 0,20 mt	1	unidad	\$ 60.000	\$ 51.000,00	\$ 51.000,00
Ceiba Ø < 0,60 mt	2	unidad	\$ 212.975	\$ 181.029,00	\$ 362.058,00
Jobo Ø < 0,10 mt	12	unidad	\$ 30.000	\$ 25.500,00	\$ 306.000,00
Jobo Ø < 0,20 mt	7	unidad	\$ 40.000	\$ 34.000,00	\$ 238.000,00
Jobo Ø < 0,30 mt	4	unidad	\$ 60.000	\$ 51.000,00	\$ 204.000,00
Jobo Ø < 0,40 mt	2	unidad	\$ 100.000	\$ 85.000,00	\$ 170.000,00
Guamo de Monte Ø < 0,10 mt	2	unidad	\$ 30.000	\$ 25.500,00	\$ 51.000,00
<b>SUBTOTAL ESPECIES FORESTALES - FICHA No. 1</b>					<b>\$ 3.209.558,00</b>

\*\*Cuadro tomado de la página 54 del avalúo comercial corporativo emitido por la Corporación Lonja Inmobiliaria de Santander, de fecha 19 de mayo de 2020.

Cultivo o especies forestales - Ficha N°2	Cantidad	Unidad	Vr. Unitario	Estado de Conservación - Bueno 85%	Vr. Total
Guamo de Monte Ø < 0,20 mt	6	unidad	\$ 40.000	\$ 34.000,00	\$ 204.000,00
Guamo de Monte Ø < 0,30 mt	3	unidad	\$ 60.000	\$ 51.000,00	\$ 153.000,00
Guamo de Monte Ø < 0,40 mt	1	unidad	\$ 100.000	\$ 85.000,00	\$ 85.000,00
Guamo de Monte Ø < 0,50 mt	2	unidad	\$ 100.000	\$ 85.000,00	\$ 170.000,00
Guayacan Ø < 0,10 mt	1	unidad	\$ 50.000	\$ 42.500,00	\$ 42.500,00
Guayacan Ø < 0,20 mt	2	unidad	\$ 80.000	\$ 68.000,00	\$ 136.000,00
Pajarito Ø < 0,10 mt	16	unidad	\$ 30.000	\$ 25.500,00	\$ 408.000,00
Pajarito Ø < 0,20 mt	5	unidad	\$ 40.000	\$ 34.000,00	\$ 170.000,00
Guayabo de Monte Ø < 0,30 mt	1	unidad	\$ 60.000	\$ 51.000,00	\$ 51.000,00
Pomarroso de Monte Ø < 0,20 mt	1	unidad	\$ 70.000	\$ 59.500,00	\$ 59.500,00
Tachuelo Ø < 0,40 mt	1	unidad	\$ 100.000	\$ 85.000,00	\$ 85.000,00
Limón de 3 años	1	unidad	\$ 115.000	\$ 97.750,00	\$ 97.750,00
Higuerón Ø < 0,20 mt	1	unidad	\$ 60.000	\$ 51.000,00	\$ 51.000,00
Higuerón Ø < 0,50 mt	1	unidad	\$ 130.000	\$ 110.500,00	\$ 110.500,00
Totumo Ø < 0,10 mt	4	unidad	\$ 61.000	\$ 51.850,00	\$ 207.400,00
Manchador Ø < 0,10 mt	5	unidad	\$ 30.000	\$ 25.500,00	\$ 127.500,00
Guacharaco Ø < 0,10 mt	1	unidad	\$ 20.000	\$ 17.000,00	\$ 17.000,00
Guacharaco Ø < 0,20 mt	1	unidad	\$ 45.000	\$ 38.250,00	\$ 38.250,00
Matas de Platanillo (aprox)	11	Varas	\$ 5.000	\$ 4.250,00	\$ 46.750,00
(aproximadamente 20 varas)					
Verdecitos Ø < 0,10 mt	6	unidad	\$ 30.000	\$ 25.500,00	\$ 153.000,00
<b>SUBTOTAL ESPECIES FORESTALES - FICHA No. 2</b>					<b>\$ 2.413.150,00</b>

\*\*Cuadro tomado de la página 55 del avalúo comercial corporativo emitido por la Corporación Lonja Inmobiliaria de Santander, de fecha 19 de mayo de 2020.

Cultivo o especies forestales - Ficha N°3	Cantidad	Unidad	Vr. Unitario	Estado de Conservación - Bueno 85%	Vr. Total
Uvo Ø < 0,10 mt	1	unidad	\$ 30.000	\$ 25.500,00	\$ 25.500,00
Matas de Nacuma	19,00	unidad	\$ 40.000	\$ 34.000,00	\$ 646.000,00
(aproximadamente 20 varas)					
Algodoncillo Ø < 0,30 mt	1,00	unidad	\$ 60.000	\$ 51.000,00	\$ 51.000,00
Guamo Copero Ø < 0,50 mt	1,00	unidad	\$ 100.000	\$ 85.000,00	\$ 85.000,00

Polvillo $\varnothing < 0,10$ mt	4,00	unidad	\$ 30.000	\$ 25.500,00	\$ 102.000,00
Palma Velluda de 10 años	1,00	unidad	\$ 105.893	\$ 90.009,00	\$ 90.009,00
Caracolí $\varnothing < 0,10$ mt	1,00	unidad	\$ 35.000	\$ 29.750,00	\$ 29.750,00
Yarumo $\varnothing < 0,60$ mt	1,00	unidad	\$ 100.000	\$ 85.000,00	\$ 85.000,00
Samán $\varnothing < 0,30$ mt	1,00	unidad	\$ 60.000	\$ 51.000,00	\$ 51.000,00
Guanabanillo $\varnothing < 0,20$ mt	1,00	unidad	\$ 30.000	\$ 25.500,00	\$ 25.500,00
<b>AL ESPECIES FORESTALES - FICHA No. 3</b>					<b>\$ 1.190.759,00</b>
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES FORESTALES - FICHAS No. 1 A LA No. 3</b>					<b>\$ 6.813.467,00</b>

\*\*Cuadro tomado de la página 56 del avalúo comercial corporativo emitido por la Corporación Lonja Inmobiliaria de Santander, de fecha 19 de mayo de 2020.

Respecto de la indemnización por lucro cesante y daño emergente de que trata la Resolución 898 de 2014 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:

### LUCRO CESANTE:



INDEMNIZACIONES (DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE)	
CALCULO DAÑO EMERGENTE	
LIQUIDACION DAÑO EMERGENTE AVALUO No. BBY_05_003 A	
DERECHOS NOTARIALES COMPRAVENTA LIQUIDACION DAÑO EMERGENTE	
MONTO PREDIO POR AVALUO	12.067.530

\*\*Cuadro tomado de la página 58 del avalúo comercial corporativo emitido por la Corporación Lonja Inmobiliaria de Santander, de fecha 19 de mayo 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 del Ministerio de Transporte se anexa el informe técnico de avalúo Corporativo No. **BBY-UF-05\_003A**, de fecha 19 de Mayo del 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 a lo contemplado en el artículo 5 literal (i), de la Resolución No. 2684 de 2015, es decir la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA.

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 del presente alcance a oficio de 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 y al correo electrónico predial@rutadelcacao.com.co.

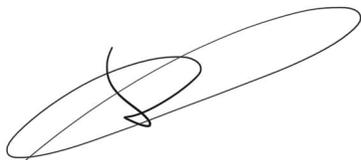
De acuerdo a los contenidos normativos en materia de Proyectos de Utilidad Pública y de Infraestructura vial, si la oferta es aceptada deberá suscribirse el contrato de promesa de compraventa o la escritura pública de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes e inscribirse la escritura 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 determinaran 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 inicial el proceso de Expropiación Judicial si transcurridos treinta (30) días hábiles después a la notificación del presente **Alcance a Oficio de 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.

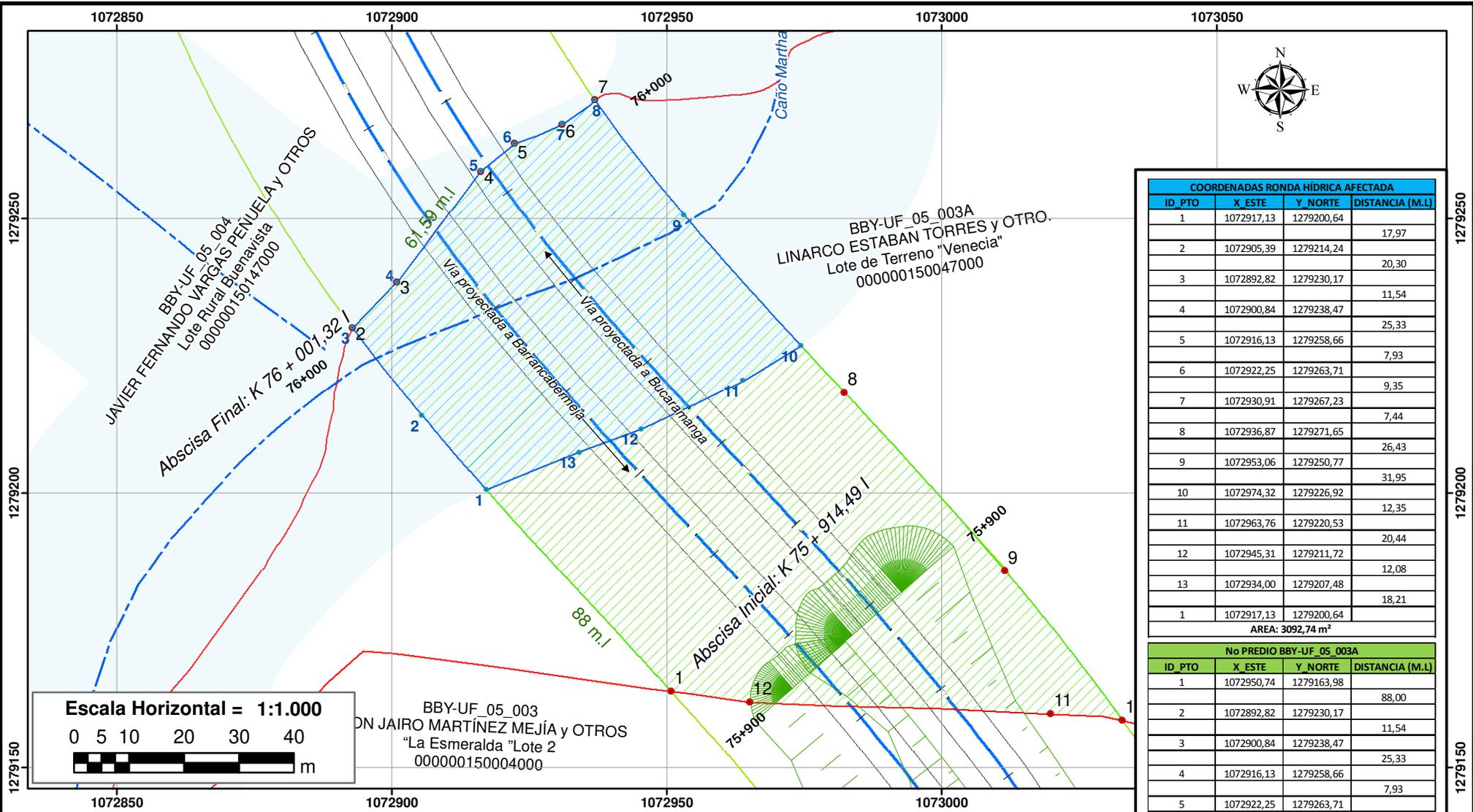
Contra la presente comunicación, resultan improcedentes los recursos de la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 61 de la Ley 388 de 1.997 y el artículo 75 del Condigo de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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,

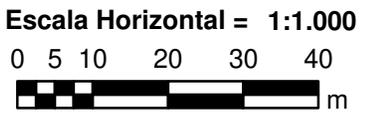


**Conrad Vellvé Rafecas**  
Representante Legal  
Concesionaria Ruta Del Cacao S.A.S.  
Nit: 900.871.368-6.



COORDENADAS RONDA HÍDRICA AFECTADA			
ID_PTO	X ESTE	Y NORTE	DISTANCIA (M.L)
1	1072917,13	1279200,64	17,97
2	1072905,39	1279214,24	20,30
3	1072892,82	1279230,17	11,54
4	1072900,84	1279238,47	25,33
5	1072916,13	1279258,66	7,93
6	1072922,25	1279263,71	9,35
7	1072930,91	1279267,23	7,44
8	1072936,87	1279271,65	26,43
9	1072953,06	1279250,77	31,95
10	1072974,32	1279226,92	12,35
11	1072963,76	1279220,53	20,44
12	1072945,31	1279211,72	12,08
13	1072934,00	1279207,48	18,21
1	1072917,13	1279200,64	
ÁREA: 3092,74 m <sup>2</sup>			

No PREDIO BBY-UF_05_003A			
ID_PTO	X ESTE	Y NORTE	DISTANCIA (M.L)
1	1072950,74	1279163,98	88,00
2	1072892,82	1279230,17	11,54
3	1072900,84	1279238,47	25,33
4	1072916,13	1279258,66	7,93
5	1072922,25	1279263,71	9,35
6	1072930,91	1279267,23	7,44
7	1072936,87	1279271,65	70,03
8	1072982,24	1279218,37	43,66
9	1073011,41	1279185,90	34,60
10	1073032,78	1279158,70	13,11
11	1073019,78	1279159,95	54,81
12	1072965,01	1279162,07	14,39
1	1072950,74	1279163,98	
ÁREA: 7263,70 m <sup>2</sup>			
Coordenadas Planas MAGNA Colombia Bogotá			



**AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**  
**CONCESIÓN CORREDOR VIAL BUCARAMANGA – BARRANCABERMEJA – YONDÓ**  
**CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S**

FECHA: febrero 2020    ESCALA: 1:1.000    PLANO 1 DE 1

- CONVENCIONES**
- Pto Inflexión Ronda H afectada
  - Pto Inflexión
  - Corte
  - Relleno
  - drenaje sencillo
  - Afect Hídrica
  - Retiro 30 mts
  - Área Requerida
  - Línea de afectación
  - Eje Existente
  - Eje Proyectado
  - Vía Existente

**PREDIO N°:** BBY-UF\_05\_003A    **PROPIETARIO:** LINARCO ESTABAN TORRES y OTRO.    **CED:** 000000150047000    **MAT:** 300-309209

CUADRO DE AREAS			
ÁREA REQUERIDA: 0 Ha + 7263,70 m <sup>2</sup>	ÁREA TOTAL: 323 Ha + 5917,00 m <sup>2</sup>	ÁREA SOBRANTE: 322 Ha + 8653,30 m <sup>2</sup>	ÁREA CONST: 0,00 m <sup>2</sup>

**DISEÑO Y CALCULO:** CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S    **ARCHIVO:** BBY-UF\_05\_003A.MXD

**SECTOR O TRAMO:** Puente La Paz - Santa Rosa





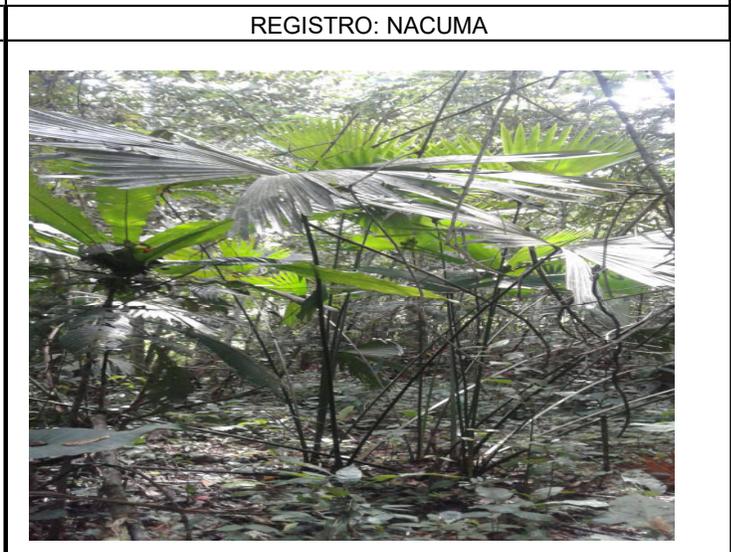




**AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**  
**CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S.**  
**REGISTRO FOTOGRAFICO**



PROYECTO:	CORREDOR VIAL BUCARAMANGA – BARRANCABERMEJA – YONDÓ	GESTION PREDIAL	
PREDIO NUMERO:	<b>BBY-UF_05_003A</b>	FECHA:	17 de febrero de 2020
			HOJA 1 DE 5





**AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**  
**CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S.**  
**REGISTRO FOTOGRAFICO**



PROYECTO:	CORREDOR VIAL BUCARAMANGA – BARRANCABERMEJA – YONDÓ	GESTION PREDIAL		
PREDIO NUMERO:	<b>BBY-UF_05_003A</b>	FECHA:	17 de febrero de 2020	HOJA 2 DE 5

REGISTRO: YARUMO



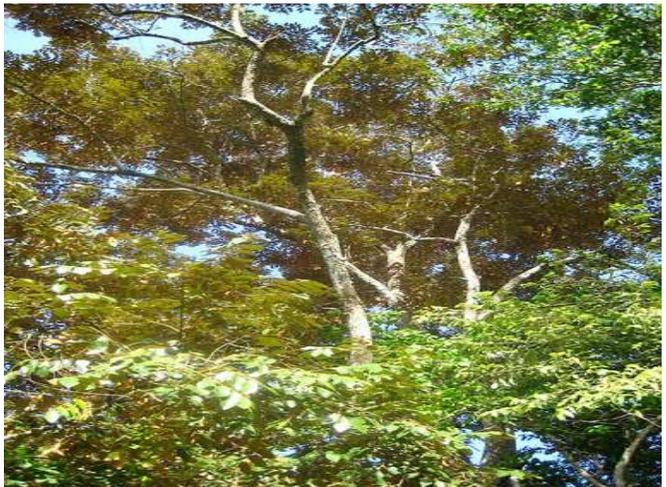
REGISTRO: GUAMO DE MONTE



REGISTRO: POMARROSO DE MONTE



REGISTRO: ALGODONCILLO



REGISTRO: VERDECITOS



REGISTRO: PAJARITO





**AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**  
**CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S.**  
**REGISTRO FOTOGRAFICO**



PROYECTO:	CORREDOR VIAL BUCARAMANGA – BARRANCABERMEJA – YONDÓ	<b>GESTION PREDIAL</b>	
PREDIO NUMERO:	<b>BBY-UF_05_003A</b>	FECHA:	17 de febrero de 2020
			HOJA 3 DE 5





**AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**  
**CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S.**  
**REGISTRO FOTOGRAFICO**



PROYECTO:	CORREDOR VIAL BUCARAMANGA – BARRANCABERMEJA – YONDÓ	<b>GESTION PREDIAL</b>		
PREDIO NUMERO:	<b>BBY-UF_05_003A</b>	FECHA:	17 de febrero de 2020	HOJA 4 DE 5

REGISTRO: CEIBA



REGISTRO: GUAMO COPERO



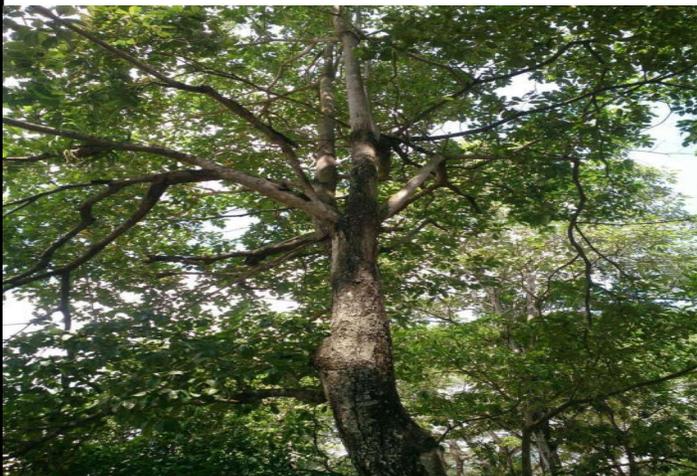
REGISTRO: GUALANDAY



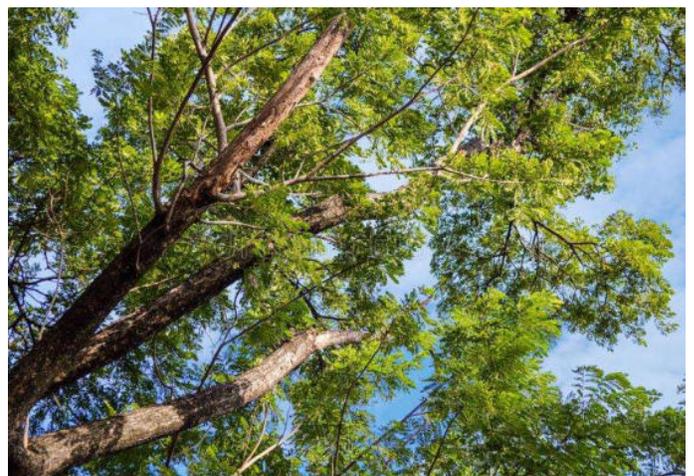
REGISTRO: JOBO



REGISTRO: GUAYACAN



REGISTRO: SAMAN





**AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**  
**CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S.**  
**REGISTRO FOTOGRAFICO**



PROYECTO:	CORREDOR VIAL BUCARAMANGA – BARRANCABERMEJA – YONDÓ	<b>GESTION PREDIAL</b>		
PREDIO NUMERO:	<b>BBY-UF_05_003A</b>	FECHA:	17 de febrero de 2020	HOJA 5 DE 5

REGISTRO: POLVILLO



REGISTRO: GUAMO



REGISTRO: GUANABANILLO





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**

Bucaramanga, Mayo 19 de 2020

Señores:

**CONCESION RUTA DEL CACAO**

E.S.M.

**REF.** Entrega Avalúo Corporativo No. **BBY-UF\_05\_003 A**, Predio de propiedad de BLANCA NERY ANGARITA, LINARCO ESTEBAN TORRES Y OTROS. Número Predial: 68-307-00-0015-0047-000, M.I. 300-309209 – VENECIA – Vereda Martha, Girón, Santander - Dirección: Al: Km 75+914,49; AF: Km 76+001,32, margen Izquierda.

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 de 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.



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

## **TABLA DE CONTENIDO**

<b>1. INFORMACIÓN BASICA O INFORMACIÓN GENERAL .....</b>	<b>3</b>
<b>2. INFORMACIÓN CATASTRAL.....</b>	<b>5</b>
<b>3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS.....</b>	<b>6</b>
<b>4. TITULACIÓN E INFORMACION JURIDICA.....</b>	<b>6</b>
<b>5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.....</b>	<b>27</b>
<b>6. REGLAMENTACIÓN URBANISTICA.....</b>	<b>31</b>
<b>7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.....</b>	<b>41</b>
<b>8. METODO DE AVALÚO.....</b>	<b>47</b>
<b>9. ANALISIS DE ANTECEDENTES.....</b>	<b>48</b>
<b>10. CONSIDERACIONES.....</b>	<b>48</b>
<b>11. INVESTIGACIÓN ECONOMICA.....</b>	<b>52</b>
<b>12. RESULTADO DEL AVALÚO.....</b>	<b>56</b>
<b>13. INDEMNIZACIÓN .....</b>	<b>57</b>
<b>14. ANEXOS.....</b>	<b>58</b>



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**

## **AVALUO CORPORATIVO COMERCIAL BBY-UF\_05\_003 A.**

### **1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL**

- 1.1. SOLICITANTE:** CONCESIÓN RUTA DEL CACAO.
- 1.2. RADICACIÓN:** Avalúo No. BBY-UF\_05\_003A de fecha 15-05-2020.
- 1.3. TIPO DE INMUEBLE:** Predio Rural.
- 1.4. TIPO DE AVALÚO:** Corporativo Comercial de Lote de terreno Rural en Zona de Afectación Ruta del Cacao Sector Puente la Paz- Santa Rosa, Unidad Funcional 5.
- 1.5. DEPARTAMENTO:** Santander.
- 1.6. MUNICIPIO:** Girón.
- 1.7. VEREDA:** Martha.
- 1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** VENEZIA, Al: Km. 75+914,49,  
AF: Km. 76+001,32, Vereda Martha,  
Girón, Santander.
- 1.9. ÁREA REQUERIDA PROYECTO:** **0,726370 Ha.**  
**Fuente:** Ficha predial de afectación No. BBY-UF\_05\_003 A.
- 1.10. ABSCISADO:** ABSC. INICIAL: Km. 75+914,49.  
ABSC. FINAL: Km. 76+001,32.  
Margen: Izquierda  
Longitud Efectiva: 86,83 ml.
- 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



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**

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:** Lote de terreno rural.

**1.13. USO POR NORMA:** Teniendo en cuenta la reglamentación establecida por el POT, del municipio de Girón 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 de Uso Rural, **Ecosistemas de Escarpes y Laderas**).recomendado en **Escarpes y Laderas**.

Según Certificado de Uso está clasificado con uso de **Ecosistemas de Escarpes y Laderas**.

**Fuente:** P.O.T. Acuerdo 0100 de 2010. Certificado de Uso del suelo No. 5020 – 019-9 del 06/02/2.020 expedido por la Directora de Planeación Urbanística del Municipio de Girón, Santander.

**1.14. FECHA DE LA VISITA:** Mayo 04 de 2020.

**1.15. FECHA DEL INFORME:** Mayo 19 de 2020, Comité interno de avalúos, Acta de comité (Lonja – avalúos corporativos).

#### **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 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, y demás efectos legales.

#### **2. Información Catastral:**

**Número Predial:** 68-307-00-00-0015-0047-000.

**Dirección del Predio:** Predio Venecia, Vereda Martha, Girón, Santander.



CORPORACIÓN:

# LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

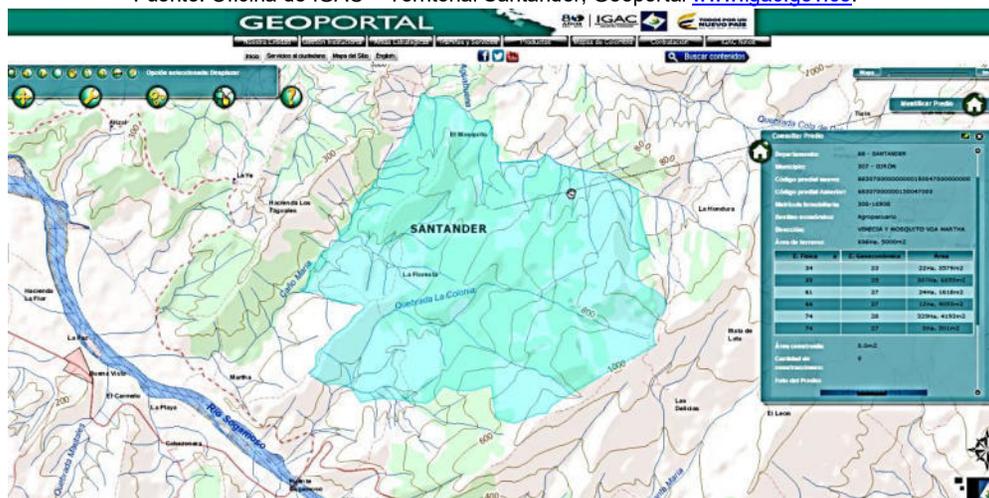
NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.



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

VIGENCIA ACTUALIZACION	ZONA FISICA	DESCRIPCION ZONA FISICA	ZONA ECONOMICA	AREA DE TERRENO
2008	34	Clima: C.H; V.P: 44 Pendiente: e2 (25-50%) Aguas: Escasa; Vías: malas, Norma: Rb-Cm /8Ns Uso Actual; Maleza. Pasto	23	22Ha, 3.5791M2
2008	35	Clima: C.H. V.P: 44 Pendiente: e2 (25-50%) Aguas: Escasa; Vías: malas, Norma: 8Ns / Cm Uso Actual; Maleza.	25	30Ha, 6.055M2
2008	61	Clima: C.H. V.P: 23 Pendiente: f(50-75%) Aguas: Escasas; Vías: Sin Vías, Norma: Rb/Cm Uso Actual; Maleza.	27	24Ha, 1.618M2
2008	66	Clima: C.H. V.P: 23 Pendiente: f(50-75%) Aguas: Escasas; Vías: Sin Vías, Vías: malas, Cm-Ra Uso Actual; Maleza.	27	12Ha, 9.053M2
2008	74	Clima: C.H. V.P: 17 Pendiente: g2 (>75%) Aguas: Escasas; Vías: Sin Vías, Vías: malas, Cm-Ra Uso Actual; Maleza.	28	329Ha, 4.193M2
2008	74	Clima: C.H. V.P: 17 Pendiente: g2 (>75%) Aguas: Escasas; Vías: Sin Vías, Vías: malas, Cm-Ra Uso Actual; Bosque.	27	0Ha, 501M2

Fuente: Oficina de IGAC – Territorial Santander, Geoportal [www.igac.gov.co](http://www.igac.gov.co).



Fuente: Geoportal [www.igac.gov.co](http://www.igac.gov.co).



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**

### 3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Los documentos soporte necesarios para la elaboración del avalúo, entregado por la firma prediadora y jurídica son:

- a) Estudio de títulos del 07/11/17, elaborado por la Dra. EDY MARCELA ROMERO RODRIGUEZ, T.P. No. 274.446 del C.S. de la J, Abogada, actualizado el 24/09/18 por la Dra. LAURA CAROLINA FAJARDO ALVAREZ, C.C. 1.022.387.554 de Bogotá D.C., T.P. No. 292.738 del C. S. de la J. y finalmente actualizado por la Dra. JOHANNA SALDARRIAGA MONSALVE, C.C 43.929.082 de Bello-Antioquia, T.P. No. 204.063 del C.S. de la J.
- b) Ficha BBY-UF\_05\_003 A, con planos, inventario y anexos.
- c) Certificado de Uso del suelo No. 5020 – 019-9 del 06/02/2.020 expedido por la Directora de Planeación Urbanística del Municipio de Girón, Santander.
- d) Solicitud avalúo.

Documentos conseguidos por los peritos:

- e) Plano de conjunto satelital ubicación del predio.
- f) Proyecto de Acuerdo 0100 de 2010, por el cual se adopta la Revisión Excepcional del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Girón.
- g) Información de la base catastral obtenida del Geoportal del Igac.

### 4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

#### 4.1. PROPIETARIOS:

Persona Natural / Jurídica:	INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL- INCODER - BUCARAMANGA ( <b>HOY AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS- ANT</b> )
Identificación	NIT - 830.122.390-0 (INCODER) NIT – 900.948.953-8 (Agencia Nacional de Tierras-ANT)
Título de Adquisición:	Escritura 273 del 20 de diciembre de 2006, otorgada por la Notaría Única de Rionegro (Anotación N° 001 del folio de matrícula estudiado)
Capacidad para contratar:	Plena
Porcentaje de propiedad:	40,6251%
Persona Natural / Jurídica:	MARTHA JANETH VELÁSQUEZ TORRES
Identificación:	C.C. 20.905.466
Título de Adquisición:	Resolución 0264 del 23 marzo 2007, otorgada por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural de



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**

	Bucaramanga (Anotación N° 004 del folio de matrícula estudiado)
Capacidad para contratar:	Plena
Porcentaje de propiedad:	3,125%
Persona Natural / Jurídica:	ALEJANDRINA ACERO DELGADO
Identificación:	C.C. 37.667.093
Título de Adquisición:	Resolución 2723 del 26 de diciembre de 2006, otorgada por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural de Bucaramanga (Anotación N° 008 del folio de matrícula estudiado)
Capacidad para contratar:	Plena
Porcentaje de propiedad:	1,5625%
Persona Natural / Jurídica:	BENEDITO MANUEL GUERRA PERTUZ
Identificación:	C.C. 5.116.034
Título de Adquisición:	Resolución 2723 del 26 de diciembre de 2006, otorgada por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural de Bucaramanga (Anotación N° 008 del folio de matrícula estudiado)
Capacidad para contratar:	Plena
Porcentaje de propiedad:	1,5625%
Persona Natural / Jurídica:	JULIA RAMÍREZ QUINCHO (según Resolución 2718 del 26 de diciembre de 2006, otorgada por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural de Bucaramanga)
Identificación:	C.C. 37.651.922
Título de Adquisición:	Resolución 2718 del 26 de diciembre de 2006, otorgada por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural de Bucaramanga (Anotación N° 010 del folio de matrícula estudiado)
Capacidad para contratar:	Plena
Porcentaje de propiedad:	1,5625%
Persona Natural / Jurídica:	FRANCISCO SÁENZ LUNA
Identificación:	C.C. 91.042.818
Título de Adquisición:	Resolución 2718 del 26 de diciembre de 2006, otorgada por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural de Bucaramanga (Anotación N° 010 del folio de matrícula estudiado)
Capacidad para contratar:	Plena
Porcentaje de propiedad:	1,5625%
Persona Natural / Jurídica:	LUIS RAMÓN NIETO AGUILAR
Identificación:	C.C. 12.720.325
Título de Adquisición:	Resolución 2715 del 26 de diciembre de 2006, otorgada por el Instituto Colombiano de Desarrollo



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**

Capacidad para contratar:	Rural de Bucaramanga (Anotación N° 012 del folio de matrícula estudiado) y Escritura No. 1429 de la Notaría 1 de Bucaramanga, (Anotación No. 89 del folio de matrícula estudiado)
Porcentaje de propiedad:	Plena 1,5625%
Persona Natural / Jurídica:	ESTEBAN ANTONIO ARENIS
Identificación:	C.C. 5.727.166
Título de Adquisición:	Resolución 2705 del 26 de diciembre 2006, otorgada por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural de Bucaramanga (Anotación N° 014 del folio de matrícula estudiado)
Capacidad para contratar:	Plena
Porcentaje de propiedad:	1,5625%
Persona Natural / Jurídica:	GLORIA BLANCO TORRES
Identificación:	C.C. 63.503.521 expedida en
Título de Adquisición:	Resolución 2705 del 26 de diciembre de 2006, otorgada por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural de Bucaramanga (Anotación N° 014 del folio de matrícula estudiado)
Capacidad para contratar:	Plena
Porcentaje de propiedad:	1,5625%
Persona Natural / Jurídica:	ISRAEL ROSAS ARDILA
Identificación:	C.C. 91.042.305
Título de Adquisición:	Resolución 233 del 20 de marzo de 2007, otorgada por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural de Bucaramanga (Anotación N° 021 del folio de matrícula estudiado)
Capacidad para contratar:	Plena
Porcentaje de propiedad:	1,5625%
Persona Natural / Jurídica:	MARLENE TAVERA PATIÑO
Identificación:	C.C. 28.410.722
Título de Adquisición:	Resolución 233 del 20 de marzo de 2007, otorgada por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural de Bucaramanga (Anotación N° 021 del folio de matrícula estudiado)
Capacidad para contratar:	Plena
Porcentaje de propiedad:	1,5625%
Persona Natural / Jurídica:	PEDRO AMAYA GARCÍA
Identificación:	C.C. 91.113.199
Título de Adquisición:	Resolución 2724 del 26 de diciembre de 2006, otorgada por el Instituto Colombiano de Desarrollo



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**

Capacidad para contratar:	Rural de Bucaramanga (Anotación N° 027 del folio de matrícula estudiado)
Porcentaje de propiedad:	Plena 1,5625%
Persona Natural / Jurídica:	<b>MIRYAM MORENO VILLAMIZAR</b>
Identificación:	C.C. 63.282.533
Título de Adquisición:	Resolución 2724 del 26 de diciembre de 2006, otorgada por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural de Bucaramanga (Anotación N° 027 del folio de matrícula estudiado)
Capacidad para contratar:	Plena
Porcentaje de propiedad:	1,5625%
Persona Natural / Jurídica:	<b>BLANCA NERY ANGARITA</b>
Identificación:	C.C. 28.443.780
Título de Adquisición:	Resolución 2706 del 26 de diciembre de 2006, otorgada por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural de Bucaramanga (Anotación N° 033 del folio de matrícula estudiado)
Capacidad para contratar:	Plena
Porcentaje de propiedad:	1,5625%
Persona Natural / Jurídica:	<b>LINARCO ESTEBAN TORRES</b>
Identificación:	C.C. 5.774.108
Título de Adquisición:	Resolución 2706 del 26 de diciembre de 2006, otorgada por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural de Bucaramanga (Anotación N° 033 del folio de matrícula estudiado)
Capacidad para contratar:	Plena
Porcentaje de propiedad:	1,5625%
Persona Natural / Jurídica:	<b>BELSY BELÉN FUENTES CARRILLO</b>
Identificación:	C.C. 27.621.088
Título de Adquisición:	Resolución 2720 del 26 de diciembre de 2006, otorgada por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural de Bucaramanga (Anotación N° 036 del folio de matrícula estudiado)
Capacidad para contratar:	Plena
Porcentaje de propiedad:	1,5625%
Persona Natural / Jurídica:	<b>ARGEMIRO MORALES BARRERA</b>
Identificación:	C.C. 13.410.827
Título de Adquisición:	Resolución 2720 del 26 de diciembre de 2006, otorgada por el Instituto Colombiano de Desarrollo



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**

Capacidad para contratar:	Rural de Bucaramanga (Anotación N° 036 del folio de matrícula estudiado)
Porcentaje de propiedad:	Plena 1,5625%
Persona Natural / Jurídica:	NOHEMÍ ALVARADO ROMERO
Identificación:	C.C. 63.334.358
Título de Adquisición:	Resolución 2713 del 26 de diciembre de 2006, otorgada por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural de Bucaramanga (Anotación N° 045 del folio de matrícula estudiado)
Capacidad para contratar:	Plena
Porcentaje de propiedad:	3,1250%
Persona Natural / Jurídica:	VÍCTOR MANUEL CASTRO ROMERO
Identificación:	C.C. 5.756.861
Título de Adquisición:	Resolución 2721 del 26 de diciembre de 2006, otorgada por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural de Bucaramanga (Anotación N° 051 del folio de matrícula estudiado)
Capacidad para contratar:	Plena
Porcentaje de propiedad:	1,5625%
Persona Natural / Jurídica:	GLORIA ISABEL RODRÍGUEZ
Identificación:	C.C. 63.471.736
Título de Adquisición:	Resolución 2721 del 26 de diciembre de 2006, otorgada por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural de Bucaramanga (Anotación N° 051 del folio de matrícula estudiado)
Capacidad para contratar:	Plena
Porcentaje de propiedad:	1,5625%
Persona Natural / Jurídica:	CECILIA GONZÁLEZ
Identificación:	C.C. 28.218.116
Título de Adquisición:	Resolución 2731 del 26 de diciembre de 2006, otorgada por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural de Bucaramanga (Anotación N° 054 del folio de matrícula estudiado)
Capacidad para contratar:	Plena
Porcentaje de propiedad:	1,5625%
Persona Natural / Jurídica:	HENRY LIZARAZO HERRERA
Identificación:	C.C. 13.643.232
Título de Adquisición:	Resolución 2731 del 26 de diciembre de 2006, otorgada por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural de Bucaramanga (Anotación N° 054 del folio de matrícula estudiado)



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**

Capacidad para contratar:	Plena
Porcentaje de propiedad:	1,5625%
Persona Natural / Jurídica:	OLGA LUCÍA MEDINA
Identificación:	C.C. 37.750.081
Título de Adquisición:	Resolución 2732 del 26 de diciembre de 2006, otorgada por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural de Bucaramanga (Anotación N° 056 del folio de matrícula estudiado)
Capacidad para contratar:	Plena
Porcentaje de propiedad:	1,5625%
Persona Natural / Jurídica:	JORGE ELIÉCER PARRA
Identificación:	C.C. 91.347.358
Título de Adquisición:	Resolución 2732 del 26 de diciembre de 2006, otorgada por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural de Bucaramanga (Anotación N° 056 del folio de matrícula estudiado)
Capacidad para contratar:	Plena
Porcentaje de propiedad:	1,5625%
Persona Natural / Jurídica:	FREDY ANTONIO CARRASCAL QUINTERO
Identificación:	C.C. 18.917.093
Título de Adquisición:	Resolución 2707 del 26 de diciembre de 2006, otorgada por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural de Bucaramanga (Anotación N° 058 del folio de matrícula estudiado)
Capacidad para contratar:	Plena
Porcentaje de propiedad:	1,5625%
Persona Natural / Jurídica:	DORIS PLATA CORZO
Identificación:	C.C. 30.210.281
Título de Adquisición:	Resolución 2707 del 26 de diciembre de 2006, otorgada por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural de Bucaramanga (Anotación N° 058 del folio de matrícula estudiado)
Capacidad para contratar:	Plena
Porcentaje de propiedad:	1,5625%
Persona Natural / Jurídica:	MARIA CRISTINA PRADA
Identificación:	C.C. 28.156.415
Título de Adquisición:	Resolución 2716 del 26 de diciembre de 2006, otorgada por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural de Bucaramanga (Anotación N° 061 del folio de matrícula estudiado)
Capacidad para contratar:	Plena
Porcentaje de propiedad:	1,5625%



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**

Persona Natural / Jurídica:	LUIS ALFONSO VEGA SERRANO
Identificación:	C.C. 13.832.895
Título de Adquisición:	Resolución 2716 del 26 de diciembre de 2006, otorgada por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural de Bucaramanga (Anotación N° 061 del folio de matrícula estudiado)
Capacidad para contratar:	Plena
Porcentaje de propiedad:	1,5625%
Persona Natural / Jurídica:	ANA DELIA NIETO PATIÑO
Identificación:	C.C. 37.551.034
Título de Adquisición:	Escritura 1429 del 28 de mayo de 2014, otorgada por la Notaría Primera de Bucaramanga (Anotación N° 089 del folio de matrícula Estudiado)
Capacidad para contratar:	Plena
Porcentaje de propiedad:	0,2604%
Persona Natural / Jurídica:	LUIS CARLOS NIETO PATIÑO
Identificación:	C.C. 19.706.396
Título de Adquisición:	Escritura 1429 del 28 de mayo de 2014, otorgada por la Notaría Primera de Bucaramanga (Anotación N° 089 del folio de matrícula Estudiado)
Capacidad para contratar:	Plena
Porcentaje de propiedad:	0,2604%
Persona Natural / Jurídica:	LUZ MARIA NIETO PATIÑO
Identificación:	C.C. 37.748.569
Título de Adquisición:	Escritura 1429 del 28 de mayo de 2014, otorgada por la Notaría Primera de Bucaramanga (Anotación N° 089 del folio de matrícula Estudiado)
Capacidad para contratar:	Plena
Porcentaje de propiedad:	0,2604%
Persona Natural / Jurídica:	NATALY ERNESTINA NIETO PATIÑO
Identificación:	C.C. 37.551.800
Título de Adquisición:	Escritura 1429 del 28 de mayo de 2014, otorgada por la Notaría Primera de Bucaramanga (Anotación N° 089 del folio de matrícula Estudiado)
Capacidad para contratar:	Plena
Porcentaje de propiedad:	0,2604%
Persona Natural / Jurídica:	NINI JOHANNA NIETO PATIÑO
Identificación:	C.C. 37.514.840
Título de Adquisición:	Escritura 1429 del 28 de mayo de 2014, otorgada por la Notaría Primera de Bucaramanga (Anotación N° 089 del folio de matrícula estudiado)
Capacidad para contratar:	Plena



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**

Porcentaje de propiedad:	0,2604%
Persona Natural / Jurídica:	YENIRETH DEL VALLE NIETO PATIÑO
Identificación:	C.C. 1.095.908.450
Título de Adquisición:	Escritura 1429 del 28 de mayo de 2014, otorgada por la Notaría Primera de Bucaramanga (Anotación N° 089 del folio de matrícula estudiado)
Capacidad para contratar:	Plena
Porcentaje de propiedad:	0,2604%
Persona Natural / Jurídica:	YOLANDA ARIZA GONZÁLEZ
Identificación:	C.C. 30.205.260
Título de Adquisición:	Resolución 2708 del 26 de diciembre de 2006, otorgada por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural – INCODER de Bucaramanga (Anotación N° 090 del folio de matrícula estudiado)
Capacidad para contratar:	Plena
Porcentaje de propiedad:	1,5625%
Persona Natural / Jurídica:	DAVID BOTIA RIOS
Identificación:	C.C. 88.141.782
Título de Adquisición:	Resolución 2708 del 26 de diciembre de 2006, otorgada por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural – INCODER de Bucaramanga (Anotación N° 090 del folio de matrícula estudiado)
Capacidad para contratar:	Plena
Porcentaje de propiedad:	1,5625%
Persona Natural / Jurídica:	YURALY ANAYA SANDOVAL
Identificación:	C.C. 1.099.363.247
Título de Adquisición:	Resolución 2725 del 26 de diciembre de 2006, otorgada por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural – INCODER de Bucaramanga (Anotación N° 093 del folio de matrícula estudiado)
Capacidad para contratar:	Plena
Porcentaje de propiedad:	1,5625%
Persona Natural / Jurídica:	WILLIAM ALEXIS GOMEZ PINILLA
Identificación:	C.C. 91.178.613
Título de Adquisición:	Resolución 2725 del 26 de diciembre de 2006, otorgada por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural – INCODER de Bucaramanga (Anotación N° 093 del folio de matrícula estudiado)
Capacidad para contratar:	Plena
Porcentaje de propiedad:	1,5625%



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**

Persona Natural / Jurídica:	BLANCA VIVIANA LEÓN
Identificación:	C.C. 28.152.902
Título de Adquisición:	Resolución 835 del 26 de junio de 2007, otorgada por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural – INCODER de Bucaramanga (Anotación N° 096 del folio de matrícula estudiado)
Capacidad para contratar:	Plena
Porcentaje de propiedad:	1,5625%
Persona Natural / Jurídica:	EFRAÍN ORTÍZ TORREJANO
Identificación:	C.C. 92.684.412
Título de Adquisición:	Resolución 835 del 26 de junio de 2007, otorgada por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural – INCODER de Bucaramanga (Anotación N° 096 del folio de matrícula estudiado)
Capacidad para contratar:	Plena
Porcentaje de propiedad:	1,5625%
Persona Natural / Jurídica:	DAIRO ENRIQUE ORTÍZ TORREJANO
Identificación:	C.C. 7.617.410
Título de Adquisición:	Resolución 2727 del 8 de abril de 2018, otorgada por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural – INCODER de Bucaramanga (Anotación N° 100 del folio de matrícula estudiado)
Capacidad para contratar:	Plena
Porcentaje de propiedad:	1,5625%
Persona Natural / Jurídica:	ALEYDA REYES ARCE
Identificación:	C.C. 33.220.374
Título de Adquisición:	Resolución 2727 del 8 de abril de 2018, otorgada por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural – INCODER de Bucaramanga (Anotación N° 100 del folio de matrícula estudiado)
Capacidad para contratar:	Plena
Porcentaje de propiedad:	1,5625%
Fuente: Estudio de Títulos suministrado.	

**4.3 MATRICULA INMOBILIARIA:** 300-309209 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Bucaramanga.  
Fuente: Estudio de Títulos de suministrado.

#### **4.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS:**

##### **SECUENCIA DE AREA DEL FOLIO DE MATRICULA 300-309209.**

**2018 DAIRO ENRIQUE ORTÍZ TORREJANO y ALEYDA REYES ARCE** adquirieron derecho real de dominio por ADJUDICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR CUOTA



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**

1/32 PARTE SUBSIDIADA que le hiciera el INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL-INCODER DE BUCARAMANGA, por medio de la Resolución N° 2727 del 8 de abril de 2018, acto registrado el 25 de abril de 2018, según consta en la anotación N° 100 del folio estudiado.

**2014 LUIS RAMON NIETO AGUILAR, ANA DELIA NIETO PATIÑO, LUIS CARLOS NIETO PATIÑO, LUZ MARIA NIETO PATIÑO, NATALY ERNESTINA NIETO PATIÑO, NINI JOHANNA Y YENIRETH DEL VALLE NIETO PATIÑO.** Adquirieron derecho real de dominio por ADJUDICACIÓN SUCESIÓN DERECHOS DE CUOTA 1/32 de la señora GLORIA INES PATIÑO DE NIETO, por medio de la Escritura Pública N° 1429 del 28 de mayo de 2014, otorgada por la Notaría Primera de Bucaramanga, acto registrado el 29 de mayo de 2014, según consta en la anotación N° 89 del folio estudiado.

**2007 VIVIANA LEÓN BLANCA y EFRAIN ORTIZ TORREJANO** adquirieron derecho real de dominio por ADJUDICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR CUOTA 1/32 PARTE SUBSIDIADA que le hiciera el INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL-INCODER DE BUCARAMANGA, por medio de la Resolución N° 835 del 26 de junio de 2007, acto registrado el 2 de febrero de 2016, según consta en la anotación N° 96 del folio estudiado.

**2007 ISRAEL ROSAS ARDILA y MARLENE TAVERA PATIÑO** adquirieron derecho real de dominio por ADJUDICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR CUOTA 1/32 PARTE SUBSIDIADA que le hiciera el INSTITUTO DE DESARROLLO RURAL-INCODER DE BUCARAMANGA, por medio de la Resolución N° 233 del 20 de marzo de 2007, acto registrado el 7 de diciembre de 2010, según consta en la anotación N° 21 del folio estudiado, la cual fue aclarada por medio de la Resolución N° 3507 de 31 de diciembre del 2007 INSTITUTO DE DESARROLLO RURAL-INCODER DE BUCARAMANGA, acto registrado el 7 de diciembre de 2010, según consta en la anotación N° 23 del folio estudiado.

**2007 MARTHA JANETH VELASQUEZ** adquirió derecho real de dominio por ADJUDICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR CUOTA 1/32 PARTE que le hiciera el INSTITUTO DE DESARROLLO RURAL-INCODER DE BUCARAMANGA, por medio de la Resolución N° 0264 del 23 de marzo de 2007, acto registrado el 7 de diciembre de 2010, según consta en la anotación N° 04 del folio estudiado.

**2006 YURALY ANAYA SANDOVAL y WILLIAM ALEXIS GÓMEZ PINILLA** adquirieron derecho real de dominio por ADJUDICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR CUOTA 1/32 PARTE SUBSIDIADA que le hiciera el INSTITUTO DE DESARROLLO RURAL-INCODER DE BUCARAMANGA, por medio de la Resolución N° 2725 del 26 de diciembre de 2006, acto registrado el 30 de julio de 2015, según consta en la anotación N° 93 del folio estudiado, la cual fue aclarada por medio de la Resolución N° 3500 del 21 de diciembre de 2007 del INSTITUTO DE DESARROLLO RURAL-INCODER DE BUCARAMANGA, acto registrado el 30 de julio de 2015, según consta en la anotación N° 95 del folio estudiado.

**2006: YOLANDA ARIZA GONZALEZ y DAVID BOTIA RÍOS** adquirieron derecho real de dominio por ADJUDICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR CUOTA 1/32 PARTE SUBSIDIADA que le hiciera el INSTITUTO DE DESARROLLO RURAL-INCODER DE BUCARAMANGA, por medio de la Resolución N° 2708 del 26 de diciembre de 2006, acto registrado el 29 de septiembre de 2014, según consta en la anotación N° 90 del folio estudiado.



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**

- 2006 MARIA CRISTINA PRADA y LUIS ALFONSO VEGA SERRANO** adquirieron derecho real de dominio por ADJUDICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR CUOTA 1/32 PARTE SUBSIDIADA que le hiciera el INSTITUTO DE DESARROLLO RURAL-INCODER DE BUCARAMANGA, por medio de la Resolución N° 2716 del 26 de diciembre de 2006, acto registrado el 28 de abril de 2011, según consta en la anotación N° 61 del folio estudiado, la cual fue aclarada por medio de la N° Resolución 3494 del 21 de diciembre de 2007 del INSTITUTO DE DESARROLLO RURAL-INCODER DE BUCARAMANGA, acto registrado el 28 de abril de 2011, según consta en la anotación N° 63 del folio estudiado.
- 2006 FREDY ANTONIO CARRASCAL QUINTERO y DORIS PLATA CORZO** adquirieron derecho real de dominio por ADJUDICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR CUOTA 1/32 PARTE SUBSIDIADA que le hiciera el INSTITUTO DE DESARROLLO RURAL-INCODER DE BUCARAMANGA, por medio de la Resolución N° 2707 del 26 de diciembre de 2006, acto registrado el 28 de abril de 2011, según consta en la anotación N° 58 del folio estudiado, la cual fue aclarada por medio de la Resolución N° 3495 del 21 de diciembre de 2007 del INSTITUTO DE DESARROLLO RURAL-INCODER DE BUCARAMANGA, acto registrado el 28 de abril de 2011, según consta en la anotación N° 60 del folio estudiado.
- 2006 OLGA LUCIA MEDINA y JORGE ELIECER PARRA** adquirieron derecho real de dominio por ADJUDICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR CUOTA 1/32 PARTE SUBSIDIADA que le hiciera el INSTITUTO DE DESARROLLO RURAL-INCODER DE BUCARAMANGA, por medio de la Resolución N° 2732 del 26 de diciembre de 2006, acto registrado el 28 de marzo de 2011, según consta en la anotación N° 56 del folio estudiado.
- 2006 CECILIA GONZALEZ y HENRY LIZARAZO HERRERA** adquirieron derecho real de dominio por ADJUDICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR CUOTA 1/32 PARTE SUBSIDIADA que le hiciera el INSTITUTO DE DESARROLLO RURAL-INCODER DE BUCARAMANGA, por medio de la Resolución N° 2731 del 26 de diciembre de 2006, acto registrado el 16 de marzo de 2011, según consta en la anotación N° 54 del folio estudiado.
- 2006 VICTOR MANUEL CASTRO ROMERO y GLORIA ISABEL RODRIGUEZ** adquirieron derecho real de dominio por ADJUDICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR CUOTA 1/32 PARTE SUBSIDIADA que le hiciera el INSTITUTO DE DESARROLLO RURAL-INCODER DE BUCARAMANGA, por medio de la Resolución N° 2721 del 26 de diciembre de 2006, acto registrado el 28 de enero de 2011, según consta en la anotación N° 51 del folio estudiado, la cual fue aclarada por medio de la Resolución N° 723 del 26 de noviembre de 2010 del INSTITUTO DE DESARROLLO RURAL-INCODER DE BUCARAMANGA, acto registrado el 28 de enero de 2011, según consta en la anotación N° 53 del folio estudiado.
- 2006 NOHEMI ALVARADO ROMERO** adquirió derecho real de dominio por ADJUDICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR CUOTA 1/32 PARTE SUBSIDIADA que le hiciera el INSTITUTO DE DESARROLLO RURAL-INCODER DE BUCARAMANGA, por medio de la Resolución N° 2713 del 26 de diciembre de 2006, acto registrado el 14 de diciembre de 2010, según consta en la anotación N° 45 del folio estudiado, la cual fue aclarada por medio de la Resolución N° 806 del 1 de diciembre de 2010 INSTITUTO DE DESARROLLO RURAL-INCODER DE



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**

BUCARAMANGA, acto registrado el 14 de diciembre de 2010, según consta en la anotación N° 47 del folio estudiado.

**2006 BELSY BELEN FUENTES CARRILLO y ARGEMIRO MORALES BARRERA** adquirió derecho real de dominio por ADJUDICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR CUOTA 1/32 PARTE SUBSIDIADA que le hiciera el INSTITUTO DE DESARROLLO RURAL-INCODER DE BUCARAMANGA, por medio de la Resolución N° 2720 del 26 de diciembre de 2006, acto registrado el 7 de diciembre de 2010, según consta en la anotación N° 36 del folio estudiado, la cual fue aclarada por medio de la Resolución N° 3505 del 21 de diciembre de 2007 del INSTITUTO DE DESARROLLO RURAL-INCODER DE BUCARAMANGA, acto registrado el 7 de diciembre de 2010, según consta en la anotación N° 38 del folio estudiado.

**2006 LINARCO ESTEBAN TORRES y NERY ANGARITA BLANCO** adquirieron derecho real de dominio por ADJUDICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR CUOTA 1/32 PARTE SUBSIDIADA que le hiciera el INSTITUTO DE DESARROLLO RURAL-INCODER DE BUCARAMANGA, por medio de la Resolución N° 2706 del 26 de diciembre de 2006, acto registrado el 7 de diciembre de 2010, según consta en la anotación N° 33 del folio estudiado, la cual fue aclarada por medio de la Resolución N° 3501 de 21 diciembre del 2007 INSTITUTO DE DESARROLLO RURAL-INCODER DE BUCARAMANGA, acto registrado el 7 de diciembre de 2010, según consta en la anotación N° 35 del folio estudiado.

**2006 PEDRO AMAYA GARCÍA y MIRYAM MORENO VILLAMIZAR** adquirieron derecho real de dominio por ADJUDICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR CUOTA 1/32 PARTE SUBSIDIADA que le hiciera el INSTITUTO DE DESARROLLO RURAL-INCODER DE BUCARAMANGA, por medio de la Resolución N° 2724 del 26 de diciembre de 2006, acto registrado el 7 de diciembre de 2010, según consta en la anotación N° 27 del folio estudiado, la cual fue aclarada por medio de la Resolución N° 3503 de 21 diciembre del 2007 del INSTITUTO DE DESARROLLO RURAL-INCODER DE BUCARAMANGA, acto registrado el 7 de diciembre de 2010, según consta en la anotación N° 29 del folio estudiado.

**2006 ANTONIO ARENIS ESTEBAN y GLORIA BLANCO TORRES** adquirieron derecho real de dominio por ADJUDICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR CUOTA 1/32 PARTE SUBSIDIADA que le hiciera el INSTITUTO DE DESARROLLO RURAL-INCODER DE BUCARAMANGA por medio de la Resolución N° 2705 del 26 de diciembre de 2006, acto registrado el 7 de diciembre de 2010, según consta en la anotación N° 14 del folio estudiado.

**2006 LUIS RAMÓN NIETO ÁGUILAR y GLORIA INES PATIÑO DE NIETO** adquirieron derecho real de dominio por ADJUDICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR CUOTA 1/32 PARTE SUBSIDIADA que le hiciera el INSTITUTO DE DESARROLLO RURAL DE BUCARAMANGA, por medio de la Resolución N° 2715 del 26 de diciembre de 2006, acto registrado el 7 de diciembre de 2010, según consta en la anotación N° 12 del folio estudiado.

**2006 JULIA RAMIREZ QUICHO y FRANCISCO SAENZ LUNA** adquirieron derecho real de dominio por ADJUDICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR CUOTA 1/32 PARTE SUBSIDIADA que le hiciera el INSTITUTO DE DESARROLLO RURAL-INCODER DE BUCARAMANGA, por medio de la Resolución N° 2718 del 26 de diciembre de 2006, otorgada por el INSTITUTO DE COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL



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**

INCODER, acto registrado el 7 de diciembre de 2010, según consta en la anotación N° 10 del folio estudiado.

**2006 ALEJANDRINA ACERO DELGADO y BENEDITO MANUEL GUERRA PERTUZ** adquirieron derecho real de dominio por ADJUDICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR CUOTA 1/32 PARTE SUBSIDIADA que le hiciera el INSTITUTO DE DESARROLLO RURAL-INCODER DE BUCARAMANGA, por medio de la Resolución N° 2723 del 26 de diciembre de 2006, acto registrado el 7 de diciembre de 2010, según consta en la anotación N° 08 del folio estudiado.

**2006 INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL- INCODER** adquirió derecho real de dominio por COMPRAVENTA PARCIAL que le realizaran EDDY LEONOR TORRES CASTRO, NELSON AMARANTO TORRES CASTRO, y ORLANDO ALIRIO TORRES CASTRO, por medio de la Escritura Pública N° 273 del 20 de diciembre de 2006, otorgada por la Notaría Única de Rionegro, acto registrado el 22 de diciembre de 2006, según consta en la anotación N° 01 del folio estudiado.

**1998:** EDDY LEONOR TORRES CASTRO, NELSON AMARANTO TORRES CASTRO, y ORLANDO ALIRIO TORRES CASTRO, adquieren derecho real de dominio por ADJUDICACIÓN EN SUCESIÓN que les hiciera CARMEN YOLANDA CASTRO, por medio de Escritura Pública N° 5183 del 22 de noviembre de 1998, otorgada por la notaría Séptima de Bucaramanga, acto que quedó registrado en el folio de matrícula inmobiliaria 300-16908, anotación N°02, del 20 de noviembre de 2000.

#### **CAMBIOS FÍSICO-JURÍDICOS**

**DIVISIÓN MATERIAL.** No Registra

**VENTAS DE PARCIALES.** No Registra

**DESENGLOBES.** No Registra

#### **GRAVÁMENES, LIMITACIONES Y MEDIDAS CAUTELARES:**

**LIMITACIONES:** No registra.

**MEDIDAS CAUTELARES:** De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria que obra en el expediente, sobre el predio se presenta lo siguiente:

**2019** mediante oficio con radicado RDC-2019-07-02964S del 19 de julio de 2019 – AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI se inscribió oferta de compra de bien rural proyecto vial Bucaramanga – Barrancabermeja – Yondó en favor de la – AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI como medida cautelar oponible a los actuales propietarios y terceros interesados, acto registrado el 23 de julio de 2019, según consta en la anotación 102 del folio estudiado.



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**

- 2018** INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL-INCODER DE BUCARAMANGA, mediante Resolución 2727 del 8 de abril de 2018, decreta medida cautelar de prohibición de enajenar sin autorización del INCODER en el término de 12 años, a los señores DAIRO ENRIQUE ORTÍZ TORREJANO y ALEYDA REYES ARCE, acto registrado el 25 de abril de 2018, según consta en la anotación N° 101 del folio estudiado.
- 2018** EMBARGO EJECUTIVO DERECHOS DE CUOTA bajo radicado 2018-00125-00 por el JUZGADO VEINTISEIS CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, según oficio 713 del 5 de marzo de 2018 interpuesto por CREZCAMOS S.A– NIT- 9002112630, en contra de DORIS PLATA CORZO, acto registrado el 21 de marzo de 2018, según consta en la anotación N° 99 del folio estudiado.
- 2016** EMBARGO EJECUTIVO DERECHOS DE CUOTA bajo radicado 2015-00547 por el JUZGADO DICISIETE MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, según oficio 4015 del 14 de enero de 2016 interpuesto por CORPORACIÓN FONDO DE APOYO DED EMPRESAS ASOCIATIVAS CORFAS – NIT- 860059972, en contra de DAVID BOTIA RIOS, acto registrado el 18 de febrero de 2016, según consta en la anotación N° 98 del folio estudiado.
- 2016** INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL-INCODER DE BUCARAMANGA, mediante Resolución 835 del 26 de diciembre de 2007, decreta medida cautelar de prohibición de enajenar sin autorización del INCODER en el término de 12 años, a los señores BLANCA VIVIANA LEON y EFRAIN ORTIZ TORREJANO, acto registrado el 02 de febrero de 2016, según consta en la anotación N° 97 del folio estudiado.
- 2015** INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL-INCODER DE BUCARAMANGA, mediante Resolución 2725 del 26 de diciembre de 2006, decreta medida cautelar de prohibición de enajenar sin autorización del INCODER en el término de 12 años, a los señores YURALY ANAYA SANDOVAL y WILLIAM ALEXIS GOMEZ PINILLA, acto registrado el 30 de julio de 2015, según consta en la anotación N° 94 del folio estudiado.
- 2015** EMBARGO EJECUTIVO DERECHOS DE CUOTA bajo radicado 2015-011 por el JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, según oficio 326 del 28 de mayo de 2015, interpuesto por CORPORACIÓN FONDO DE APOYO DED EMPRESAS ASOCIATIVAS CORFAS – NIT- 860059972, en contra de JORGE ELIECER PARRA, acto registrado el 03 de junio de 2015, según consta en la anotación N° 92 del folio estudiado.
- 2014** INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL-INCODER DE BUCARAMANGA, mediante Resolución 2708 del 26 de diciembre de 2006, decreta medida cautelar de prohibición de enajenar sin autorización del INCODER en el término de 12 años, a los señores YOLANDA ARIZA GONZALEZ y DAVID BOTIA RIOS, acto registrado el 29 de septiembre de 2014, según consta en la anotación N° 91 del folio estudiado.
- 2014** DEMANDA EN PROCESO DE SERVIDUMBRES ELECTRICA bajo radicado 2014-040 por el JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE GIRON, interpuesto por INTERCONEXIÓN ELECTRICA ISA S.A. E.S.P, en contra de ALEJANDRINA ACERO DELGADO, NOHEMI ALVARADO ROMERO, PEDRO AMAYA GARCIA, **BLANCA NERY ANGARITA**, ESTEBAN ANTONIO ARENIS, GORIA BLANCO TORRES, FREDY ANTONIO CARRASCAL QUINTERO, VICTOR MANUEL CASTRO



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**

ROMERO, **LINARCO ESTEBAN TORRES**, BELSY BELEN FUENTES CARRILLO, CECILIA GONZALEZ, BENEDITO MANUEL GUERRA PERTUZ, HENRY LIZARAZO HERRERA, OLGA LUCIA MEDINA, ARGEMIRO MORALES BARRERA, MIRYAM MORENO VILLAMIZAR, LUIS RAMON NIETO AGUILAR, JORGE ELIECER PORRAS, GLORIA INES PATIÑO DE NIETO, DORIS PLATA CORZO, MARIA CRISTINA PRADA, JULIA RAMIREZ QUINCHO, GLORIA ISABEL RODRIGUEZ, ISRAEL ROSAS ARDILA, FRANCISCO SAENZ LUNA, MARÑENE TAVERA PATIÑO, LUIS ALFONSO VEGA SERRANO, MARTHA JANETH VELASQUEZ, acto registrado el 19 de marzo de 2014, según consta en la anotación N° 88 del folio estudiado.

- 2011** INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL-INCODER DE BUCARAMANGA, mediante Resolución 2716 del 26 de diciembre de 2006, decreta medida cautelar de prohibición de enajenar sin autorización del INCODER en el término de 12 años, a los señores MARIA CRISTINA PRADA y LUIS ALFONSO VEGA SERRANO, acto registrado el 28 de abril de 2011, según consta en la anotación N° 62 del folio estudiado.
- 2011** INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL-INCODER DE BUCARAMANGA, mediante Resolución 2707 del 26 de diciembre de 2006, decreta medida cautelar de prohibición de enajenar sin autorización del INCODER en el término de 12 años, a los señores FREDY ANTONIO CARRASCAL QUINTERO y DORIS PLATA CORZO, acto registrado el 28 de abril de 2011, según consta en la anotación N° 59 del folio estudiado.
- 2011** INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL-INCODER DE BUCARAMANGA, mediante Resolución 2732 del 26 de diciembre de 2006, decreta medida cautelar de prohibición de enajenar sin autorización del INCODER en el término de 12 años, a los señores OLGA LUCIA MEDINA y JORGE ELIECER PARRA, acto registrado el 28 de marzo de 2011, según consta en la anotación N° 57 del folio estudiado.
- 2011** INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL-INCODER DE BUCARAMANGA, mediante Resolución 2731 del 26 de diciembre de 2006, decreta medida cautelar de prohibición de enajenar sin autorización del INCODER en el término de 12 años, a los señores CECILIA GONZALEZ y HENRY LIZARAZO HERRERA, acto registrado el 16 de marzo de 2011, según consta en la anotación N° 55 del folio estudiado.
- 2011** INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL-INCODER DE BUCARAMANGA, mediante Resolución 2721 del 26 de diciembre de 2006, decreta medida cautelar de prohibición de enajenar sin autorización del INCODER en el término de 12 años, a los señores VICTOR MANUEL CASTRO ROMERO y GLORIA ISABEL RODRIGUEZ., acto registrado el 28 de enero de 2011, según consta en la anotación N° 52 del folio estudiado.
- 2010** INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL-INCODER DE BUCARAMANGA, mediante Resolución 2713 del 26 de diciembre de 2006, decreta medida cautelar de prohibición de enajenar sin autorización del INCODER en el término de 12 años, a la señora NOHEMI ALVARADO ROMERO, acto registrado el 14 de diciembre de 2010, según consta en la anotación N° 46 del folio estudiado
- 2010** INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL-INCODER DE BUCARAMANGA, mediante Resolución 2720 del 26 de diciembre de 2006, decreta medida cautelar de prohibición de enajenar sin autorización del INCODER en el



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**

término de 12 años, a los señores BELSY BELEN FUENTES CARRILLO, y ARGEMIRO MORALES BARRERA, acto registrado el 07 de diciembre de 2010, según consta en la anotación N° 37 del folio estudiado.

**2010** INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL-INCODER DE BUCARAMANGA, mediante Resolución 2706 del 26 de diciembre de 2006, decreta medida cautelar de prohibición de enajenar sin autorización del INCODER en el término de 12 años, a los señores **BLANCA NERY ANGARITA y ESTEBAN TORRES LINARCO**, acto registrado el 07 de diciembre de 2010, según consta en la anotación N° 34 del folio estudiado.

**2010** INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL-INCODER DE BUCARAMANGA mediante Resolución 2724 del 26 de diciembre de 2006, decreta medida cautelar de prohibición de enajenar sin autorización del INCODER en el término de 12 años, a los señores PEDRO AMAYA GARCIA y MIRYAM MORENO VILLAMIZAR, acto registrado el 07 de diciembre de 2010, según consta en la anotación N° 28 del folio estudiado.

**2010** INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL-INCODER DE BUCARAMANGA, mediante Resolución 233 del 20 de marzo de 2007, decreta medida cautelar de prohibición de enajenar sin autorización del INCODER en el término de 12 años, a los señores ISRAEL ROSAS ARDILA, y MARLENE TAVERA PATIÑO, acto registrado el 07 de diciembre de 2010, según consta en la anotación N° 22 del folio estudiado.

**2010** INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL-INCODER DE BUCARAMANGA, mediante Resolución 2705 del 26 de diciembre de 2006, decreta medida cautelar de prohibición de enajenar sin autorización del INCODER en el término de 12 años, a los ESTEBAN ANTONIO y GLORIA BLANCO TORRES, acto registrado el 07 de diciembre de 2010, según consta en la anotación N° 15 del folio estudiado

**2010** INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL-INCODER DE BUCARAMANGA, mediante Resolución 2715 del 26 de diciembre de 2006, decreta medida cautelar de prohibición de enajenar sin autorización del INCODER en el término de 12 años, a los LUIS RAMON NIETO AGUILAR y GLORIA INES PATIÑO DE NIETO, acto registrado el 07 de diciembre de 2010, según consta en la anotación N° 13 del folio estudiado

**2010** INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL-INCODER DE BUCARAMANGA, mediante Resolución 2718 del 26 de diciembre de 2006, decreta medida cautelar de prohibición de enajenar sin autorización del INCODER en el término de 12 años, a los señores JULIA RAMIREZ QUICHO y LUIS FRANCISCO SAENZ., acto registrado el 07 de diciembre de 2010, según consta en la anotación N° 11 del folio estudiado

**2010** INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL-INCODER DE BUCARAMANGA, mediante Resolución 2723 del 26 de diciembre de 2006, decreta medida cautelar de prohibición de enajenar sin autorización del INCODER en el término de 12 años, a los señores ALEJANDRINA ACERO DELGADO y BENDITO MANUEL GUERRA PERTUZ, acto registrado el 07 de diciembre de 2010, según consta en la anotación N° 09 del folio estudiado

**2010** INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL-INCODER DE BUCARAMANGA, mediante Resolución N° 0264 del 23 de marzo de 2007, decreta



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**

medida cautelar de prohibición de enajenar sin autorización del INCODER en el término de 12 años, a la señora MARTHA JANETH VELASQUEZ, acto registrado el 7 de diciembre de 2010, según consta en la anotación N° 05 del folio estudiado.

**Con 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 los actuales titulares del derecho de dominio son el INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL-INCODER DE BUCARAMANGA - INCODER (hoy Agencia Nacional de Tierras- ANT) quien a la fecha ejerce la propiedad de este inmueble, toda vez que adquirió el predio por uno de los medios reconocidos por ley: COMPRAVENTA, la señora MARTHA JANETH VASQUEZ quien a la fecha ejerce la propiedad de este inmueble, toda vez que adquirió el predio por uno de los medios reconocidos por ley: ADJUDICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR CUOTA PARTE 1/32 PARTE SUBSIADIADA, la señora ALEJANDRINA ACERO DELGADO quien a la fecha ejerce la propiedad de este inmueble, toda vez que adquirió el predio por uno de los medios reconocidos por ley: ADJUDICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR CUOTA PARTE 1/32 PARTE SUBSIADIADA, el señor BENEDITO MANUEL GUERRA PERTUZ quien a la fecha ejerce la propiedad de este inmueble, toda vez que adquirió el predio por uno de los medios reconocidos por ley: ADJUDICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR CUOTA PARTE 1/32 PARTE SUBSIADIADA, la señora JULIA RAMIREZ QUICHO quien a la fecha ejerce la propiedad de este inmueble, toda vez que adquirió el predio por uno de los medios reconocidos por ley: ADJUDICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR CUOTA PARTE 1/32 PARTE SUBSIADIADA, el señor FRANCISCO SAENZ LUNA quien a la fecha ejerce la propiedad de este inmueble, toda vez que adquirió el predio por uno de los medios reconocidos por ley: ADJUDICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR CUOTA PARTE 1/32 PARTE SUBSIADIADA, el señor LUIS RAMON NIETO AGUILAR quien a la fecha ejerce la propiedad de este inmueble, toda vez que adquirió el predio por uno de los medios reconocidos por ley: ADJUDICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR CUOTA PARTE 1/32 PARTE SUBSIADIADA, el señor ESTEBAN ANTONIO ARENIS quien a la fecha ejerce la propiedad de este inmueble, toda vez que adquirió el predio por uno de los medios reconocidos por ley: ADJUDICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR CUOTA PARTE 1/32 PARTE SUBSIADIADA, la señora GLORIA BLANCO TORRES quien a la fecha ejerce la propiedad de este inmueble, toda vez que adquirió el predio por uno de los medios reconocidos por ley: ADJUDICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR CUOTA PARTE 1/32 PARTE SUBSIADIADA, el señor ISRAEL ROSAS ARDILA quien a la fecha ejerce la propiedad de este inmueble, toda vez que adquirió el predio por uno de los medios reconocidos por ley: ADJUDICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR CUOTA PARTE 1/32 PARTE SUBSIADIADA, la señora MARLENE TAVERA PATIÑO quien a la fecha ejerce la propiedad de este inmueble, toda vez que adquirió el predio por uno de los medios reconocidos por ley: ADJUDICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR CUOTA PARTE 1/32 PARTE SUBSIADIADA, el señor PEDRO AMAYA



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**

GARCIA quien a la fecha ejerce la propiedad de este inmueble, toda vez que adquirió el predio por uno de los medios reconocidos por ley: ADJUDICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR CUOTA PARTE 1/32 PARTE SUBSIADIADA, la señora MIRYAM MORENO VILLAMIZAR quien a la fecha ejerce la propiedad de este inmueble, toda vez que adquirió el predio por uno de los medios reconocidos por ley: ADJUDICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR CUOTA PARTE 1/32 PARTE SUBSIADIADA, la señora **BLANCA NERY ANGARITA** quien a la fecha ejerce la propiedad de este inmueble, toda vez que adquirió el predio por uno de los medios reconocidos por ley: ADJUDICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR CUOTA PARTE 1/32 PARTE SUBSIADIADA, el señor **LINARCO ESTEBAN TORRES** quien a la fecha ejerce la propiedad de este inmueble, toda vez que adquirió el predio por uno de los medios reconocidos por ley: ADJUDICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR CUOTA PARTE 1/32 PARTE SUBSIADIADA, la señora BELSY BELEN FUENTES CARRILLO quien a la fecha ejerce la propiedad de este inmueble, toda vez que adquirió el predio por uno de los medios reconocidos por ley: ADJUDICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR CUOTA PARTE 1/32 PARTE SUBSIADIADA, el señor ARGEMIRO MORALES BARRERA quien a la fecha ejerce la propiedad de este inmueble, toda vez que adquirió el predio por uno de los medios reconocidos por ley: ADJUDICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR CUOTA PARTE 1/32 PARTE SUBSIADIADA, la señora NOHEMI ALVARADO ROMERO quien a la fecha ejerce la propiedad de este inmueble, toda vez que adquirió el predio por uno de los medios reconocidos por ley: ADJUDICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR CUOTA PARTE 1/32 PARTE SUBSIADIADA, el señor VICTOR MANUEL CASTRO ROMERO quien a la fecha ejerce la propiedad de este inmueble, toda vez que adquirió el predio por uno de los medios reconocidos por ley: ADJUDICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR CUOTA EQUIVALENTE A 1/32 PARTE SUBSIADIADA, la señora GLORIA ISABEL RODRIGUEZ quien a la fecha ejerce la propiedad de este inmueble, toda vez que adquirió el predio por uno de los medios reconocidos por ley: ADJUDICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR CUOTA EQUIVALENTE 1/32 PARTE SUBSIADIADA, la señora CECILIA GONZALEZ quien a la fecha ejerce la propiedad de este inmueble, toda vez que adquirió el predio por uno de los medios reconocidos por ley: ADJUDICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR CUOTA PARTE 1/32 PARTE SUBSIADIADA, el señor HENRY LIZARAZO HERRERA quien a la fecha ejerce la propiedad de este inmueble, toda vez que adquirió el predio por uno de los medios reconocidos por ley: ADJUDICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR CUOTA PARTE 1/32 PARTE SUBSIADIADA, la señora OLGA LUCIA MEDINA quien a la fecha ejerce la propiedad de este inmueble, toda vez que adquirió el predio por uno de los medios reconocidos por ley: ADJUDICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR CUOTA PARTE 1/32 PARTE SUBSIADIADA, el señor JORGE ELIECER PARRA quien a la fecha ejerce la propiedad de este inmueble, toda vez que adquirió el predio por uno de los medios reconocidos por ley: ADJUDICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR CUOTA PARTE 1/32 PARTE SUBSIADIADA, el señor FREDY ANTONIO CARRASCAL QUINTERO quien a la fecha ejerce la propiedad de este inmueble, toda vez que adquirió el predio por uno de los medios reconocidos por ley: ADJUDICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR CUOTA EQUIVALENTE 1/32 PARTE SUBSIADIADA, la señora DORIS PLATA CORZO quien a la fecha ejerce la propiedad de este inmueble, toda vez que adquirió el predio por uno de los medios



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**

reconocidos por ley: ADJUDICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR CUOTA EQUIVALENTE 1/32 PARTE SUBSIADIADA, la señora MARIA CRISTINA PRADA quien a la fecha ejerce la propiedad de este inmueble, toda vez que adquirió el predio por uno de los medios reconocidos por ley: ADJUDICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR CUOTA EQUIVALENTE 1/32 PARTE SUBSIADIADA, el señor LUIS ALFONSO VEGA SERRANO quien a la fecha ejerce la propiedad de este inmueble, toda vez que adquirió el predio por uno de los medios reconocidos por ley: ADJUDICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR CUOTA EQUIVALENTE 1/32 PARTE SUBSIADIADA, el señor LUIS RAMON NIETO AGUILAR quien a la fecha ejerce la propiedad de este inmueble, toda vez que adquirió el predio por uno de los medios reconocidos por ley: ADJUDICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR CUOTA PARTE 1/32 PARTE SUBSIADIADA, la señora ANA DELIA NIETO PATIÑO quien a la fecha ejerce la propiedad de este inmueble, toda vez que adquirió el predio por uno de los medios reconocidos por ley: ADJUDICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR CUOTA PARTE 1/32 PARTE SUBSIADIADA, el señor LUIS CARLOS NIETO PATIÑO quien a la fecha ejerce la propiedad de este inmueble, toda vez que adquirió el predio por uno de los medios reconocidos por ley: ADJUDICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR CUOTA PARTE 1/32 PARTE SUBSIADIADA, la señora LUZ MARIA NIETO PATIÑO quien a la fecha ejerce la propiedad de este inmueble, toda vez que adquirió el predio por uno de los medios reconocidos por ley: ADJUDICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR CUOTA PARTE 1/32 PARTE SUBSIADIADA, la señora NATALY ERNESTINA NIETO PATIÑO quien a la fecha ejerce la propiedad de este inmueble, toda vez que adquirió el predio por uno de los medios reconocidos por ley: ADJUDICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR CUOTA PARTE 1/32 PARTE SUBSIADIADA, la señora NINI JOHANNA NIETO PATIÑO quien a la fecha ejerce la propiedad de este inmueble, toda vez que adquirió el predio por uno de los medios reconocidos por ley: ADJUDICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR CUOTA PARTE 1/32 PARTE SUBSIADIADA, la señora YENIRETH DEL VALLE NIETO PATIÑO quien a la fecha ejerce la propiedad de este inmueble, toda vez que adquirió el predio por uno de los medios reconocidos por ley: ADJUDICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR CUOTA PARTE 1/32 PARTE SUBSIADIADA, la señora YOLANDA ARIZA GONZALEZ quien a la fecha ejerce la propiedad de este inmueble, toda vez que adquirió el predio por uno de los medios reconocidos por ley: ADJUDICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR CUOTA PARTE 1/32 PARTE SUBSIADIADA, el señor DAVID BOTIA RIOS quien a la fecha ejerce la propiedad de este inmueble, toda vez que adquirió el predio por uno de los medios reconocidos por ley: ADJUDICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR CUOTA PARTE 1/32 PARTE SUBSIADIADA, la señora YURALY ANAYA SANDOVAL quien a la fecha ejerce la propiedad de este inmueble, toda vez que adquirió el predio por uno de los medios reconocidos por ley: ADJUDICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR CUOTA PARTE 1/32 PARTE SUBSIADIADA, el señor WILLIAM ALEXIS GOMEZ PINILLA quien a la fecha ejerce la propiedad de este inmueble, toda vez que adquirió el predio por uno de los medios reconocidos por ley: ADJUDICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR CUOTA PARTE 1/32 PARTE SUBSIADIADA, la señora BLANCA VIVIANA LEON quien a la fecha ejerce la propiedad de este inmueble, toda vez que adquirió el predio por uno de los medios reconocidos por ley: ADJUDICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR CUOTA PARTE 1/32 PARTE SUBSIADIADA, el señor EFRAIN



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**

ORTIZ TORREJANO quien a la fecha ejerce la propiedad de este inmueble, toda vez que adquirió el predio por uno de los medios reconocidos por ley: ADJUDICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR CUOTA PARTE 1/32 PARTE SUBSIADIADA, el señor DAIRO ENRIQUE ORTÍZ TORREJANO, quien a la fecha ejerce la propiedad de este inmueble, toda vez que adquirió el predio por uno de los medios reconocidos por ley: ADJUDICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR CUOTA PARTE 1/32 PARTE SUBSIADIADA y la señora ALEYDA REYES ARCE, quien a la fecha ejerce la propiedad de este inmueble, toda vez que adquirió el predio por uno de los medios reconocidos por ley: ADJUDICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR CUOTA PARTE 1/32 PARTE SUBSIADIADA.

Por su parte, la señora GLORIA INES PATIÑO DE NIETO a la fecha ya no ejerce la propiedad de este inmueble, toda vez que ya no posee un justo título que le otorgue el derecho de propiedad, posesión y dominio.

#### **Con relación a la capacidad y libertad de enajenación:**

EL INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL-INCODER DE BUCARAMANGA – INCODER (hoy Agencia Nacional de Tierras- ANT), goza de la plena capacidad para transferir el derecho de dominio sobre la zona requerida.

En cuanto a los señores MARTHA JANETH VELASQUEZ, ALEJANDRINA ACERO DELGADO, BENEDITO MANUEL GUERRA PERTUZ, JULIA RAMIREZ QUINCHO, FRANCISCO SAENZ LUNA, LUIS RAMON NIETO AGUILAR, ESTEBAN ANTONIO ARENIS, GLORIA BLANCO TORRES, ISRAEL ROSAS ARDILA, ISRAEL ROSAS ARDILA, MARLENE TAVERA PATIÑO, PEDRO AMAYA GARCIA, MIRYAM MORENO VILLAMIZAR, **BLANCA NERY ANGARITA, LINARCO ESTEBAN TORRES**, BELSY BELEN FUENTES CARRILLO, ARGEMIRO MORALES BARRERA, NOHEMI ALVARADO ROMERO, VICTOR MANUEL CASTRO ROMERO, GLORIA ISABEL RODRIGUEZ, CECILIA GONZALEZ, HENRY LIZARAZO HERRERA, OLGA LUCIA MEDINA, JORGE ELIECER PARRA, FREDY ANTONIO CARRASCAL QUINTERO, DORIS PLATA CORZO, MARIA CRISTINA PRADA, LUIS ALFONSO VEGA SERRANO, LUIS RAMON NIETO AGUILAR, ANA DELIA NIETO PATIÑO, LUIS CARLOS NIETO PATIÑO, LUZ MARIA NIETO PATIÑO, NATALY ERNESTINA NIETO PATIÑO, NINI JOHANNA NIETO PATIÑO, YENIRETH DEL VALLE NIETO PATIÑO, YOLANDA ARIZA GONZALEZ, DAVID BOTIA RIOS, YURALY ANAYA SANDOVAL, WILLIAM ALEXIS GOMEZ PINILLA, BLANCA VIVIANA LEON, EFRAIN ORTIZ TORREJANO, DAIRO ENRIQUE ORTÍZ TORREJANO y ALEYDA REYES ARCE, no tienen la capacidad y libertad de enajenación, toda vez que sobre las áreas a ellos adjudicadas pesan medidas cautelares que prohíben enajenar sin autorización del INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL-INCODER DE BUCARAMANGA – INCODER (hoy Agencia Nacional de Tierras- ANT).

#### **CONCEPTO JURÍDICO**

De acuerdo con los datos consignados en el certificado de tradición y libertad, y de los documentos que hacen parte integral de este estudio, se permite aseverar, QUE EL INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL-INCODER DE



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**

BUCARAMANGA – INCODER (hoy Agencia Nacional de Tierras- ANT), Y LOS SEÑORES MARTHA JANETH VELASQUEZ, ALEJANDRINA ACERO DELGADO, BENEDITO MANUEL GUERRA PERTUZ, JULIA RAMIREZ QUINCHO, FRANCISCO SAENZ LUNA, LUIS RAMON NIETO AGUILAR, ESTEBAN ANTONIO ARENIS, GLORIA BLANCO TORRES, ISRAEL ROSAS ARDILA, ISRAEL ROSAS ARDILA, MARLENE TAVERA PATIÑO, PEDRO AMAYA GARCIA, MIRYAM MORENO VILLAMIZAR, **BLANCA NERY ANGARITA, LINARCO ESTEBAN TORRES**, BELSY BELEN FUENTES CARRILLO, ARGEMIRO MORALES BARRERA, NOHEMI ALVARADO ROMERO, VICTOR MANUEL CASTRO ROMERO, GLORIA ISABEL RODRIGUEZ, CECILIA GONZALEZ, HENRY LIZARAZO HERRERA, OLGA LUCIA MEDINA, JORGE ELIECER PARRA, FREDY ANTONIO CARRASCAL QUINTERO, DORIS PLATA CORZO, MARIA CRISTINA PRADA, LUIS ALFONSO VEGA SERRANO, LUIS RAMON NIETO AGUILAR, ANA DELIA NIETO PATIÑO, LUIS CARLOS NIETO PATIÑO, LUZ MARIA NIETO PATIÑO, NATALY ERNESTINA NIETO PATIÑO, NINI JOHANNA NIETO PATIÑO, YENIRETH DEL VALLE NIETO PATIÑO, YOLANDA ARIZA GONZALEZ, DAVID BOTIA RIOS, YURALY ANAYA SANDOVAL, WILLIAM ALEXIS GOMEZ PINILLA, BLANCA VIVIANA LEON, EFRAIN ORTIZ TORREJANO, DAIRO ENRIQUE ORTÍZ TORREJANO y ALEYDA REYES ARCE, son propietarios del inmueble objeto de adquisición, que se está frente a un inmueble con una tradición sana, que no existen antecedentes de la denominada falsa tradición, que es consistente en todos sus títulos y que no presenta ningún tipo de vicios que vislumbren nulidades previstas en el Estatuto de Notariado y registro.

La viabilidad del proceso de enajenación voluntaria está sujeta a las disposiciones legales, desde el entendido que sobre el bien inmueble estudiado recaen medidas cautelares vigentes por cuanto tratándose de un proceso de gestión y adquisición predial para proyectos de utilidad pública e interés social se deben adoptar las disposiciones que regulan la figura del saneamiento automático consagrado en los artículos 12, 21 y 22 de la Ley 1682 del 22 de noviembre de 2013, y el Decreto Reglamentario 737 del 10 de abril de 2014 “Por el cual se reglamenta el saneamiento automático por motivos de utilidad pública e interés social de que trata el artículo 21 de la ley 1682 del 22 de noviembre de 2013”, con la finalidad que la entidad pública en este caso la ANI, sanee automáticamente cualquier vicio relativo a su titulación y tradición, incluso los que surjan con posterioridad al proceso de adquisición, sin perjuicio de las acciones indemnizatorias que por cualquier causa puedan dirigirse contra los titulares inscritos en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, diferentes a la entidad pública adquirente.

Por lo anterior, la iniciación del proceso de enajenación voluntaria por parte de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, deberá hacerse de conformidad con lo establecido en la Ley 1682 del 22 de noviembre de 2013 “Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias” o Ley de Infraestructura, concordantes con el trámite establecido en la Ley 388 de 1997, 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”, Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso, Ley 1742 de 2014 “Por la cual se adoptan medidas



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**

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” y demás normas concordantes.

De otra parte, una vez realizada la verificación por parte de los técnicos de campo y hecho el respectivo reconocimiento del área requerida, se constató que esta corresponde al lote de los señores **LINARCO ESTEBAN TORRES y BLANCA NERY ANGARITA**. Dado que el INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL-INCODER DE BUCARAMANGA (hoy Agencia Nacional de Tierras-ANT) no ha realizado parcelación del predio objeto de estudio, se debe realizar la respectiva solicitud a la entidad correspondiente (Agencia Nacional de Tierras-ANT) para que realice dicho trámite.

**Fuente:** Estudio de Títulos suministrado.

#### **OTROS:**

**OBSERVACIONES:** Se encuentra una vía que realizó el contratista de la concesión para elaboración del estudio de suelos (apiques). De acuerdo con la inspección ocular realizada al predio, se observa que el área requerida solo COMPROMETE LA PARCELA que está en poder del señor **Linarco Esteban Torres y Blanca Nery Angarita**, la cual fue adjudicada por medio de la Resolución 2706 del 26 de diciembre de 2006 por el instituto colombiano de Desarrollo Rural de Bucaramanga (Anotación N° 033 del folio de matrícula estudiado). El área requerida presenta afectación por ronda hídrica de 3092,74 m<sup>2</sup>.

**Fuente:** Ficha Predial BBY\_UF\_05\_003 A en **Observaciones**.

**Nota:** La anterior información no constituye estudio jurídico.

## **5 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

### **5.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:**

El municipio de Girón se localiza en centro del departamento de Santander, está localizado al occidente de Bucaramanga, limita por el norte con el municipio de Lebrija y Rio Negro y por el oriente con el municipio de Bucaramanga y Floridablanca por el sur con el Municipio de los Santos, Zapatoca por el occidente con Betúlia y Sabana de Torres.

El sector en estudio corresponde al sector de Martha, se delimita así:

- Por el Norte con el Municipio de Lebrija
- Por el Oriente Sogamoso (Girón),



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**

- Por el Sur, con el Municipio de Betúlia
- Por el Occidente, con el Municipio de Sabana.

## **5.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:**

El Sector principal del entorno del predio corresponde a un sector rural del municipio de Girón, donde en la actualidad encontramos algunos predios civilizados de actividad minifundista agropecuaria en producción y otros pendientes por desarrollar y ponerlos a producir, de igual manera se observan predios de gran cobertura forestal con poca intervención y de regeneración natural no plantada, que configuran bosques de protección y galería dentro de un uso restringido.

El municipio tuvo durante la Colonia una participación importante por su desarrollo económico, gracias a la explotación aurífera en los ríos, especialmente el Río Oro, por el cultivo del tabaco, por la elaboración del sombrero de jipijapa, de origen pastuso y por el cacao, entre otros productos.

La estructura de Girón se caracteriza por la riqueza patrimonial del siglo XVII (1740). La arquitectura de San Juan de Girón resume las tendencias arquitectónicas desde el siglo XVII hasta principios del XIX.

En San Juan de Girón, el turismo patrimonial se evidencia al visitar la Basílica Menor. Las actividades predominantes del municipio en general Girón se producen cultivos de pastos de lecherías, piña algunos cultivos de tabaco menores, fabricación de ladrillos.

## **5.3. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:**

El sector se encuentra localizado en zona rural del Municipio de Girón, sector correspondiente a la parte denominada La Martha.

Teniendo en cuenta la reglamentación establecida por el Plan de Ordenamiento Territorial, 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 de uso de producción y protección.

## **5.4. VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR Y TRANSPORTE:** Autopista Bucaramanga – Barrancabermeja, de dos sentidos de tráfico pesado, vía nacional, Eje cafetero y Bogotá. Costa Atlántica, vía al Aeropuerto Internacional Palo Negro, colindando con esta Y EL Puente de la Paz

El servicio de transporte de frecuencia amplia y permanente por medio de buses que conducen de Bucaramanga a Barrancabermeja y en las vías veredales que comunica las veredas al casco urbano de Martha, motos, la lechera, y vehículos de propietarios 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.



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

- 5.5. INFRAESTRUCTURA URBANA:** El sector más cercano a nivel urbano (Martha), está dotado de servicios básicos y complementarios, existe transporte de motos y vehículos 4x4, las vías se encuentran destapadas en tierra con recebo y reafirmación en muy malas condiciones.

El 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 solo se encuentra en Vía Nacional y en cercanías a Portugal, y Lebrija.

- 5.6. SERVICIOS COMUNALES:** El sector rural tiene servicios parciales de finca, los servicios de educación, 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 Lebrija; sin embargo, en el sector hay escuela veredal que imparte educación primaria y secundaria, Los servicios de salud se deben dirigir al casco Urbano de Martha y/o Lebrija y la asistencia técnica agropecuaria la prestaría la Umata solicitada por los particulares.

- 5.7. SERVICIOS PÚBLICOS:** 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 de Martha, muchos de los moradores del sector realizan sus desplazamientos a pie o utilizan para efectos de la movilidad a lomo de bestia (caballo, Mula) y en motocicletas, o vehículos de propietarios. 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 de (12-25-50%) de fincas productivas agrícolas y en ganadería vacuna.

- 5.9. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** Teniendo en cuenta la cartografía del Plan de ordenamiento territorial del Municipio de Girón (plano climático componente rural). El sector presenta las siguientes características climáticas. Esta zona presenta piso térmico cálido (modalidades cálido seco y cálido húmedo).

 <b>Altura:</b>	300 m.s.n.m
 <b>Temperatura:</b>	20 - 30°C
 <b>Precipitación</b>	2.000 a 4.000 m.m.
 <b>Piso Térmico:</b>	Cálido
 <b>Factores Climáticos Limitantes:</b>	Deficientes precipitaciones durante una parte del año.
 <b>Distribución de Lluvias:</b>	Bimodal; Abril a junio y septiembre a noviembre
 <b>Número de Cosechas:</b>	Dos / año.
 <b>Vegetación Natural:</b>	Pastos y Bosque Natural.



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**

- Zonas de Vida:** Según el sistema de Holdridge, el sector se encuentra en zonas de vida Bosque Húmedo Tropical (bh-T).

**Fuente:** POT, componente rural, Girón, Acuerdo 0100 de 2010.

#### **5.10. CONDICIONES AGROLOGICAS:**

Teniendo en cuenta la clasificación agrologica y aptitud del suelo y manejo de suelos contenidos en el del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Girón, el sector tiene la siguiente clasificación:

##### **CLASE VI**

**Suelos con relieve similar a la Clase IV, o de relieve escarpado o fuertemente quebrado.** Para estos, las pendientes serán del 25 a 50%. El área puede estar afectada por erosión ligera hasta el 60%, moderada hasta el 30% y severa hasta el 20%. Profundidad efectiva muy superficial a muy profunda; pedregosidad y rocosidad nula a excesiva. Salinidad hasta en un 60% para suelos salinos y salinos sódicos. Drenaje natural excesivo a muy pobre. Encharcamientos hasta de 90 días acumulados por año.

Inundaciones entre 2 a 4 meses por año, retención de humedad excesiva a muy baja. Permeabilidad muy lenta a muy rápida. Nivel de fertilidad muy alto a muy bajo. Son suelos con aptitud especial para pastoreo con buen manejo de potreros o, cultivos permanentes y bosques. Se pueden encontrar sectores limitados en donde es posible explotarlos con cultivos limpios de subsistencia. Por la limitación o limitaciones tan severas, las medidas de conservación y manejo deben ser especiales y muy cuidadosas.

**Fuente:** POT, Girón, Acuerdo 0100 de julio 24 de 2010.

- 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 al Proyecto Hidrosogamoso, por la expectativa de turismo en el sector y a la expectativa de la nueva vía a Bucaramanga, Barrancabermeja con el Proyecto Ruta del Cacao.

#### **6 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

Plan de Ordenamiento Territorial San Juan de Girón.

#### **CAPITULO 2: USOS Y TRATAMIENTOS DEL SUELO RURAL**



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**

**Artículo 399.** Definición del suelo rural. Se definen como suelos rurales las áreas del territorio municipal no aptas 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. Estos suelos se clasifican en: suelos de protección, suelos de producción, suelos suburbanos y Centros Poblados.

**Artículo 400.** Usos del suelo rural. Los Usos del Suelo Rural son la destinación asignada al suelo rural de acuerdo con la actividad o actividades que se pueden desarrollar en él y que requieren de una infraestructura definida. Los usos del suelo representan las actividades que se realizan en el campo. El Modelo Territorial fortalece la apropiación sana del suelo para el desarrollo de actividades que conduzcan a crear un medio ambiente rural rico y variado dentro del marco de la libertad para crear condiciones de base económica sostenible.

**Artículo 401.** Objetivos del uso del suelo rural. La asignación de usos del suelo rural se realiza para el cumplimiento de los siguientes objetivos:

1. Consolidar, estructurar y especializar las actividades propias de la función productiva del campo en Girón respecto a toda el AMB.
2. Consolidar la actividad agropecuaria en suelos de producción y residencial - recreativa en suelos suburbanos.
3. Consolidar las zonas de actividad agroindustrial como estructuras especializadas para garantizar la transformación del campo en un ecosistema rural sostenible y productivo.
4. Generar procesos de reconversión de sectores del campo de marcada improductividad agropecuaria para fortalecer la actividad suburbana.
5. Garantizar el uso eficiente y racional de los suelos rurales del Municipio de acuerdo a su vocación y sus características potenciales.

**Artículo 403.** Clasificación del suelo rural. El suelo rural se clasifica en:

- a. Suelo de protección.
- b. Suelo de producción.
- c. Suelo suburbano y Centros Poblados.

FUENTE: P. O.T. GIRÓN. ACUERDO 0100 DE 2010.

**Artículo 412.** Definición y clasificación del suelo rural. Se definen como suelos rurales las áreas del territorio municipal no aptas 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. Estos suelos se clasifican en suelos de protección, suelos de producción y suelos suburbanos.

### **Sección 1: Suelos de Protección**

**Artículo 413.** Definición de los suelos de protección. Constituyen zonas y áreas del terreno que por sus características geográficas, paisajistas, ambientales, o de interés



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**

público, demandan prioridad para su conservación y protección, o por estar en zonas de amenaza y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tienen restringidas las posibilidades de usos y ocupación.

**Artículo 414. Criterios de clasificación de los suelos de protección.** Dentro de la clasificación de estos suelos se tienen en cuenta categorías de ecosistemas como: ecosistemas estratégicos, microcuencas abastecedoras de acueductos, áreas periféricas a nacimientos y rondas de cauces, humedales, áreas de infiltración y recarga de acuíferos, zonas de amortiguación a áreas protegidas del recurso hídrico, ecosistemas de laderas y escarpes, áreas protegidas (DMI) y las áreas susceptibles a amenaza y riesgo natural.

**Clasificación de los Suelos de Protección.** Se definen como suelos de protección las siguientes zonas:

1. Áreas de especial significación ambiental
2. **Ecosistemas de Escarpes y Laderas**
3. Distrito de Manejo Integrado de los recursos renovables (DMI) de Bucaramanga
4. Microcuencas abastecedoras de acueductos
5. Rondas y nacimientos de ríos y quebradas
6. Áreas de infiltración y recarga de acuíferos
7. Humedales - El Pantano
8. Sistema de parques ecológicos o ecoparques
9. Zonas con tendencia a la aridez y la desertización
10. Zonas de Conservación Histórica y Paisajística
11. Zonas de protección en áreas susceptibles a amenaza y riesgo natural no mitigable para la ubicación de asentamientos humanos

**Áreas de espacial significación ambiental.** Se entiende por zonas de protección los ecosistemas estratégicos y/o aquellas áreas que demandan prioridad para su protección y conservación por sus valores ecológicos, diversidad de fauna y flora y por los beneficios directos que aportan a la población y al desarrollo del Municipio. Dentro de estos ecosistemas sobresalen los reductos de bosques húmedos de las subcuencas del Río Sogamoso y Sucio, desde el Valle del Magdalena Medio hasta los 1.200 msnm., con precipitaciones por encima de los 2.000 msnm, los cuales comprenden suelos de aptitud forestal, reservorios de gran biodiversidad y capacidad forestal protectora.

**Localización y uso de áreas de especial significación ambiental.** Declárese como áreas de especial significación ambiental los siguientes sitios, con los respectivos usos establecidos.



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**

TIPO DE ÁREA	USOS PRINCIPALES	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
Bosque protector El Cedro, Marta, Río Sucio, Sogamoso, Parroquia.	Forestal protector, restauración y conservación de flora y Fauna	Recreación contemplativa. Rehabilitación ecológica. Investigación controlada de los recursos. Reforestación con especies nativas.	Construcción de vivienda del propietario. Aprovechamiento de productos secundarios del bosque que no requieren corte. Plantaciones Forestales, cultivos de especies arbóreas nativas con fines productores - protectores o productores.	Extracción de madera. Agropecuario. Industrial. Urbano y loteo para parcelaciones. Caza de fauna silvestre. Minería. Explotación del bosque natural y extracción de capote
Zona de Amortiguación de El Cedro, Marta, Río Sucio, Sogamoso, Parroquia	Agroforestal, Manejo integral de los recursos naturales.	Cultivos multiestratificados. Recreación pasiva. Rehabilitación ecológica. Investigación controlada. Forestal protector productor	Agropecuario sostenible. Plantaciones Forestales, cultivos de especies arbóreas y arbustivas nativas. Aprovechamiento forestal del bosque plantado. Cultivo limpio. Captación de acueductos. Vías.	Agropecuario intensivo. Recreación activa. Vivienda. Parcelaciones con fines de vivienda. Caza de fauna silvestre.

**USO RECOMENDADO RURAL: para este predio**

Escarpes y laderas (la mayor extensión del predio).  
 Rondas Hídricas (Extremo Sur del Predio colindando Río Sogamoso).  
 En la Zona Sur Occidental Colinda con el Centro Poblado de Martha.

**Artículo 417. Ecosistemas de Escarpes y Laderas.** Los Escarpes y Laderas son zonas que por sus características geológicas, geotécnicas y de pendiente del terreno conforman un conjunto de ecosistemas de alto riesgo y de especial significancia para la sostenibilidad ambiental de Girón y el AMB. El AMB en su Plan de Desarrollo Físico Territorial contempla qué parte de estos escarpes y laderas tienen un uso de recreación, compatible con la protección; la CDMB plantea para estas áreas “adecuación de suelos y restauración ecológica con fines de manejo integral” dado su estado actual de deforestación y creciente deterioro ambiental.

**Parágrafo:** El POT de Girón, en concordancia con los lineamientos anteriores, acoge la propuesta de que parte de estas áreas sean restauradas y convertidas en “Parques Ecológicos Metropolitanos” apoyando de esta forma la visión turística del municipio y permitiendo el fortalecimiento de la Industria turística como una de las actividades principales de desarrollo del Municipio.

**Artículo 418. Localización y usos de los ecosistemas de escarpes y laderas.** Declárese como ecosistemas de escarpes y laderas a los siguientes sitios con los siguientes usos.



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**

ÁREA	RECOMENDACIONES DE MANEJO
1. Ladera de la mesa de Lebrija desde el valle del río de Oro hasta la divisoria de aguas, desde la cota 850 hasta la 1.200 msnm.	Uso. Zona forestal protectora y forestal protectora – productora, áreas de restauración ecológica para su protección y manejo integral con posibles usos recreativos Debido a las altas pendientes y la potencial inestabilidad geológica, debe restringirse cualquier tipo de usos urbano o suburbano sobre las laderas con pendientes mayores del 60%. Parque Escarpe Mesa de Lebrija.
2. Ladera de la mesa de los Santos desde el valle de Palogordo hasta la divisoria de aguas.	Uso. Zona forestal protectora – productora. Controlar la aparición sobre la ladera de desarrollos suburbanos, implementar políticas de conservación ambiental y preservación de recursos por tratarse de una zona altamente vulnerable sobre las laderas con pendientes mayores del 60%.
3. Ladera de la mesa de Lebrija desde el río Sogamoso hasta la divisoria de aguas de la mesa de Lebrija.	Uso. Zona forestal protectora y protectora – productora. Debido a las altas pendientes y potencial inestabilidad, debe restringirse cualquier tipo de usos urbano o suburbano, permitiéndose usos forestales y recreativos pasivos sobre las laderas con pendientes mayores del 60%.
4. Ladera de quebrada Honda	Uso. forestal protector - productor y agroforestales. Por tratarse de un área afectada por la desertización se debe intensificar las restricciones de uso urbano y suburbano.
5. Ladera del La Giralda y la Serranía de la Paz	Uso. Forestal protector – agroforestería. Debido al muy alto riesgo que presenta por inestabilidad geológica, debe reubicarse la población afectada y efectuar estudios para la reubicación de infraestructuras y redes existentes. Utilización de cultivos arbustivos y permanentes.
6. Escarpe occidental de la meseta de Bucaramanga	Uso. Reserva Forestal, preservación ambiental estricta DMI, debido a la alta vulnerabilidad geotécnica, sólo se permiten usos forestales y los asociados a la recreación pasiva.
7. Escarpe de Malpaso	Uso. Reserva Forestal, preservación ambiental estricta DMI, debido a la alta vulnerabilidad geotécnica, sólo se permiten usos forestales y los asociados a la recreación pasiva.
8. Escarpe de Llanadas	Usos. Forestal protector, zona de recuperación para la protección los escarpes localizados sobre los valles de Río Frío y Río de Oro en las laderas con pendientes mayores del 60%, sólo se permiten usos forestales y los asociados a la recreación pasiva. Parque los Estoraques.
9. Escarpas de la Mesa de Ruitoque	Uso. Forestal protector - productor, zona de preservación ambiental y restauración ecológica de las laderas con pendientes mayores del 60%. Deben restringirse cualquier tipo de usos urbano o suburbano, controlando además el desarrollo de sistemas pecuarios, los cuales se deben promover sobre el Valle de Ruitoque y Río de Oro; con posibles usos recreativos pasivos. “Parque de Palogordo”.

**Parágrafo:** El POT de GIRÓN, acogiendo el Decreto 877 de 1976, Capítulo II, Artículo 7. Áreas Forestales Protectoras, establece que: Sobre los ecosistemas de escarpes y laderas los terrenos con pendientes superiores al ciento por ciento (100%) en cualquier formación ecológica del Municipio serán declaradas exclusivamente Áreas Forestales Protectoras.

**Artículo 419.** Uso recomendados para los ecosistemas de escarpes y laderas.



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**

ÁREA	USOS PRINCIPALES	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
Ecosistemas de Escarpe y Laderas, terrenos con pendientes mayores del 60%	Restauración ecológica con fines de manejo integral	Forestal protector Recreación pasiva Ecoturismo Infraestructura básica de apoyo al uso principal	Agroforestal. Forestal protector – productor. Recreación activa Construcción de vivienda rural Minería Vías Disposición final de residuos sólidos en la tecnología de relleno sanitario	Agropecuario intensivo Industriales Urbano Parcelación con fines de construcción. Casa de fauna silvestre.
Ecosistemas de Escarpe y Laderas Con pendientes mayores del 100%	Forestal protector Conservación de flora y recursos conexos	Forestal protector – productor Recreación pasiva Rehabilitación ecológica Investigación controlada	Forestal Productor Agroforestería Vivienda campesina Construcción de infraestructura de apoyo al uso principal y compatible Vías Disposición final de residuos sólidos en la tecnología de relleno sanitario	Agrícola y pecuario Recreación activa Agroindustrial Minero Industrial Urbano Parcelación con fines de construcción.

Fuente: Certificado de Uso del suelo No. 5020 – 019-9 del 06/02/2.020 expedido por la Directora de Planeación Urbanística del Municipio de Girón, Santander y Acuerdo 100 del 30/11/2.010.



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

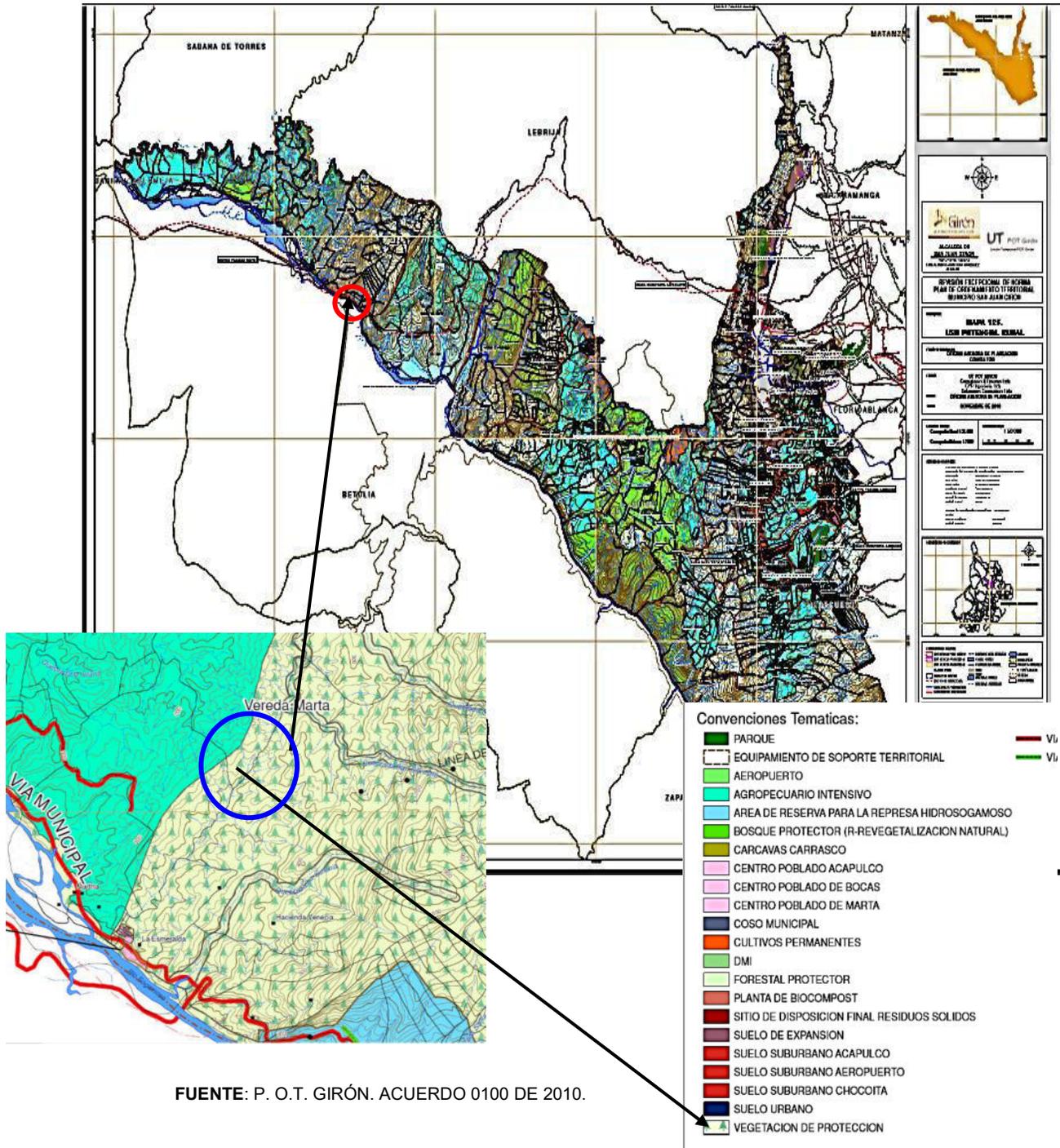
UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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**

**Mapa de clasificación del suelo. P.O.T. GIRÓN. ACUERDO 0100 DE 2010.**





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**

## USO DE SUELO CERTIFICADO



CARLOS ROMÁN ALCALDE 2020-2023

CARTA	Código: GD - F.01	5020-019.09	Versión: 00	DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN URBANÍSTICA
-------	-------------------	-------------	-------------	-------------------------------------

Ciudad San Juan Girón, 06 de febrero de 2020

Radicado 2010002075 el 27/01/2020

Señor:  
**CONRAD VELLVÉ RAFECAS**  
 Representante Legal  
 Concesionaria Ruta del Cacao S.A.S. Nit. 900.871.368-6  
 Carrera 26 No. 36-14, Oficina 702  
 Bucaramanga

Ref.: Contrato 013/2015-Concesión Bucaramanga-Barrancabermeja-Yondó  
 Asunto: Respuesta a solicitud de información-Certificado de uso de suelo PREDIO BBY-UF\_05\_003A, vereda Marta

Atento saludo,

Con todo el respeto nos permitimos **CERTIFICAR**, que la zona delimitada por los pares de coordenadas planas identificadas en el siguiente cuadro, de conformidad con la cartografía del sistema georreferenciado de la revisión excepcional de norma del P.O.T., adoptada por Acuerdo No. 100 de 30 de noviembre de 2010, se encuentra caracterizada de la siguiente manera:

No PREDIO BBY-UF_05_003A			
ID_PFD	X_ESTE	Y_NORTE	DISTANCIA
1	1072895,74	1279163,98	
2	1072892,82	1279230,17	88,00
3	1072900,84	1279238,47	11,54
4	1072916,13	1279258,66	25,33
5	1072922,25	1279263,71	7,93
6	1072930,91	1279267,23	9,35
7	1072938,87	1279271,85	7,44
8	1072942,24	1279278,37	70,03
9	1073011,41	1279165,90	43,66
10	1073032,78	1279168,76	34,60
11	1073018,78	1279169,96	13,11
12	1072965,01	1279162,07	54,81
			14,39
1	1072950,74	1279163,98	
ÁREA: 7265,70 m <sup>2</sup>			
Coordenadas Planas MAGNA Colombia Bogotá			

Carrera 25 N° 30 - 32, Parque Principal, Girón - Santander  
 Teléfono: (+57) 7 646 3030 - Fax: (+57) 7 646 6861 - PBX: (+57) 7 646 3030  
 Lunes a Viernes de 8:00 a.m. a 12:00 m. y de 2:00 p.m. a 6:00 p.m.



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**



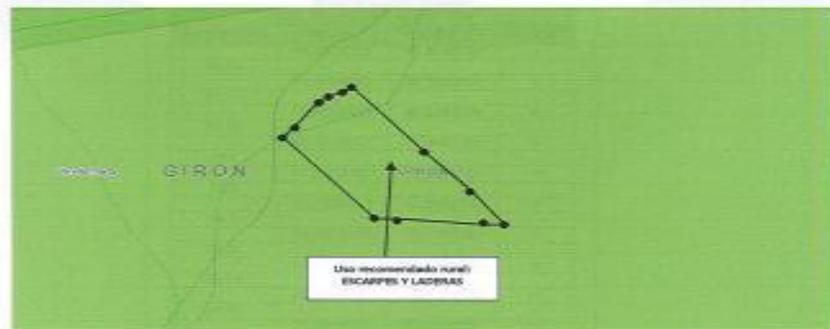
**GIRÓN  
CRECE**

CARLOS ROMÁN ALCALDE 2020 - 2023

CARTA	Código: GD - F.01	5020-019.09	Versión: 00	DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN URBANÍSTICA
-------	-------------------	-------------	-------------	-------------------------------------

**Los 12 pares de coordenadas planas, de acuerdo con la cartografía del P.O.T. (Mapa 11F- Uso recomendado rural) convergen en una zona del inmueble identificado con código predial No. 00-00-0015-0004-000, clasificado de la siguiente manera;**

**Modalidad de suelo: Rural  
Uso recomendado rural (Mapa 11F): Escarpes y Laderas**



**El P.O.T., establece para este uso de suelo las siguientes recomendaciones de manejo:**

**Artículo 417. Ecosistemas de Escarpes y Laderas.**

Los Escarpes y Laderas son zonas que, por sus características geológicas, geotécnicas y de pendiente del terreno conforman un conjunto de ecosistemas de alto riesgo y de especial significancia para la sostenibilidad ambiental de Girón y el AMB. El AMB en su Plan de Desarrollo Físico Territorial contempla que parte de estos escarpes y laderas tienen un uso de recreación, compatible con la protección; la CDMB plantea para estas áreas "adecuación de suelos y restauración ecológica con fines de manejo integral" dado su estado actual de deforestación y creciente deterioro ambiental.

Camara 25 N° 30 - 32. Parque Principal, Girón - Santander  
Teléfono: (+57) 7 646 3030 - Fax: (+57) 7 646 6861 - PBX: (+57) 7 646 3030  
Lunes a Viernes de 8:00 a.m. a 12:00 m. y de 2:00 p.m. a 6:00 p.m.



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**



CARLOS ROMÁN ALCALDE 2020 -2023

CARTA	Código: GD - F/01	5020-019.09	Versión: 00	DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN URBANÍSTICA
-------	-------------------	-------------	-------------	-------------------------------------

**Parágrafo:** El POT de GIRÓN, en concordancia con los lineamientos anteriores, acoge la propuesta de que parte de estas áreas sean restauradas y convertidas en "Parques Ecológicos Metropolitanos" apoyando de esta forma la visión turística del municipio y permitiendo el fortalecimiento de la industria turística como una de las actividades principales de desarrollo del Municipio.

**Artículo 418. Localización y usos de los ecosistemas de escarpes y laderas.**

Declarése como ecosistemas de escarpes y laderas a los siguientes sitios con los siguientes usos.

ÁREA	RECOMENDACIONES DE MANEJO
1. Ladera de la mesa de Lebrija desde el valle del río de Oro hasta la divisoria de aguas, desde la cota 850 hasta la 1.200 msnm.	Uso. Zona forestal protectora y forestal protectora – productora, áreas de restauración ecológica para su protección y manejo integral con posibles usos recreativos. Debido a las altas pendientes y la potencial inestabilidad geológica, debe restringirse cualquier tipo de usos urbano o suburbano sobre las laderas con pendientes mayores del 60%. Parque Escarpe Mesa de Lebrija.
2. Ladera de la mesa de los Sarcos desde el valle de Palogordo hasta la divisoria de aguas.	Uso. Zona forestal protectora – productora. Controlar la aparición sobre la ladera de desarrollos suburbanos, implementar políticas de conservación ambiental y preservación de recursos por tratarse de una zona altamente vulnerable sobre las laderas con pendientes mayores del 60%.
3. Ladera de la mesa de Lebrija desde el río Sogamoso hasta la divisoria de aguas de la mesa de Lebrija.	Uso. Zona forestal protectora y protectora – productora. Debido a las altas pendientes y potencial inestabilidad, debe restringirse cualquier tipo de usos urbano o suburbano, permitiéndose usos forestales y recreativos pasivos sobre las laderas con pendientes mayores del 60%.
4. Ladera de quebrada Honda	Uso. forestal protector – productor y agroforestales. Por tratarse de un área afectada por la desertización se debe intensificar las restricciones de uso urbano y suburbano.
5. Ladera de La Giraldá y la Serranía de la Paz	Uso. Forestal protector – agroforestería. Debido al muy alto riesgo que presenta por inestabilidad geológica, debe reubicarse la población afectada y efectuar estudios para la reubicación de infraestructuras y redes existentes. Utilización de cultivos arbustivos y permanentes.
6. Escarpe occidental de la meseta de Bucaramanga	Uso. Reserva Forestal, preservación ambiental estricta DMI, debido a la alta vulnerabilidad geotécnica, sólo se permiten usos forestales y los asociados a la recreación pasiva.
7. Escarpe de Malpaso	Uso. Reserva Forestal, preservación ambiental estricta DMI, debido a la alta vulnerabilidad geotécnica, sólo se permiten usos forestales y los asociados a la recreación pasiva.
8. Escarpe de Llanadas	Usos. Forestal protector, zona de recuperación para la protección los escarpes localizados sobre los valles de Río Frio y Río de Oro en las laderas con pendientes mayores del 60%, sólo se permiten usos forestales y los asociados a la recreación pasiva. Parque los Estoraques.
9. Escarpes de la Mesa de Ruitoque	Uso. Forestal protector – productor, zona de preservación ambiental y restauración ecológica de las laderas con pendientes mayores del 60%. Deben restringirse cualquier tipo de usos urbano o suburbano, controlando además el desarrollo de sistemas pecuarios, los cuales se deben promover sobre el Valle de Ruitoque y Río de Oro; con posibles usos recreativos pasivos. "Parque de Palogordo".

**Parágrafo:** El POT de GIRÓN, acogiendo el Decreto 877 de 1976, Capítulo II, Artículo 7. Áreas Forestales Protectoras, establece que: Sobre los ecosistemas de escarpes y laderas los terrenos con pendientes superiores al ciento por ciento (100%) en cualquier formación ecológica del Municipio serán declaradas exclusivamente Áreas Forestales Protectoras.

Camera 25 N° 30 - 32, Parque Principal, Girón - Santander  
Teléfono: (+57) 7 646 3030 – Fax: (+57) 7 646 6861 – PBX: (+57) 7 646 3030  
Lunes a Viernes de 8:00 a.m. a 12:00 m. y de 2:00 p.m. a 6:00 p.m.



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**



CARLOS ROMÁN ALCALDE 2020 - 2023

CARTA	Código: GD - F.01	5020-019.09	Versión: 00	DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN URBANÍSTICA
-------	-------------------	-------------	-------------	-------------------------------------

### Artículo 419. Uso recomendado para los ecosistemas de escarpes y laderas.

ÁREA	USOS PRINCIPALES	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
Ecosistemas de Escarpe y Laderas, terrenos con pendientes mayores del 60%	Restauración ecológica con fines de manejo integral	Forestal protector Recreación pasiva Ecoturismo Infraestructura básica de apoyo al uso principal	Agroforestal. Forestal protector – productor. Recreación activa Construcción de vivienda rural Minería Vías Disposición final de residuos sólidos en la tecnología de relleno sanitario	Agropecuaria intensiva Industriales Urbano Parcelación con fines de construcción. Casa de fauna silvestre.
Ecosistemas de Escarpe y Laderas Con pendientes mayores del 100%	Forestal protector Conservación de flora y recursos conexos	Forestal protector – productor Recreación pasiva Rehabilitación ecológica Investigación controlada	Forestal Productor Agroforestería Vivienda campesina Construcción de infraestructura de apoyo al uso principal y compatible Vías Disposición final de residuos sólidos en la tecnología de relleno sanitario	Agrícola y pecuario Recreación activa Agroindustrial Minero Industrial Urbano Parcelación con fines de construcción.

De acuerdo con la CIRCULAR No. 005 de 14 de julio de 2016, "Por medio de la cual se clarifican los lineamientos normativos municipales contenidos en el Plan de Ordenamiento Territorial-P.O.T., concernientes a la utilización del territorio para el manejo de las basuras", que en el literal Cuarto se consigna lo siguiente:

"Por ende, la Secretaría de Planeación del municipio de Girón, aclara que en materia de disposición de residuos sólidos y manejo de basuras, de conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial municipal, las licencias, permisos y viabilidades para el manejo de las mismas, habrán de expedirse cuando estén dirigidas única y exclusivamente a la consolidación de industrias procesadoras de residuos sólidos y plantas de compostaje, excluyéndose toda actividad que implique un relleno sanitario, el cual no tiene asidero legal por las razones aquí expuestas, situación que sólo podrá variarse si así se llegase a consolidar en una revisión del POT, o excepcionalmente a iniciativa del alcalde municipal o distrital, con base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados, como únicos mecanismos legales que pueden variar el contenido estructural que hoy en día se aplica en el territorio".

Como usos condicionados se permitirá la disposición final de residuos sólidos en la tecnología de industria procesadora y plantas de compostaje, y como uso prohibido la disposición final de residuos sólidos en la tecnología de relleno sanitario.

Respecto del punto relacionado con el área mínima desarrollable, con todo respeto le sugerimos adelantar la consulta a las curadurías urbanas 1 y 2 del municipio de Girón, teniendo en cuenta que estas instancias, desde mediados de 2015 que fueron creadas, tienen la competencia de la expedición de las licencias urbanísticas en las diferentes clases y modalidades.

- Curaduría 1: Arq. Farid Numa Hernández, Curador 1, Carrera 25 No. 29-02, Móvil: 317 428 3205 Centro Histórico Girón
- Curaduría 2: Arq. Claudio Fernando García Rey, Curador urbano 2: Calle 30 No. 26-37, Tel. 6901926 Centro Histórico Girón.

Cordialmente,

ARQ. DIANA CAROLINA CARRILLO RIVEROS  
Directora de Planeación Urbanística

Proyectó: José David Rodríguez Prada, Profesional Universitario

Carrera 25 N° 30 - 32, Parque Principal, Girón - Santander  
Teléfono: (+57) 7 646 3030 – Fax: (+57) 7 646 6961 – PBX: (+57) 7 646 3030  
Lunes a Viernes de 8:00 a.m. a 12:00 m. y de 2:00 p.m. a 6:00 p.m.

**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.



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

## **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 de tipografía Mixta ondulada empinada sin construcciones y de anexos dos cercas, se encuentra localizado al costado izquierdo de la vía que conduce del municipio de Girón Martha, a Lebrija, en el sector denominado Puente de la Paz – Santa Rosa, Ubicado en la AI km 75+914,49 al AF Km 76+001,32, margen izquierda.

Para llegar al predio Tomamos por aprox. 1,2 K la desviación al centro urbano de Martha en la vía Nacional Bucaramanga, Barrancabermeja, (vía 66 Nal), pasando por el puente sobre la Quebrada La Colona, hasta la casa principal de la hacienda LA ESMERALDA, seguimos por la vía, metros adelante tomamos camino en el área de estudio, una vez allí, seguimos hasta llegar al predio **Venecia**, (predio en estudio) ingresamos por aprox. 200 ML a la zona verde ubicamos la franja requerida motivo de la presente valoración.

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

**AREA TOTAL DEL TERRENO** 323,591700 Ha

**AREA REQUERIDA** **0,726370 Ha**

**AREA SOBRANTE** 322,865330 Ha

Fuente: Ficha predial BBY-UF\_05\_003 A.

#### **Áreas Construidas.**

El área requerida no posee construcciones convencionales.

Fuente: Ficha predial BBY-UF\_05\_003 A suministrada y corregida.

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

### **7.1.3. LINDEROS:**

#### **Generales del Predio:**

De acuerdo con título de adquisición los linderos generales son los contenidos en la Escritura Pública No. 1429 del 28 de mayo de 2014, otorgada en la Notaría Primera de Bucaramanga.

#### **LINDEROS ESPECIFICOS DEL AREA REQUERIDA:**



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**

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
<b>NORTE</b>	61,59 ML	Con Predio de JAVIER FERNANDO VARGAS PEÑUELA Y OTROS
<b>SUR</b>	82,31 ML	Con Predio de JHON JAIRO MARTINEZ MEJIA Y OTROS
<b>ORIENTE</b>	148,29 ML	Con resto del mismo predio
<b>OCCIDENTE</b>	88,00 ML	Con resto del mismo predio

Fuente: Según Ficha predial BBY-UF\_05\_003 A suministrada y corregida.

**7.1.4. TOPOGRAFÍA Y RELIEVE:** Topografía empinada del área a avaluar con pendientes entre el 25 - 50 - 75 %.

**7.1.5. FORMA GEOMÉTRICA:** Lote de terreno de forma geométrica irregular.

**7.1.6. SUELOS:**

El Predio tiene una calificación de valor potencial de 44 y 49 unidades con convención, Che44, Che49 que tiene la siguiente memoria de suelos según los estudios agrologicos del IGAC, así:

**Che 44:**

Zona de tierra homogénea de clima cálido húmedo, de relieve con pendientes que oscilan entre e (25-50%), los suelos son moderadamente profundos, bien drenados con texturas gruesas y fertilidad baja, Disponibilidad de aguas Escasas, Uso Actual Malezas / Pasto Natural, Norma Uso: Rb-Cm/BNs, BNs/Cm

**Chf 23:**

Zona de tierra homogénea de clima cálido húmedo, de relieve con pendientes que oscilan entre a (50-75%), los suelos son moderadamente a profundos, bien drenados con texturas gruesas y fertilidad media - alta, Disponibilidad de aguas Escasas, Uso Actual Malezas, Norma Uso: Cm

Fuente: Zonas homogéneas Igac, Girón.

**7.1.7. CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS**

No existen cercas ni construcciones en el área de afectación.

Fuente: Ficha predial No. BBY-UF\_05\_003 A.

**7.1.8 EXPLOTACIÓN ECONÓMICA Y POSIBILIDAD DE MECANIZACIÓN**

El predio por sus características topográficas mixtas onduladas empinadas se encuentra con uso actual de cultivo de cítricos, pastos mejorados, reserva forestal, escarpes y Laderas pendientes.



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**

**7.1.9 RECURSOS HÍDRICOS:**

El mayor recurso hídrico está en el lindero superior del predio Caño María Vertiente del Río Sogamoso, al Sur del Sector, como algunos nacimientos y caños que son vertiente del Río Sucio, Lindero Norte del predio.

**7.1.10 ELEMENTOS PERMANENTES:** Se tienen algunos cultivos dispersos.

(Ver numeral 7.3).

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

**7.1.12 OTROS:** Se encuentra una vía que realizó el contratista de la concesión para elaboración del estudio de suelos (apiques). De acuerdo con la inspección ocular realizada al predio, se observa que el área requerida solo compromete la Parcela que está en poder del señor **Linarco Esteban Torres y Blanca Nery Angarita**, la cual fue adjudicada por medio de la Resolución 2706 del 26 de diciembre de 2006 por el instituto colombiano de Desarrollo Rural de Bucaramanga (Anotación N° 033 del folio de matrícula estudiado). El área requerida presenta afectación por ronda hídrica de 3.092,74 m<sup>2</sup>.

Fuente: Ficha Predial BBY\_UF\_05\_003 A en Observaciones.

**7.1.13 UNIDADES FISIAGRÁFICAS:**

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

**Unidades fisiográficas:** El predio presenta dos (2) Unidades Fisiográficas.

UNIDAD FISIOGRAFICA	TOPOGRAFIA	USO ACTUAL	USO POR NORMA
UF1: ZONA FISICA 35,66: CLASE VI	Mixto ONDULADA EMPINADA ESCARPADA	CULTIVOS DISPERSOS, MALEZA, ESCARPAS, LADERAS.	ESCARPES Y LADERAS AREA: 0.417096 HAS.
UF2: RONDA HIDRICA	Mixto ONDULADA EMPINADA ESCARPADA	RONDA HÍDRICA	RONDA HPIDRICA. AREA: 0.309274 HAS.

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 Normas del POT Girón.



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**

#### **7.1.14 VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO:**

Hay vías vehiculares destapadas en regular estado, muchos de los moradores del sector realizan sus desplazamientos a pie, motocicletas o utilizan para efectos de la movilidad a lomo de caballo.

**7.1.15 FRENTE EN VIAS:** No en el área requerida. Sí en el predio.

**7.1.16 VÍAS INTERNAS:** La vía construida por Ferrocol para Apiques ya mencionada.

#### **7.1.17 SERVICIOS PUBLICOS:**

El predio cuenta con servicios instalados, acueducto veredal, luz eléctrica, el servicio de alcantarillado o disposición final de aguas servidas se realiza a través de pozos sépticos.

#### **7.2 AREAS CONSTRUIDAS:**

El área requerida No posee construcciones principales.

**Fuente:** Ficha predial BBY-UF\_05\_003 A suministrada y corregida.

#### **CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES**

El área requerida no posee construcciones principales.

**Fuente:** Ficha predial BBY-UF\_05\_003 A suministrada y corregida.

#### **7.2.1 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS**

No Aplica.

#### **7.2.2 DISTRIBUCIÓN INTERNA**

No Aplica.

**7.2.3 INSTALACIONES ESPECIALES:** Ninguna.

#### **7.2.4 CONSTRUCCIONES ANEXAS:**

El área requerida no posee construcciones Anexas.

**Fuente:** Ficha predial BBY-UF\_05\_003 A suministrada y corregida.

#### **7.3 CULTIVOS O ESPECIES:**

De acuerdo al análisis especial y técnico efectuado por medio del inventario forestal suministrado según la ficha, realizando la inspección, se han liquidado valores para la zona de cultivos dispersos no tecnificados, de acuerdo al estado fitosanitario, manejo cultural y acordes a las densidades de siembra presentados según la ficha predial BBY-UF\_05\_003 A, ver detalle a continuación:



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**

**MEJORAS (CULTIVOS O ARBOLES DISPERSOS) DE PROPIEDAD DE LOS MEJORISTAS (LINARCO ESTEBAN TORRES – C.C. 5.774.780 y BLANCA NERY ANGARITA – C.C. 5.774.108):**

Cultivo o especies forestales - Ficha N°1	Cantidad	Unidad	Estado de Conservación
Ojarasco Ø < 0,10 mt	4	unidad	Bueno
Copillo Ø < 0,10 mt	18	unidad	Bueno
Copillo Ø < 0,20 mt	17	unidad	Bueno
Gualanday Ø < 0,10 mt	3	unidad	Bueno
Balso Ø < 0,20 mt	4	unidad	Bueno
Quiebra Machete Ø < 0,10 mt	4	unidad	Bueno
Coco Picho Ø < 0,10 mt	3	unidad	Bueno
Coco Picho Ø < 0,20 mt	5	unidad	Bueno
Guamo de 10 años	1	unidad	Bueno
Sangro Ø < 0,20 mt	1	unidad	Bueno
Ceiba Lechosa Ø < 0,30 mt	1	unidad	Bueno
Yarumo Ø < 0,10 mt	1	unidad	Bueno
Frijolito Ø < 0,30 mt	1	unidad	Bueno
Ceiba Ø < 0,10 mt	1	unidad	Bueno
Ceiba Ø < 0,20 mt	1	unidad	Bueno
Ceiba Ø < 0,60 mt	2	unidad	Bueno
Jobo Ø < 0,10 mt	12	unidad	Bueno
Jobo Ø < 0,20 mt	7	unidad	Bueno
Jobo Ø < 0,30 mt	4	unidad	Bueno
Jobo Ø < 0,40 mt	2	unidad	Bueno
Guamo de Monte Ø < 0,10 mt	2	unidad	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.



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

Cultivo o especies forestales - Ficha N°2	Cantidad	Unidad	Estado de Conservación
Guamo de Monte Ø < 0,20 mt	6	unidad	Bueno
Guamo de Monte Ø < 0,30 mt	3	unidad	Bueno
Guamo de Monte Ø < 0,40 mt	1	unidad	Bueno
Guamo de Monte Ø < 0,50 mt	2	unidad	Bueno
Guayacan Ø < 0,10 mt	1	unidad	Bueno
Guayacan Ø < 0,20 mt	2	unidad	Bueno
Pajarito Ø < 0,10 mt	16	unidad	Bueno
Pajarito Ø < 0,20 mt	5	unidad	Bueno
Guayabo de Monte Ø < 0,30 mt	1	unidad	Bueno
Pomarroso de Monte Ø < 0,20 mt	1	unidad	Bueno
Tachuelo Ø < 0,40 mt	1	unidad	Bueno
Limón de 3 años	1	unidad	Bueno
Higuerón Ø < 0,20 mt	1	unidad	Bueno
Higuerón Ø < 0,50 mt	1	unidad	Bueno
Totumo Ø < 0,10 mt	4	unidad	Bueno
Manchador Ø < 0,10 mt	5	unidad	Bueno
Guacharaco Ø < 0,10 mt	1	unidad	Bueno
Guacharaco Ø < 0,20 mt	1	unidad	Bueno
Matas de Platanillo (aprox)	11	Varas	Bueno
(aproximadamente 20 varas)			Bueno
Verdecitos Ø < 0,10 mt	6	unidad	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.



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

Cultivo o especies forestales - Ficha N°3	Cantidad	Unidad	Estado de Conservación
Uvo $\varnothing < 0,10$ mt	1	unidad	Bueno
Matas de Nacuma (aproximadamente 20 varas)	19,00	unidad	Bueno
Algodoncillo $\varnothing < 0,30$ mt	1,00	unidad	Bueno
Guamo Copero $\varnothing < 0,50$ mt	1,00	unidad	Bueno
Polvillo $\varnothing < 0,10$ mt	4,00	unidad	Bueno
Palma Velluda de 10 años	1,00	unidad	Bueno
Caracolí $\varnothing < 0,10$ mt	1,00	unidad	Bueno
Yarumo $\varnothing < 0,60$ mt	1,00	unidad	Bueno
Samán $\varnothing < 0,30$ mt	1,00	unidad	Bueno
Guanabanillo $\varnothing < 0,20$ mt	1,00	unidad	Bueno

Fuente: Ficha predial de afectación No. BBY-UF\_05\_003 A suministrada y corregida y visita.

## 8. METODOS VALUATORIOS

Se ha analizado el sector, su entorno y el predio objeto de avalúo y se han determinado utilizar los métodos siguientes para la determinación del univalue respectivo:

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 1º.- Método de comparación o de mercado.**

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

### Para las construcciones:

#### **Artículo 3º.- Método de costo de reposición.**

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



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**

No hay Construcciones Principales ni Anexas por lo cual No Aplica.

## **9. ANALISIS DE ANTECEDENTES**

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

## **10. CONSIDERACIONES GENERALES**

Adicionalmente a los aspectos expuestos en los capítulos anteriores, para la determinación del valor comercial del inmueble materia del presente informe, se han analizado y considerado los siguientes aspectos:

- Para determinar el justiprecio del inmueble se tomó en cuenta el método comparativo o investigación de mercado. En la aplicación de este método se analizaron los indicadores de valor que se refieren a inmuebles con características similares a las del que se avalúa.
- La localización general del Área requerida en inmueble rural en el Municipio de Girón Santander, del Km 75+914,49 al Km 76+001,32, en la Vereda Martha.
- El acceso, La extensión y configuración del lote, con su topografía Mixta ondulado empinada.
- Los servicios públicos y comunales con que cuenta el sector, y demás condiciones básicas y sanitarias.
- Los usos del suelo predominantes en la Zona Rural: **Ecosistemas de Escarpes y Laderas**).
- Para asignar un valor consecuente y acorde a la situación actual del mercado inmobiliario se reviso el comportamiento de las zonas adyacentes.
- Las via de acceso a través de la Autopista Bucaramanga – Barrancabermeja partiendo desde el casco urbano de Lebrija por vias alternas veredales y caminos de herradura.
- El servicio de transporte de frecuencia amplia y permanente por medio de buses que conducen de Lebrija a Barrancabermeja.
- Los servicios públicos rurales del sector y los urbanos aledaños y demás condiciones básicas y sanitarias del sector, así como la disponibilidad de los mismos para nuevos proyectos urbanísticos en la parte urbana cercana.
- Los usos del suelo predominantes en la zona, su desarrollo.



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**

#### **El comportamiento del mercado inmobiliario, cuantificado y analizado por:**

- La oferta y demanda de este tipo de inmuebles existentes en el momento de efectuarse el avalúo.
- Se han tenido en cuenta el conocimiento de las operaciones recientes y/o aspectos de oferta y demanda en el sector, sobre inmuebles de características similares.

#### **10.1. CONSIDERACIONES ESPECIALES**

- El evaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad ó el título legal de la misma (escritura).
- El evaluador 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.
- Se asume de buena fé que la ficha predial **BBY-UF\_05\_003 A**, anexos actualizados y suministrados, estudios anexos y demás entregados en su totalidad por el Gestor Predial, son correctos como también toda la información contenida en ella, levantamientos, planos, inventarios, etc, y documentos en general suministrados por la entidad peticionaria, como base fehaciente para la realización del presente informe.
- El presente avalúo está sujeto a las condiciones actuales del país y a la normatividad vigente en el municipio, 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\_05\_003 A**. 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



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**

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, 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 avaluadores, 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 avaluadores con R.A.A vigente y miembros de esta corporación.
- Que el precio fijado para el valor por hectárea en este predio, se fijó a través de los métodos avaluatorios de mercado, y se determinó de acuerdo a consultas de varios avaluadores reconocidos y activos con Registro Abierto de Avaluadores y tiene visto bueno por de la Lonja Inmobiliaria de Santander.
- Se deja constancia que la lonja inmobiliaria ni sus avaluadores tienen interés alguno en el bien valorado en el avalúo corporativo No. **BBY-UF\_05\_003 A.**
- Se certifica que la presente consultoría, es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos, comunes y universalmente aceptados. Igualmente, la Lonja Inmobiliaria de Santander afiliada Asolonjas, y los avaluadores 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 avaluadores 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.



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

- 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 tramites 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 Mayo 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.



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

## 11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

### 11.1 INVESTIGACIÓN INDIRECTA:

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 MERCADO ESCRITURADO SECTOR MIXTO PROTECCION - ALTA MONTANA - AGROFORESTAL UF\_05

#### PREDIO UNIDAD FUNCIONAL 5 - SUBSECTOR 1 AGROPECUARIO - PROTECCION - ALTA MONTANA - AGROFORESTAL UF\_05, SIN MEJORAMIENTO, MERCADO ESCRITURADO

II	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	CARGA FORESTAL	COORDENADAS	NOMBRE y FUENTE	OBSERVACIONES
						ÁREA EN HA	V/HA						
1	LOTE SIN MEJORAMIENTO DE TERRENO PREDIO BBY_05_011	UF5 - SUBSECTOR KM82+878, LA GRONA, LEBRUA	\$ 77.759.781	0%	\$ 77.759.781	5,760680	\$ 7.760.362,50	0,0	\$ 0	\$ 33.054.816	Latitud: 7°10'34,15"N Longitud: 73°27'26,66"O	ESCRITURA P. 705 DEL 29-11-2017, NOTARIA UNICA LEBRUA, REGISTRADA BAJO EL FOLIO 300-78234	LOTE LA MACARENA, AGROPECUARIO SIN CONSTRUCCIONES Y CARGA FORESTAL, AJUSTADO IPC A 2020
2	LOTE SIN MEJORAMIENTO DE TERRENO PREDIO BBY_05_013A	UF5 - SUBSECTOR KM84+352, LA GRONA, LEBRUA	\$ 2.745.605	0%	\$ 2.745.605	0,179413	\$ 7.494.005,78	0,0	\$ 0	\$ 1.401.083	Latitud: 7°10'52,29"N Longitud: 73°27'52,55"O	ESCRITURA P. 733 DEL 01-11-2018, NOTARIA UNICA DE LEBRUA, REGISTRADA BAJO EL FOLIO 300-94097	LOTE EL PORVENIR, AGROPECUARIO SIN CONSTRUCCIONES Y CARGA FORESTAL, AJUSTADO IPC A 2020
3	LOTE SIN MEJORAMIENTO DE TERRENO PREDIO BBY_05_009	UF5 - SUBSECTOR KM81+755, LA GRONA, LEBRUA	\$ 107.580.605	0%	\$ 107.580.605	7,875985	\$ 7.760.362,58	GBL	\$ 773.194	\$ 45.686.911	Latitud: 7° 9'54,83"N Longitud: 73°27'35,64"O	ESCRITURA P. 704 DEL 29-11-2017, NOTARIA UNICA DE LEBRUA, REGISTRADA BAJO EL FOLIO 300-22686	LOTE EL TESORO II, AGROPECUARIO, CONSTRUCCIONES Y CARGA FORESTAL, AJUSTADO IPC A 2020
4	LOTE SIN MEJORAMIENTO DE TERRENO PREDIO BBY_05_008A	UF5 - SUBSECTOR KM81+792, LA GRONA, LEBRUA	\$ 127.527.057	0%	\$ 127.527.057	9,225255	\$ 8.044.413,24	0,0	\$ 0	\$ 53.315.294	Latitud: 7° 9'32,77"N Longitud: 73°27'40,70"O	ESCRITURA P. 734 DEL 01-11-2018, NOTARIA UNICA DE LEBRUA, REGISTRADA BAJO EL FOLIO 300-80406	LOTE LA CEIBA II, AGROPECUARIO SIN CONSTRUCCIONES Y CARGA FORESTAL, AJUSTADO IPC A 2020
5	LOTE SIN MEJORAMIENTO DE TERRENO PREDIO BBY_05_012	UF5 - SUBSECTOR KM83+866, LA GRONA, LEBRUA	\$ 34.980.227	0%	\$ 34.980.227	2,816970	\$ 8.136.012,24	GBL	\$ 708.929	\$ 11.352.396	Latitud: 7°10'44,79"N Longitud: 73°27'4,09"O	ESCRITURA P. 594 DEL 19-10-2017, NOTARIA UNICA DE LEBRUA, REGISTRADA BAJO EL FOLIO 300-28280	LOTE LOS ANGELES, AGROPECUARIO CON CONSTRUCCIONES UNA CERCA, Y CARGA FORESTAL, AJUSTADO IPC A 2020
Promedio						\$ 7.839.031,27							
Desviación estándar						\$ 255.831,77							
Coeficiente de variación						3,26%							
Máximo						\$ 8.094.863,04							
Mínimo						\$ 7.583.199,50							

Fuente: Fuente: Mercado Ruta del cacao, mercado de Inmuebles escriturados Lonja Inmobiliaria de 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.



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

Se toma un valor de terreno de **\$ 8.095.000** por hectárea para asignar al área objeto de avalúo en la UF1, por ser un area pequeña.

MATRIZ DE HOMOGENIZACION POR EFECTO DEL TRATAMIENTO DE PRESERVACION AMBIENTAL (RONDA H.) Y NO DESARROLLO A EFECTO DE DETERMINAR EL FACTOR REAL DE AJUSTE:

Demerito por no desarrollabilidad	10%
Demerito por tratamiento de Protección Ambiental - Ronda Hídrica.	15%
<b>Total</b>	<b>25%</b>

Valor máximo a aplicar al área afectada \$6.071.250,00/Ha para el área Ronda Hídrica(UF2) de protección absoluta y no desarrollo sobre la base de la UF1.

## **11.2 CULTIVOS Y ESPECIES FORESTALES**

Se liquida mediante el 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). TP No. 12169 DE MINAGRICULTURA. 2.016 – 2.020.

**MEJORAS (CULTIVOS O ARBOLES DISPERSOS) DE PROPIEDAD DE LOS MEJORISTAS (LINARCO ESTEBAN TORRES y BLANCA NERY ANGARITA):**



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**

Cultivo o especies forestales - Ficha N°1	Cantidad	Unidad	Vr. Unitario	Estado de Conservación - Bueno 85% Aprox.	Vr. Total
Ojarasco Ø < 0,10 mt	4	unidad	\$ 20.000	\$ 17.000,00	\$ 68.000,00
Copillo Ø < 0,10 mt	18	unidad	\$ 20.000	\$ 17.000,00	\$ 306.000,00
Copillo Ø < 0,20 mt	17	unidad	\$ 40.000	\$ 34.000,00	\$ 578.000,00
Gualanday Ø < 0,10 mt	3	unidad	\$ 30.000	\$ 25.500,00	\$ 76.500,00
Balso Ø < 0,20 mt	4	unidad	\$ 40.000	\$ 34.000,00	\$ 136.000,00
Quebra Machete Ø < 0,10 mt	4	unidad	\$ 20.000	\$ 17.000,00	\$ 68.000,00
Coco Picho Ø < 0,10 mt	3	unidad	\$ 30.000	\$ 25.500,00	\$ 76.500,00
Coco Picho Ø < 0,20 mt	5	unidad	\$ 40.000	\$ 34.000,00	\$ 170.000,00
Guamo de 10 años	1	unidad	\$ 110.000	\$ 93.500,00	\$ 93.500,00
Sangro Ø < 0,20 mt	1	unidad	\$ 60.000	\$ 51.000,00	\$ 51.000,00
Ceiba Lechosa Ø < 0,30 mt	1	unidad	\$ 130.000	\$ 110.500,00	\$ 110.500,00
Yarumo Ø < 0,10 mt	1	unidad	\$ 40.000	\$ 34.000,00	\$ 34.000,00
Frijolito Ø < 0,30 mt	1	unidad	\$ 30.000	\$ 25.500,00	\$ 25.500,00
Ceiba Ø < 0,10 mt	1	unidad	\$ 40.000	\$ 34.000,00	\$ 34.000,00
Ceiba Ø < 0,20 mt	1	unidad	\$ 60.000	\$ 51.000,00	\$ 51.000,00
Ceiba Ø < 0,60 mt	2	unidad	\$ 212.975	\$ 181.029,00	\$ 362.058,00
Jobo Ø < 0,10 mt	12	unidad	\$ 30.000	\$ 25.500,00	\$ 306.000,00
Jobo Ø < 0,20 mt	7	unidad	\$ 40.000	\$ 34.000,00	\$ 238.000,00
Jobo Ø < 0,30 mt	4	unidad	\$ 60.000	\$ 51.000,00	\$ 204.000,00
Jobo Ø < 0,40 mt	2	unidad	\$ 100.000	\$ 85.000,00	\$ 170.000,00
Guamo de Monte Ø < 0,10 mt	2	unidad	\$ 30.000	\$ 25.500,00	\$ 51.000,00
<b>SUBTOTAL ESPECIES FORESTALES - FICHA No. 1</b>					<b>\$ 3.209.558,00</b>



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**

Cultivo o especies forestales - Ficha N°2	Cantidad	Unidad	Vr. Unitario	Estado de Conservación - Bueno 85%	Vr. Total
Guamo de Monte Ø < 0,20 mt	6	unidad	\$ 40.000	\$ 34.000,00	\$ 204.000,00
Guamo de Monte Ø < 0,30 mt	3	unidad	\$ 60.000	\$ 51.000,00	\$ 153.000,00
Guamo de Monte Ø < 0,40 mt	1	unidad	\$ 100.000	\$ 85.000,00	\$ 85.000,00
Guamo de Monte Ø < 0,50 mt	2	unidad	\$ 100.000	\$ 85.000,00	\$ 170.000,00
Guayacan Ø < 0,10 mt	1	unidad	\$ 50.000	\$ 42.500,00	\$ 42.500,00
Guayacan Ø < 0,20 mt	2	unidad	\$ 80.000	\$ 68.000,00	\$ 136.000,00
Pajarito Ø < 0,10 mt	16	unidad	\$ 30.000	\$ 25.500,00	\$ 408.000,00
Pajarito Ø < 0,20 mt	5	unidad	\$ 40.000	\$ 34.000,00	\$ 170.000,00
Guayabo de Monte Ø < 0,30 mt	1	unidad	\$ 60.000	\$ 51.000,00	\$ 51.000,00
Pomarroso de Monte Ø < 0,20 mt	1	unidad	\$ 70.000	\$ 59.500,00	\$ 59.500,00
Tachuelo Ø < 0,40 mt	1	unidad	\$ 100.000	\$ 85.000,00	\$ 85.000,00
Limón de 3 años	1	unidad	\$ 115.000	\$ 97.750,00	\$ 97.750,00
Higuerón Ø < 0,20 mt	1	unidad	\$ 60.000	\$ 51.000,00	\$ 51.000,00
Higuerón Ø < 0,50 mt	1	unidad	\$ 130.000	\$ 110.500,00	\$ 110.500,00
Totumo Ø < 0,10 mt	4	unidad	\$ 61.000	\$ 51.850,00	\$ 207.400,00
Manchador Ø < 0,10 mt	5	unidad	\$ 30.000	\$ 25.500,00	\$ 127.500,00
Guacharaco Ø < 0,10 mt	1	unidad	\$ 20.000	\$ 17.000,00	\$ 17.000,00
Guacharaco Ø < 0,20 mt	1	unidad	\$ 45.000	\$ 38.250,00	\$ 38.250,00
Matas de Platanillo (aprox)	11	Varas	\$ 5.000	\$ 4.250,00	\$ 46.750,00
(aproximadamente 20 varas)					
Verdecitos Ø < 0,10 mt	6	unidad	\$ 30.000	\$ 25.500,00	\$ 153.000,00
<b>SUBTOTAL ESPECIES FORESTALES - FICHA No. 2</b>					<b>\$ 2.413.150,00</b>



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**

Cultivo o especies forestales - Ficha N°3	Cantidad	Unidad	Vr. Unitario	Estado de Conservación - Bueno 85%	Vr. Total
Uvo Ø < 0,10 mt	1	unidad	\$ 30.000	\$ 25.500,00	\$ 25.500,00
Matas de Nacuma (aproximadamente 20 varas)	19,00	unidad	\$ 40.000	\$ 34.000,00	\$ 646.000,00
Algodoncillo Ø < 0,30 mt	1,00	unidad	\$ 60.000	\$ 51.000,00	\$ 51.000,00
Guamo Copero Ø < 0,50 mt	1,00	unidad	\$ 100.000	\$ 85.000,00	\$ 85.000,00
Polvillo Ø < 0,10 mt	4,00	unidad	\$ 30.000	\$ 25.500,00	\$ 102.000,00
Palma Velluda de 10 años	1,00	unidad	\$ 105.893	\$ 90.009,00	\$ 90.009,00
Caracolí Ø < 0,10 mt	1,00	unidad	\$ 35.000	\$ 29.750,00	\$ 29.750,00
Yarumo Ø < 0,60 mt	1,00	unidad	\$ 100.000	\$ 85.000,00	\$ 85.000,00
Samán Ø < 0,30 mt	1,00	unidad	\$ 60.000	\$ 51.000,00	\$ 51.000,00
Guanabanillo Ø < 0,20 mt	1,00	unidad	\$ 30.000	\$ 25.500,00	\$ 25.500,00
<b>AL ESPECIES FORESTALES - FICHA No. 3</b>					<b>\$ 1.190.759,00</b>
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES FORESTALES - FICHAS No. 1 A LA No. 3</b>					<b>\$ 6.813.467,00</b>

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). TP No. 12169 DE MINAGRICULTURA.

**11.3 VALORES ADOPTADOS**

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

**TERRENO**

ITEM	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO
<b>LOTE DE TERRENO</b>			
FINCA VENECIA UF 1	Ha	0,417096	\$ 8.095.000,00
FINCA VENECIA (UF2 RONDA H.)	Ha	0,309274	\$ 6.071.250,00

**CULTIVOS MEJORISTAS (LINARCO TORRES y BLANCA N. ANGARITA)**

<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES FORESTALES - FICHAS No. 1 A LA No. 3</b>	<b>\$ 6.813.467,00</b>
---	------------------------

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). TP No. 12169 DE MINAGRICULTURA.



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**

**12. RESULTADO DEL AVALÚO CORPORATIVO No. BBY-UF\_05\_003 A PREDIO RURAL – LOTE VENECIA VEREDA MARTHA.**

ITEM	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>LOTE DE TERRENO</b>				
FINCA VENECIA UF 1	Ha	0,417096	\$ 8.095.000,00	\$3.376.392,00
FINCA VENECIA (UF2 RONDA H.)	Ha	0,309274	\$ 6.071.250,00	\$1.877.680,00
<b>AVALÚO TOTAL DEL TERRENO</b>	Ha	<b>0,726370</b>		<b>\$5.254.072,00</b>
<b>AVALUO DE MEJORAS: CULTIVOS Y ESPECIES FORESTALES DISPERSOS (FICHAS 1,2 Y 3)</b>				<b>\$6.813.467,00</b>
<b>AVALUO TOTAL BBY_05_003A</b>				<b>\$12.067.539,00</b>

Bucaramanga, Mayo 19 de 2020

**SON: DOCE MILLONES SESENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE Y UN PESOS MCTE.**

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.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.



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

## 13. INDEMNIZACIONES (DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE) 13.1 CALCULO DAÑO EMERGENTE

### LIQUIDACION DAÑO EMERGENTE AVALUO No. BBY\_05\_003 A

#### DERECHOS NOTARIALES COMPRAVENTA LIQUIDACION DAÑO EMERGENTE

MONTO PREDIO POR AVALUO	\$	12.067.539	%
DERECHOS NOTARIALES COMPRAVENTA	\$	37.034	0,3%
HOJAS DE ESCRITURA (10)	\$	35.000	0,013%
COPIAS ESCRITURAS (3): 30 HOJAS	\$	135.000	0,1%
AUTENTICACIONES	\$	45.000	0,017%
BIOMETRIA	\$	5.800	0,002%
<b>SUBTOTAL</b>	\$	<b>257.834</b>	<b>0,4%</b>
<b>OTRAS CUENTAS</b>			
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO	\$	568	0,005%
FONDO SUPERNOTARIADO	\$	568	0,005%
IVA	\$	48.988	0,1%
<b>TOTAL GASTOS NOTARIALES</b>	\$	<b>307.959</b>	<b>0,5%</b>
<b>OTROS GASTOS:</b>			
BOLETA FISCAL DPTAL	\$	174.760	1,4%
REGISTRO INSTR. PUBLICOS	\$	67.578	0,6%
<b>SUBTOTAL OTROS</b>	\$	<b>242.338</b>	<b>2,0%</b>
<b>TOTAL</b>	\$	<b>550.297</b>	<b>2,5%</b>

#### 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.

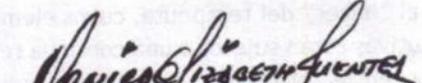
## 13.2 CALCULO LUCRO CESANTE

**NOTA IMPORTANTE:** 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 liquido indemnización por este rubro, según Resolución 898 de 2.014.

Mayo 19 de 2020

Cordialmente,

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

  
**DRA. MONICA FUENTES**  
PERITO CONTRATISTA DESIG.  
LONJA INMOBILIARIA DE S/DER.  
RAA - AVAL - 63361587

Vo. Bo. Comité Técnico,

  
**ALONSO FUENTES CRUZ**  
PRESIDENTE - REP. LEGAL  
LONJA INMOBILIARIA DE S/DER - RAA - 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.



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

#### **14. ANEXOS**



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

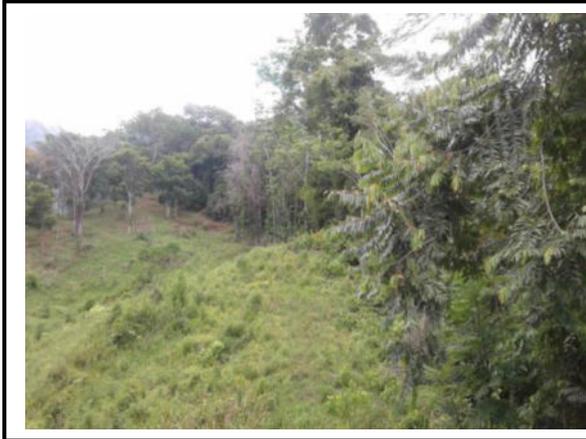
UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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**

**4.1 ANEXOS GRAFICOS  
ELEMENTOS PERMANENTES PANORAMICA**



**ELEMENTOS PERMANENTES**



**ELEMENTOS PERMANENTES**





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**

**GUABANILLO**



**GUALANDAY**



**HOJARASCO**



**POMARROSO DE MONTE**



**TACHUELO**



**..GUAMO**





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.

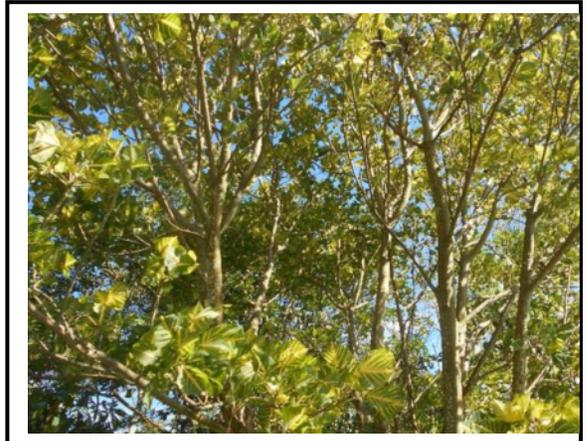


**CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422574-6422331**

**COPERO**



**HIGUERON**



**GUAMO DE MONTE**



**PLATANILLO**



**POLVILLO**



**CEIBA**





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**

**SANGRO**



**YARUMO**



**COPILLO**



**NACUMA**



**ALGODONCILLO**



**QUIEBRA MACHETE**





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**

**JOBO**



**SAMAN**



**FRIJOLITO**



**PAJARITO**



**MANCHADOR**



**VERDECITOS**





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**

**BALSO**



**GUAYACAN**





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****14.2 ANEXO DE VALORES UNITARIOS DE ESPECIES FORESTALES:**

VALOR ARBOL EN PIE 100%									
LOS VALORES ADOPTADOS QUEDAN A CRITERIO DEL AVALUADOR DE ACUERDO AL ESTADO DE CADA ESPECIE SEGUN EL RANGO DE CLASIFICACION.									
CULTIVOS Y ESPECIES	< 10 DAP	< 20 DAP	< 30 DAP	< 40 DAP	< 60 DAP	< 80 DAP	< 100 DAP	< 120 DAP	< 1,40 DAP EN ADEL.
ABARCO	\$ 40.000	\$ 50.000	60000-70000	80000 -100000	100 - 120	130-150	\$150-160	\$160	
ABAREMA JULIUMBA	\$ 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		
ACETE MARIA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 100.000				
ACETUNO	\$ 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
AJUSITO - AJI	\$ 20.000	\$20. A \$50.	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 100.000	MATA DE AJI \$30 A \$60	DEPENDE 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
ALCURUICO-ACURUICO	\$ 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	
ARAPO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$100 A \$129	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	
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 DENAVIDAD	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	\$ 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			
AZALEA 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)		300000/350000	PEQUEÑA 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							
BOLANDERA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$100 A \$129	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	
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		



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**

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
CACTUS - CATUS	<3 AÑOS \$25	3-5 AÑOS\$50	<5-10 AÑOS \$60						
CAFECITO - CAFETILLO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$100 A 120	\$ 120.000		
CAFÉ	\$20 A \$45	\$ 45.000	\$ 60.000	\$80 A \$100	\$ 100	\$ 120	< 5 AÑOS \$45	15 AÑOS\$80	
CAFETO / CAJETO	\$ 45.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$80 A \$100	\$ 100	\$ 120		15 AÑOS\$80	
CAIMO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 80.000					\$ 100.000
CAMPANO	\$ 35.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$80 A \$100	\$ 100.000				
CANELO	\$ 35.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$80 A \$100	\$ 100.000				
CAÑA-BRAVA (matas)	ENTRE \$10.000 Y \$50000 DE ACUERDO A LA CANTIDAD DE VARAS			VARA INDIVIDUAL ENTRE \$1.000 A \$1.500			CAÑA MUDA < 3 \$29		
CAÑAHUETE - CAÑAGUATE	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	50-60	80-100	\$ 120.000	\$ 130.000		\$ 100.000
CAÑOFISTULO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 80.000	\$ 100.000				
CAÑA FORRAJERA	\$250/M2	\$2.500.000/HA							
CAOBO - CAOBO ROJO	\$ 35.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$80 A \$100	\$ 100.000				
CARACOLI	\$ 35.000	\$ 40.000	\$ 60.000	85190 - 100000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 160.000	\$ 180.000	\$ 200.000,00
CARAMBOLO	>5 AÑOS \$60	6-12 AÑOS	\$ 80.000	> 12 años= \$100.000					
CARAÑO	\$ 15.000	\$ 20.000	\$ 30.000	\$40 A 50	\$ 80.000				
CARATE	\$20 A \$30	\$30 A \$45	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 80.000				
CARATILLO	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	60-80	\$ 100			
CARBONERO	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$100 A \$120	\$ 120.000	120-130	
CARITO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$100 A \$120	\$ 120.000		
CARNE/ CUERO GALLINA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 110.000	\$ 130.000			
CAUCHO	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 40.000	\$60 A \$100	100 -120	\$ 150.000	\$ 160.000	\$ 165.000	\$ 200.000
CAYENO ORNAMENTAL ENTRE 1 Y 5 AÑOS	\$ 25.000	a \$30.000							
CEBISO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000					
CEDRILLO - CEDRILLO BLANCO, CEDRO AMARGO - CEDRELLA ADOBRATA	\$ 30.000	\$40 A \$60	\$60 A \$80	\$80 A \$100	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000	ORNAMENTAL GRANDE \$100	
CEBRO	30000-40000	\$50 A \$80	\$100 A \$130	180000 -200000	\$ 212.975	\$ 212.975	\$ 212.975	\$ 250.000	\$ 280.000
CEBRO DE MONTAÑA	\$ 30.000	\$50 A \$80	\$100 A \$130	\$ 212.975	\$ 212.975	\$ 212.975	\$ 212.975		
CEBRO ROJO / CEBOLLO	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	150000	\$ 212.975	\$ 212.975	\$ 212.975	\$ 212.975	\$ 212.975
CEIBA BLANCA - UMCA - LECHOSA	\$ 30.000	\$60 A \$120	\$100 A \$130	\$130 A \$200	\$130 A \$200	\$130 A \$200	\$130 A \$200	\$ 200.000	\$ 212.975
CEIBA BOMGA, ESPINOSA	\$ 30.000	\$60 A \$120	\$100 A \$130	\$130 A \$200	\$130 A \$200	\$130 A \$200	\$130 A \$200	\$ 200.000	212975 SI ES >1,50 \$300.000
CEIBA BRUJA	\$ 30.000	\$60 A \$120	\$100 A \$130	\$130 A \$200	\$130 A \$200	\$130 A \$200	\$130 A \$200	\$ 200.000	\$ 212.975
CEIBA COMUN	\$ 40.000	\$ 60.000	\$80 a \$120	130-159732	130-212975	\$ 212.975	220000+H21	\$ 250.000	\$ 250.000
CEIBA PINTADORA	\$ 30.000	\$60 A \$120	\$100 A \$130	\$130 A \$200	\$130 A \$200	\$130 A \$200	\$130 A \$200	\$ 200.000	\$ 212.975
CEIBA TOLUA / TONUA	\$ 40.000	\$ 60.000	\$80 a \$130	\$ 159.732	\$ 69.732 - \$212.975			VARAS A \$40	
CERCA VIVA ZUNGILA - CAYENO-TRINTARIO- CROTO	ENTRE \$10.000 Y \$40.000 DE ACUERDO AL ESTADO DE CONSERVACIÓN					ML ó und	MAS DE 2,5 H	30000-40000	M2: \$30,000
CERCA VIVA PINO	0,60 A 1,10 DAP A \$120.000 C/U			CERCA VIVA GUAYACAN 0,60 A 0,90 DAP A \$220000 C/U					
CERCA VIVA ORDINARIOS y/o NATURALES	ENTRE \$10.000 Y \$20.000/ML DE ACUERDO AL ESTADO DE CONSERVACIÓN								
CERCA VIVA GUADUA - BAMBU	POR MT LINEAL - MAYOR DE 3 MTS H \$80.000.								
CEREZO	DOS AÑOS= \$ 46. 215		4 AÑOS=\$ 90.000	CEREZO DE 5 A. 20		\$ 100			
CHAMPU	\$ 25.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000,00	\$ 100.000,00	\$ 120.000,00	\$ 140.000,00	\$ 160.000,00
CHICHARRO - CHICHARITO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 140.000	\$ 150.000	\$ 160.000
CHICHATODO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 140.000	\$ 150.000	\$ 160.000
CHINGALE	\$ 20.000	\$30. A \$40.	\$ 60.000	80000	100000				
CHINGUEY	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$80 A \$100.000					
CHIRIMOLLO	HASTA DOS AÑOS= \$ 46. 215		4 AÑOS=\$ 46.215	> 5 \$60- \$80.000	11 AÑOS= \$60.000 - \$80.000				
CHIRIMOLLO MADERABLE	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000				
CHITATO/ CHISPADOR - ACURUCO	\$ 30.000	\$30 A \$45	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000			
CHITU	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000				
CHOROLA	\$10.000 A \$20.000								
CIGARRILLO ORNAMENTAL	MATA \$40-70								
CINTO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000				
CIPRES	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 140.000	< 3 AÑOS \$40	3-10 AÑOS \$80
CRUELO - COCOTA OCAÑERA	< DOS AÑOS= \$ 46. 215		4 AÑOS=\$ 46.215		5 a 10 años \$56		11 AÑOS= \$60.0	> 11 años \$110.000	
CITRICOS COMUNES CRIOLLOS	35.000 Dos Años			56.000 Produccion					
CRISPIN	1-3 \$30	3-9 AÑOS \$50	60000 10 AÑOS						
CLAVELLINO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000					
COCO (CUALQUIER OTRO COCO MADERABLE) ROJO, PICO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	<10 años \$70 a 80	> 10-20 años \$ 20.000- \$ 80.000
COCO CRISTAL	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 110.000	\$ 120.000	\$ 130.000	MATA COCO PEQ. \$20-30	
COCO-CLINA	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 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.



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

COQUEO/COQUELO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 130.000					
COMINO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 130.000					
COPILLO / (COPE)	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$150 A 180			
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 - CUCHARILLO	\$ 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									
DECLUMBIENS	\$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, BELLSIMA, 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				
GRONA	DE \$10.000 A \$20.000									
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	\$60 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	
GUACO	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 80.000						
GUAMAROS	\$ 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	4 >5 años= \$ 90.000 - \$ 110.667	\$ 100.000,00	\$ 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 110-200.000	
GUAMO CAFETERO	\$30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 110.000	\$ 120.000					
GUAMO CASTAÑERO - BLANCO	\$30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 110.667	110.667-20000	\$ 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/ GUANABANILLO	\$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			



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

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. (Tenido 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
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	130000 - 160000
HIGUERONA - FIGUERONA	\$ 30.000	\$30 A \$60	\$60 A 80	\$100 A \$130	\$100 A \$130	\$100 A \$130	\$100 A \$130	130-150	\$ 160.000
HOBO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$0 - 60	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 120.000	\$ 120.000	<1AÑO\$30	
HOJA MORADA	ORNAMENTAL PLANTA \$30.000								
HUJARASCO (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 FERRO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000				
HUERITA; FERREIL PAICO; ALBAHACA, TOMATE, SABLÁ, AHUYAMA	\$ 1.000	A \$5.000							
INDIO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$100 A \$129	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	
IKACO - 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	160000
LECHE	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 130.000	\$ 150.000	160000
LECHOLAYA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$100 A \$129	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	
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
LEUCADEVA	\$ 20	\$ 30	\$ 50						
LIMÓN ORJILLO (COMUN), DULCE - PAJARITO	< 8 MESES = \$34.858. > 1 A 3 años = \$56.565 a \$115.000 pcc				EN PRODUCCIÓN > 4 AÑOS EN ADELANTES \$115.000 A \$190.000. > 16 años \$100.000 y >20 años \$56.565; REGULAR 3-6 \$65-75.000				
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 TAHTI	< 1 AÑO \$60		EN PRODUCCIÓN \$167.500 A CRITERIO DEL AVALUADOR SEGÚN EL ESTADO						
LIMÓN TAHTI	DE 1A 2 AÑOS \$ 90.000		DE 2 A 3 AÑOS \$ 120.000		> 3 AÑOS		\$167.500 A \$175.000 A CRITERIO DEL AVALUADOR		
LIMONCILLO/ LIMON CASTILLA / LIMON RUGOSO	\$ 30.000 \$ 40.000		\$ 60.000 \$ 100.000				Limón Castilla. Otros < 3 años \$100 y > 3 a 10 años \$150.000. = en producción.		
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 \$ 95000	
MAZ MATA	3000-5000							MAS DE 100 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				
MALVECONO (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
MANCHADOR	\$20.000 A \$30000		\$30 A 40		\$40 A 60		\$ 100.000 \$ 130.000		
MANDARINAO TRAD	>1-3 A \$56				\$100 - \$115 - \$ 120				
MANGO < 1 AÑO	\$ 100.000,00		MENOR A 3 AÑOS		110000 A \$137573		ENTRE 3 Y 8 AÑOS		\$110.000 A \$196.533
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 \$ 96.533 A \$250 MIL. >25 a 50 AÑOS \$ 150.000 a \$200.000.	
MANGA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000				
MANI 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
MARACO, GUAQUE, Gracelio - Gracelio (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



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**

MARFIL / (APLICA A VARA)	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	MARFIL / (APLICABLE A VARA)				
MATA CANEJAS	ENTRE \$ 55.000 Y \$15.000 A CRITERIO DEL AVALUADOR. (Teniedo en cuenta el tamaño y estado de la especie)									
MATA DE CANA	ENTRE \$ 55.000 Y \$15.000 A CRITERIO DEL AVALUADOR. (Teniedo en cuenta el tamaño y estado de la especie)									
MATA DE IRACA, NACUMA	ENTRE \$ 3.000 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 evaluador 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 SABLEA	ENTRE \$ 55.000 Y \$15.000 A CRITERIO DEL AVALUADOR. (Teniedo en cuenta el tamaño y estado de la especie)									
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.									
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.									
MATARRAÑÓN CTE/DE MONTE	\$ 30.000	\$30. A \$40.	\$ 40 - 80	\$ 80 - 100	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 140.000	\$ 160.000	\$ 180.000	\$ 180.000,00
MATAS DE BUJO - VIJAO	ENTRE \$3.000, \$5000 Y 15.000 DE ACUERDO AL TAMAÑO DE LA ESPECIE									
MATA VERGÜENZA	entre \$5.000 a \$15.000 a criterio del evaluador de acuerdo al tamaño y estado de la especie en pocas cantidades.									
MEDIA CARA	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 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									
MENITO	\$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					
Món (MADERABLE)	\$ 40.000	\$40 A 60	\$60 A 100	\$150 A 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678
MIRTO MADERABLE	\$ 30.000	\$ 50.000	\$ 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)									
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	\$ 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	\$ 150.000			
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	\$ 170.000	\$ 170.000,00
NABULO/NABO	\$ 5.000	\$ 10.000	\$ 15.000							
NACCO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 120.000				
NARANJA COMÚN	< de 2 años \$56.564									
NARANJA TANGEL, OMBLIGONA	ENTRE 2 AÑOS \$88.000 A 5 AÑOS \$94.000 Y EN PRODUCCIÓN									
NARANJA VALENCIA/NA	\$ 132.000									
NAJUNO - 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	\$ 220.000
NAJUNO MONTAÑERO	\$ 40.000	\$40 A 60	\$60 A 100	\$150 A 191.678	\$ 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 MONTAÑERO (HISPERO) - NISPERILLO	\$ 61.000	\$ 100.000	120000	130000	150000					
NONI-NISPERO-POMAROSO	\$ 61.000	\$ 100.000								
NIGUA - IGUA	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$80000-100000	\$ 120.000					
OCOBO C- COBO BLANCO/ROJO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$80-\$100000	\$100 A \$129	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000		
QITI	\$ 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									





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**

TABAQUILLO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 120.000			
TACHUELO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 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	6-10 AÑOS \$100	11-15 AÑOS \$120	15-25 AÑOS \$160
TAMARINDO MORTANA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 110 A 120	\$ 120.000		
TECA - TEKA	\$ 30.000	\$ 60.000	\$60 A \$100	\$ 255.570	300000				
TBIGARO - 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							
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 5 AÑOS \$50	> 5 años pcc \$100
TOTUMO - MATA DE TOTUMO	\$ 61.000	\$ 61.000	\$ 80.000	\$ 100.000			2 A 5 AÑOS \$50	5-10 AÑOS \$80	> 10 AÑOS \$100
TOTUMO DE MONTE TOTUMO CHAMPULICHAMPO	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. (Tenido 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.			
UÑA 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.			
UVI - UVITO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$100 MIL.	130 MIL.			
VAÑILLOS	\$ 20.000	\$ 30.000.000	\$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					
VARS 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 VERDENACEJE	\$ 30.000	\$30000 A \$60.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 100.000	\$ 130.000			
VERBENAZO/VERDENAZO	\$ 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				
YUCO	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 40.000	\$60 A \$100	\$ 100.000				
ZAIÑO	\$ 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 SILVICULTURAL.								
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-, MAYO 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**

**14.5 ANEXO MERCADO ESCRITURADO UF\_05:**

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS RUTA DEL CACAO MERCADO ESCRITURADO SECTOR MIXTO PROTECCION - ALTA MONTANA - AGROFORESTAL UF\_05

**PREDIO UNIDAD FUNCIONAL 5 - SUBSECTOR 1 AGROPECUARIO - PROTECCION - ALTA MONTANA - AGROFORESTAL UF\_05, SIN MEJORAMIENTO, MERCADO ESCRITURADO**

I	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	CARGA FORESTAL	COORDENADAS	NOMBRE Y FUENTE	OBSERVACIONES	
						ÁREA EN HA	VHA	ÁREA EN M2						
1	LOTE SIN MEJORAMIENTO DE TERRENO PREDIO BBY_05_011	UF5 - SUBSECTOR KM82+878, LA GIRONA, LEBRUJA	\$ 77.759.781	0%	\$ 77.759.781	5,760680	\$ 7.760.362,50	0,0	\$ 0	\$ 33.054.816	Latitud: 7°10'34,15"N Longitud: 73°23'26,66"O	ESCRITURA P. 705 DEL 29-11-2017, NOTARIA UNICA LEBRUJA, REGISTRADA BAJO EL FOLIO 300-78234	LOTE LA MACARENA, AGROPECUARIO SIN CONSTRUCCIONES Y CARGA FORESTAL, AJUSTADO IPC A 2020	
2	LOTE SIN MEJORAMIENTO DE TERRENO PREDIO BBY_05_013A	UF5 - SUBSECTOR KM84+352, LA GIRONA, LEBRUJA	\$ 2.745.605	0%	\$ 2.745.605	0,179413	\$ 7.494.005,78	0,0	\$ 0	\$ 1.401.083	Latitud: 7°10'52,29"N Longitud: 73°22'52,55"O	ESCRITURA P. 733 DEL 01-11-2018, NOTARIA UNICA DE LEBRUJA, REGISTRADA BAJO EL FOLIO 300-94097	LOTE EL PORVENIR, AGROPECUARIO SIN CONSTRUCCIONES Y CARGA FORESTAL, AJUSTADO IPC A 2020	
3	LOTE SIN MEJORAMIENTO DE TERRENO PREDIO BBY_05_009	UF5 - SUBSECTOR KM81+755, LA GIRONA, LEBRUJA	\$ 107.580.605	0%	\$ 107.580.605	7,875985	\$ 7.760.362,58	GBL	\$ 773.194	\$ 45.686.911	Latitud: 7° 9'54,83"N Longitud: 73°23'35,64"O	ESCRITURA P. 704 DEL 29-11-2017, NOTARIA UNICA DE LEBRUJA, REGISTRADA BAJO EL FOLIO 300-22886	LOTE EL TESORO II, AGROPECUARIO, CONSTRUCCIONES CERCAS, Y CARGA FORESTAL, AJUSTADO IPC A 2020	
4	LOTE SIN MEJORAMIENTO DE TERRENO PREDIO BBY_05_008A	UF5 - SUBSECTOR KM81+792, LA GIRONA, LEBRUJA	\$ 127.527.057	0%	\$ 127.527.057	9,225255	\$ 8.044.413,24	0,0	\$ 0	\$ 53.315.294	Latitud: 7° 9'32,77"N Longitud: 73°23'40,70"O	ESCRITURA P. 734 DEL 01-11-2018, NOTARIA UNICA DE LEBRUJA, REGISTRADA BAJO EL FOLIO 300-80406	LOTE LA CEIBA II, AGROPECUARIO SIN CONSTRUCCIONES Y CARGA FORESTAL, AJUSTADO IPC A 2020	
5	LOTE SIN MEJORAMIENTO DE TERRENO PREDIO BBY_05_012	UF5 - SUBSECTOR KM83+866, LA GIRONA, LEBRUJA	\$ 34.980.227	0%	\$ 34.980.227	2,816970	\$ 8.136.012,24	GBL	\$ 708.929	\$ 11.352.396	Latitud: 7°10'44,79"N Longitud: 73°23'4,09"O	ESCRITURA P. 504 DEL 18-10-2017, NOTARIA UNICA DE LEBRUJA, REGISTRADA BAJO EL FOLIO 300-282360	LOTE LOS ANGELES, AGROPECUARIO CON CONSTRUCCIONES UNA CERCA, Y CARGA FORESTAL, AJUSTADO IPC A 2020	
<b>Promedio</b>						<b>\$ 7.839.031,27</b>								
<b>Desviación estándar</b>						<b>\$ 255.831,77</b>								
<b>Coefficiente de variación</b>						<b>3,26%</b>								
<b>Máximo</b>						<b>\$ 8.094.863,04</b>								
<b>Mínimo</b>						<b>\$ 7.583.199,50</b>								

Fuente: Fuente: Mercado Ruta del cacao, mercado de Inmuebles Escriturados - Lonja Inmobiliaria de 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.



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

**ESPACIALIZACION Y LOCALIZACION GEORREFERENCIADA MERCADO  
ESCRITURADO:**





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 05\_003A 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 05\_003A.

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\_05\_003A, ASI:

AVALUO TOTAL BBY_05_003A	\$12.067.539,00
--------------------------	-----------------

### 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 Mayo de Dos Mil Veinte (2020).

PRESIDENTE

**ALONSO FUENTES CRUZ.**  
Presidente Representante Legal  
RAA AVAL 5559733

SECRETARIA

**LAURA E. LARA SANTOS**  
Secretaria