

Bucaramanga,

RUTA DEL CACAO
410-GESTION PREDIAL
RDC-2020-11-05146-S
NOTIFICACION POR AVISO 07-014A.DOCX
COMUNICACIONES

Señores:

ALFREDO LEON MELO**C.C. 5.670.739 Expedida en Lebrija – Santander****JULIA BALLESTEROS HERNANDEZ****C.C. 37.655.417 Expedida en San Vicente de Chucuri – Santander****ALBERTO VILLARREAL****C.C. 5.757.121 Expedida en San Vicente de Chucuri – Santander****Predio:** BBY_UF_07_014A**Nombre:** El Placer Lote Uno (1)**Vereda:** Lisboa

Municipio de Lebrija, Santander

M.I.: 300-396552**NOTIFICACIÓN POR AVISO**

Por medio del presente aviso se le notifica de la oferta formal de compra y sus anexos por la cual se dispone la adquisición de un área de terreno, del inmueble denominado Predio Rural, Nombre: El Placer Lote Uno (1), Vereda: Lisboa del Municipio de Lebrija en el departamento de Santander, identificado con cédula catastral No. 00-00-0006-0175-000 M.E. y matrícula inmobiliaria No. 300-396552 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga. Predio identificado con la ficha y plano predial No. BBY-UF_07_014A elaborado por Consultoría Colombiana S.A – CONCOL - WSP. De fecha 30 de julio de 2020 (de la cual se anexa copia como parte integral del presente oficio).

Para tal efecto, con el presente aviso le aportamos copia íntegra del acto administrativo notificado, señalándole que contra este no procede recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61 de la Ley 388 de 1997 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Se le advierte que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al del recibo del presente aviso


Conrad Velvé Rafecas

Representante Legal

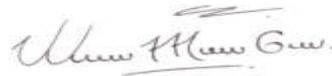
Concesionaria Ruta del Cacao S.A.S.

Nit: 900.871.368-6

CONSTANCIA DE FIJACIÓN

FECHA DE FIJACIÓN DE AVISO: 30 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 8:00 HORAS

FECHA DE DESFIJACIÓN DE AVISO: 07 DE DICIEMBRE DE 2020 A LAS 18:00 HORAS



Funcionario responsable: _____

Abogado CONSULTORIA COLOMBIANA -CONCOL (Gestor predial para CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S.)



Servientrega S.A. NIT. 860.512.330-3 Principal: Bogotá D.C., Colombia Av Calle 6 No 34 A - 11. Somos
Grandes Contribuyentes. Resolución DIAN DIAN 012535 del 14 Diciembre de 2019. Autorizaciones
Resol.
DIAN 09698 de Nov 24/2003. Responsables y Retenedores de IVA. Autorización de Numeración de
Facturación 18164006250037 DEL 10/26/2020 AL 4/25/2022 PREFIJO 1031 DEL No. 12002 AL No. 100000

Fecha: 25 / 11 / 2020 10:59



Fecha Prog. Entrega: / /

FACTURA DE VENTA No.: 1031 12086

GUIA No.:

9125361233

J: CDS/SER: 1 - 598 - 3

REMITENTE
CRA 26 # 56 14 OF 701 BUCARAMANGA
CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO SAS
Tel/cel: 3125154861 Cod. Postal: 687587
Ciudad: LEBRIJA Dpto: SANTANDER
País: COLOMBIA D.J./NIT: 3125154861
Email: NOTENGO@HOTMAIL.COM

FIRMA DEL REMITENTE
(NOMBRE LEGIBLE Y D.I.)



PRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA FACTURA DE VENTA ELECTRÓNICA
JFE:
ra1a0b042a0816e0540987956c73235ae096b1e0091c27ae03596ec471930311a07a
82479530271f5b1a71ae7303

GUÍA No. 9125361233



DESTINATARIO	BGA		DOCUMENTO UNITARIO PZ: 1		
	15		Ciudad: BUCARAMANGA		
	K1		SANTANDER	F.P.: CONTADO	
			NORMAL	M.T.: TERRESTRE	
CALLE 35 # 12-31 OFICINA 503 TORRE B EDIFICIO CALLE LEAL BUCARAMANGA LEONARDO PLATA Tel/cel: 3173317411 D.J./NIT: 3173317411 País: COLOMBIA Cod. Postal: 680006 e-mail: NA@HOTMAIL.CO					

Dice Contener: DCTOS

Obs. para entrega:
Vr. Declarado: \$ 5,000
Vr. Flete: \$ 0
Vr. Sobrelete: \$ 350
Vr. Mensajería expresa: \$ 5,700
Vr. Total: \$ 6,050
Vr. a Cobrar: \$ 0

Vol (Pz): / / Peso Pz (Kg):
Peso (Vol): Peso (Kg): 1.00
No. Remisión: SE0000022106780
No. Bolsa seguridad:
No. Sobreporte:
Guía Retorno Sobreporte:

DG-4-CL-DM-F-68 V.4

INCLUIDO
7301169021

El usuario deja expresa constancia que tuvo conocimiento del contrato que se encuentra publicado en la página web de Servientrega S.A. www.servientrega.com y en las carteleras ubicadas en los Centros de Soluciones, que regula el servicio acordado entre las partes, cuyo contenido el usuario acepta expresamente con la suscripción de este documento. Así mismo declara conocer nuestro Aviso de Privacidad y Aceptar la Política de Protección de Datos Personales los cuales se encuentran en el sitio web. Para la presentación de peticiones, quejas y reclamos envíelas al portal web www.servientrega.com o a la línea telefónica: (1) 7700200.

Quien Recibe:

LISSET YADIT BELVEZ/PASQUEZ

Bucaramanga.

Señores:

ALFREDO LEON MELO**C.C. 5.670.739 Expedida en Lebrija – Santander****JULIA BALLESTEROS HERNANDEZ****C.C. 37.655.417 Expedida en San Vicente de Chucuri – Santander****ALBERTO VILLARREAL****C.C. 5.757.121 Expedida en San Vicente de Chucuri – Santander**Predio: **BBY-UF_07_014A**Abscisa Inicial: **K 98+220,19**Abscisa Final: **K 98+325,30**

Nombre: El Placer Lote Uno (1)

Vereda: Lisboa

Municipio de Lebrija, Santander

**Ref.:** Contrato 013/2015 – Concesión Bucaramanga-Barrancabermeja-Yondó**Asunto:** Citación para notificación personal 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 el CONCESIONARIO 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 CONCOL - WSP, ubicada en la Oficina Carrera 8 No. 9 – 23, Oficina 201, Barrio Centro (Lebrija – Santander), en horario de oficina (8:00 a.m. – 12:30 m -- 1:30 p.m. – 5:30 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 Predio Rural, Nombre: El Placer Lote Uno (1), ubicado en la vereda: Lisboa, del Municipio de Lebrija en el departamento de Santander, identificado con cédula catastral No. 00-00-0006-0175-000 M.E. y matrícula inmobiliaria No. 300-396552 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

RUTA DEL CACAO
410-GESTION PREDIAL
RDC-2020-11-04974-S
CITACION_BBY-UF_07_014A.DOCX
COMUNICACIONES

Bucaramanga.

Señores:

ALFREDO LEON MELO

C.C. 5.670.739 Expedida en Lebrija – Santander

JULIA BALLESTEROS HERNANDEZ

C.C. 37.655.417 Expedida en San Vicente de Chucuri – Santander

ALBERTO VILLARREAL

C.C. 5.757.121 Expedida en San Vicente de Chucuri – Santander

Predio: **BBY-UF_07_014A**Abscisa Inicial: **K 98+220,19**Abscisa Final: **K 98+325,30**

Nombre: El Placer Lote Uno (1)

Vereda: Lisboa

Municipio de Lebrija, Santander



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

Asunto: Citación para notificación personal 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 el CONCESIONARIO 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 CONCOL - WSP, ubicada en la Oficina Carrera 8 No. 9 – 23, Oficina 201, Barrio Centro (Lebrija – Santander), en horario de oficina (8:00 a.m. – 12:30 m -- 1:30 p.m. – 5:30 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 Predio Rural, Nombre: El Placer Lote Uno (1), ubicado en la vereda: Lisboa, del Municipio de Lebrija en el departamento de Santander, identificado con cédula catastral No. 00-00-0006-0175-000 M.E. y matrícula inmobiliaria No. 300-396552 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.**

Vencido el término anterior y en el evento de no surtir 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,

 RUTA DEL CACAO
 410-GESTION PREDIAL
 RDC-2020-11-04975-S
 OFERTA_BBY-UF_07_014A.DOCX
 COMUNICACIONES

Señores:

ALFREDO LEON MELO
C.C. 5.670.739 Expedida en Lebrija – Santander
JULIA BALLESTEROS HERNANDEZ
C.C. 37.655.417 Expedida en San Vicente de Chucuri – Santander
ALBERTO VILLARREAL
C.C. 5.757.121 Expedida en San Vicente de Chucuri – Santander
Abscisas: K 98+220,19 - K 98+325,30

 Ficha Predial No. **BBY-UF_07_014A**

Nombre: El Placer Lote Uno (1)

Vereda: Lisboa

Municipio de Lebrija, Santander



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

Asunto: Oficio de Oferta Formal de Compra, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno, del inmueble denominado El Placer Lote Uno (1), Vereda: Lisboa del Municipio de Lebrija en el departamento de Santander, identificado con cédula catastral No. 00-00-0006-0175-000 M.E. y matrícula inmobiliaria No. 300-396552 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 el CONCESIONARIO RUTA DEL CACAO S.A.S en virtud del **CONTRATO DE CONCESIÓN 013/2015**, se encuentra adelantando el proyecto vial 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 del CONCESIONARIO RUTA DEL CACAO S.A.S. requiere comprar el predio citado en el asunto de la presente comunicación, conforme a la afectación descrita en la ficha y plano predial No. **BBY-UF_07_014A** elaborado por Consultoría Colombiana S.A – CONCOL - WSP de fecha 30/07/2020 (de la cual se anexa copia como parte integral del presente oficio), con un área de terreno requerida de **DOS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS COMA CINCUENTA METROS CUADRADOS (2866,50 m²)** que incluye las siguientes mejoras y especies:

ESPECIE: CULTIVOS	CANT	UNID
Maderable Mulato cap 60 alt 6	19,00	Und
Maderable Mulato cap 30 alt 5	28,00	Und
Maderable Mulato cap 10 alt 3	54,00	Und
Maderable Mónico cap 80 alt 14	19,00	Und
Maderable Mónico cap 50 alt 10	14,00	Und
Maderable Mónico cap 10 alt 4	52,00	Und

Maderable Guásimo cap 100 alt 15	8,00	Und
Maderable Guásimo cap 60 alt 12	13,00	Und
Maderable Guásimo cap 10 alt 3	44,00	Und
Maderable Balso cap 80 alt 11	13,00	Und
Maderable Balso cap 50 alt 8	12,00	Und
Maderable Balso cap 10 alt 3	19,00	Und
Maderable Frijolito cap 90 alt 11	1,00	Und
Maderable Frijolito cap 60 alt 10	2,00	Und
Maderable Cerdo cap 80 alt 12	3,00	Und
Maderable Cerdo cap 50 alt 8	5,00	Und
Maderable Nauno cap 50 alt 8	6,00	Und
Palma Tagua adulta	8,00	Und
Palma Nacuma adultas	23,00	Und

El área requerida se encuentra debidamente alinderada entre las abscisas **K 98+220,19 - K 98+325,30** del mencionado proyecto ubicado dentro de los siguientes linderos específicos:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
Norte	41,45	1-2: Con resto del mismo predio de Alfredo León Melo y otros
Sur	94,47	5-9: Con resto del mismo predio de Alfredo León Melo y otros
Oriente	76,03	2-5: Con predio adquirido por la A.N.I.
Occidente	35,80	9-1: Con predio 00-00-0006-0871-000 (no afectado)

La presente Oferta Formal de Compra, se emite de conformidad con la identificación predial efectuada por el **CONCESIONARIO RUTA DEL CACAO**, en cumplimiento de sus obligaciones contractuales, quien remitió a la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, los documentos necesarios para su emisión.

El valor de la oferta de compra es la suma de **VEINTICINCO MILLONES SETECIENTOS NUEVE MIL CIENTO VEINTIDOS PESOS M/CTE (\$25.709.122,00)** discriminados así:

ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL \$
TERRENO				
UF1: ÁREA REQUERIDA PREDIO 8BY-UF7-014	Ha	0,286650	\$31.886.000	\$9.140.122,00
SUBTOTAL TERRENO	Ha	0,286650		\$9.140.122,00
ESPECIES Y CULTIVOS				
VALOR TOTAL ESPECIES CULTIVOS				\$16.569.000,00
SUBTOTAL ESPECIES Y CULTIVOS				\$16.569.000,00
AVALUO TOTAL BBY_07_014A				\$25.709.122,00

SON: VEINTICINCO MILLONES SETECIENTOS NUEVE MIL CIENTO VEINTIDOS PESOS MCTE.
BUCARAMANGA, OCTUBRE 23 DE 2020.

Respecto de la indemnización por lucro cesante y daño emergente de que trata la Resolución 898 de 2014 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, se tiene la siguiente información:

Respecto a la indemnización por Lucro Cesante:

Documentos que se anexaron para liquidación de indemnizaciones por Lucro Cesante:

- 1.) Certificado de ingresos expedido por la Contadora Pública Sonia Consuelo Díaz, C.C. 63.318.142, T.P. 157033 – T, donde especifica que el sr. Alfredo León Melo, tuvo ingresos anuales durante 2.019 por \$53.650.540 por cultivos de árboles frutales y maderables.
- 2.) Certificado de antecedentes de la C.P., Sonia Consuelo Díaz, por la Contadora con fecha junio 17 de 2.020 vigente.
- 3.) Cuadro de Proyección de ingresos desde el año 2.016 hasta el año 2.025 de árboles frutales sin incluir costos ni utilidad.
- 4.) Copia Tarjeta Profesional de la Contadora Pública Sonia Consuelo Díaz, C.C. 63.318.142, T.P. 157033 – T.

SALVEDADES:

- a.) Del numeral 1, se deja salvedad que dichos ingresos no se encuentran discriminados con costos por separado tanto para maderables como para frutales, discriminando las utilidades respectivas. Así mismo se deja salvedad que en el área de afectación no se encuentran cultivos, sino algunos maderables y dicha área está ubicada en zona de Uso donde restringe normativamente la comercialización de la madera, la cual debe ser autorizada por autoridad ambiental. Por lo tanto se le solicita allegar dichos permisos. Así mismo con estos ingresos le obliga a DECLARAR RENTA por el año gravable 2.019, por lo que para efectos de liquidación de indemnizaciones debe allegar informe fiscal respectivo presentado a la DIAN, con anexo de costos, gastos y utilidades según origen. Se deja la SALVEDAD de que por los motivos anteriormente indicados no es posible la liquidación del Lucro Cesante, hasta que alleguen el informe fiscal y los anexos de pérdidas y ganancias discriminados.
- b.) Del numeral 2, y el 4, el Certificado de la Contadora está vigente, la tarjeta profesional está vigente y cumple la reglamentación legal.
- c.) Del numeral 3, el Cuadro de Proyección de Ingresos de cultivos no se indican costos ni se discriminan las utilidades y no existe soporte de Estados de Resultados o Informes Fiscales que respalden estos datos históricos sobre los cuáles se realizan las proyecciones. Se deja SALVEDAD de que este cuadro se toma como informativo ya que en el área de afectación no existen cultivos.
- d.) Por los motivos anteriormente expuestos, se deja SALVEDAD de que con la información suministrada no es posible realizar la liquidación de Lucro Cesante para este predio, hasta tanto no se adjunte la información adicional indicada.
- e.) Así mismo se deja SALVEDAD de que en caso de ser liquidado el Lucro Cesante, se liquidará por el término de seis (06) meses como máximo, por los rendimientos reales del inmueble objeto de adquisición, como lo establece la Resolución 896 de 2014.

Daño Emergente:

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

CALCULO DAÑO EMERGENTE

LIQUIDACION DAÑO EMERGENTE AVALUO No. BBY_07_014A		
DERECHOS NOTARIALES COMPRAVENTA LIQUIDACION DAÑO EMERGENTE		
MONTO PREDIO POR AVALUO	\$ 25.709.122	%
DERECHOS NOTARIALES COMPRAVENTA	\$ 78.898	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%
SUBTOTAL	\$ 299.698	0,4%
OTRAS CUENTAS		
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO	\$ 1.211	0,005%
FONDO SUPERNOTARIADO	\$ 1.211	0,005%
IVA	\$ 56.943	0,1%
TOTAL GASTOS NOTARIALES	\$ 359.062	0,5%
OTROS GASTOS:		
BOLETA FISCAL DPTAL	\$ 372.315	1,4%
REGISTRO INSTR. PUBLICOS	\$ 143.972	0,6%
SUBTOTAL OTROS	\$ 516.286	2,0%
TOTAL	\$ 875.348	2,5%
FUENTE: SUPERNOTARIADO Y REGISTRO. http://portalvur.vur.gov.co:8866/vur/si/consultarPreliquidacion.jsf		
NOTA:		
LA RETEFUENTE ES A CARGO DEL VENDEDOR POR NORMA LEGAL, QUE ES EQUIVALENTE AL 1% DEL VALOR COMERCIAL DEL PREDIO, LA CUAL NO SE TIENE EN CUENTA. (LEY 223 DE 1995, DECRETO 650 DE 1996).		
EL DAÑO EMERGENTE POR ESTE CONCEPTO, SE CALCULO APROXIMADAMENTE A LOS COSTOS Y GASTOS NOTARIALES, LOS CUALES VARIAN AL VALOR FINAL DE ENAJENACION Y EL VALOR DE DOCUMENTOS QUE SE REGISTREN EN EL ACTO NOTARIAL DE LEGALIZACION.		

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, las Resoluciones 898, 1044 de 2014 y 316 de 2015 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, se anexa el informe técnico de avalúo **BBY-UF_07_014A**, de 23/10/2020, elaborado por **CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**, informe valuatorio que incluye la metodología usada para la determinación del valor de negociación.

En cuanto a la totalidad de los gastos de notariado y registro serán sufragados por el comprador.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014, el propietario del inmueble a ofertar cuenta con un término de **QUINCE (15) DÍAS HÁBILES** contados a partir de la notificación de la presente oferta formal de compra para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola o rechazándola, lo cual deberá manifestar a esta firma Concesionaria mediante comunicación escrita que deberá allegar a la siguiente dirección: CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S., Carrera 26 # 36-14 – Oficina 702, Bucaramanga 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 determinarán previendo que no se vulneren derechos de terceros y se garantice el saneamiento, la entrega y disponibilidad oportuna de la

zona de terreno requerida dentro del predio para la ejecución de del Proyecto, así como la debida transferencia del derecho real de dominio a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**.

El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública no constituye para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria, de acuerdo con lo dispuesto por el parágrafo 2º del artículo 67 de la Ley 388 de 1997.

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 de la presente Oferta Formal de Compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.

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

Que las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación, de conformidad con lo exigido en el artículo 66 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el inciso primero del artículo 13 de la Ley 9 de 1989, son las siguientes:

CONSTITUCION POLITICA.

Artículo 58 de la Constitución Política modificado por el Acto Legislativo No. 01 de 1999 consagró lo siguiente: "se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social. La propiedad es una función social que implica obligaciones"... "Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa..."

LEY 9 DE 1989.

Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones.

CAPÍTULO III

De la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación

Artículo 9º.- El presente capítulo tiene como objetivo establecer instrumentos para la adquisición y expropiación de inmuebles en desarrollo de los propósitos enunciados en el siguiente artículo de la presente Ley.

Será susceptible de adquisición o expropiación tanto el pleno derecho de dominio y sus elementos constitutivos como los demás derechos reales.

Artículo 13º. Corresponderá al representante legal de la entidad adquirente, previas las autorizaciones estatutarias o legales respectivas expedir el oficio por medio del cual se disponga la adquisición de un bien mediante enajenación voluntaria directa. El oficio contendrá la oferta de compra, la transcripción de las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación, la identificación precisa del inmueble, y el precio base de la negociación. Al oficio se anexará la certificación de que trata el artículo anterior. Este oficio no será susceptible de recurso o acción contencioso administrativa.

(...) El oficio que disponga una adquisición será inscrito por la entidad adquirente en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación.

(...) Los inmuebles así afectados quedarán fuera del comercio a partir de la fecha de la inscripción, y mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante esta prohibición serán nulos de pleno derecho.

Artículo 14º.- Si hubiere acuerdo respecto del precio y de las demás condiciones de la oferta con el propietario, se celebrará un contrato de promesa de compraventa, o de compraventa, según el caso. A la promesa de compraventa y a la escritura de compraventa se acompañarán un folio de matrícula inmobiliaria actualizado.

Otorgada la escritura pública de compraventa, ésta se inscribirá en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, previa cancelación de la inscripción a la cual se refiere el artículo 13, de la presente Ley.

Realizada la entrega real y material del inmueble a la entidad adquirente, el pago del precio se efectuará en los términos previstos en el contrato.

El cumplimiento de la obligación de transferir el dominio se acreditará mediante copia de la escritura pública de compraventa debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria en el cual conste que se ha perfeccionado la enajenación del inmueble, libre de todo gravamen o condición".

Artículo 15º.- El inciso primero de esta norma debe entenderse sustituido por los incisos del artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

Si quedare un saldo del precio pendiente de pago al momento de otorgar la escritura pública de compraventa, la entidad adquirente deberá entregar simultáneamente una garantía bancaria incondicional de pago del mismo.

La existencia del saldo pendiente no dará acción de resolución de contrato, sin perjuicio del cobro del saldo por la vía ejecutiva.

Facúltese a los establecimientos bancarios para emitir las garantías de que trata el inciso anterior.

Inciso 4 modificado por el artículo 35 de la Ley 3 de 1991, El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles a los cuales se refiere la presente Ley no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria.

Artículo 16º.- Para los efectos de la presente Ley, los representantes legales de las personas incapaces de celebrar negocios podrán enajenar directamente a la entidad adquirente los inmuebles de propiedad de sus representados, sin necesidad de autorización judicial ni remate en pública subasta, siempre y cuando medie el visto bueno de un defensor de menores del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, en el caso de los menores y del personero municipal en el caso de no existir dependencias u oficinas del Bienestar Familiar

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

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

(...)

LEY 388 DE 1997

Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones.

CAPÍTULO VII

Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial.

Artículo 58º.- Motivos de utilidad pública. El artículo 10 de la Ley 9 de 1989, quedará así:

"Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines:e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo.

Artículo 59º.- Entidades competentes. El artículo 11 de la Ley 9 de 1989, quedará así:

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

Artículo 60º.-Conformidad de la expropiación con los planes de ordenamiento territorial. El artículo 12 de la Ley 9 de 1989, quedará así:

"Toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo de la presente Ley se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial.

Las adquisiciones promovidas por las entidades del nivel nacional, departamental o metropolitano deberán estar en consonancia con los objetivos, programas y proyectos definidos en los planes de desarrollo correspondientes.

Las disposiciones de los incisos anteriores no serán aplicables, de manera excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para conjurar una emergencia imprevista, la cual deberá en todo caso calificarse de manera similar a la establecida para la declaración de urgencia en la expropiación por vía administrativa."

Artículo 61º.-Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9 de 1989:

El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-Ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica.

La comunicación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra se hará con sujeción a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en vía gubernativa.

Parágrafo 1º.- Al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le descontará el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización; según sea del caso.

Parágrafo 2º.- Para todos los efectos de que trata la presente Ley el Gobierno Nacional expedirá un reglamento donde se precisarán los parámetros y criterios que deberán observarse para la determinación de los valores comerciales basándose en factores tales como la destinación económica de los inmuebles en la zona geoeconómica homogénea, localización, características y usos del inmueble, factibilidad de prestación de servicios públicos, vialidad y transporte.

LEY 1562 DE 2012 CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO

Artículo 399. Expropiación por vía judicial

El proceso de expropiación se sujetará a las siguientes reglas:

1. La demanda se dirigirá contra los titulares de derechos reales principales sobre los bienes y, si estos se encuentran en litigio, también contra todas las partes del respectivo proceso.

Igualmente se dirigirá contra los tenedores cuyos contratos consten por escritura pública inscrita y contra los acreedores hipotecarios y prendarios que aparezcan en el certificado de registro.

2. La demanda de expropiación deberá ser presentada dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha en la cual quedare en firme la resolución que ordene la expropiación, so pena de que dicha resolución y las inscripciones que se hubieren efectuado en las oficinas de registro de instrumentos públicos pierdan fuerza ejecutoria, sin necesidad de pronunciamiento judicial o administrativo alguno. El registrador deberá cancelar las inscripciones correspondientes, a solicitud de cualquier persona, previa constatación del hecho.

3. A la demanda se acompañará copia de la resolución vigente que decreta la expropiación, un avalúo de los bienes objeto de ella, y si se trata de bienes sujetos a registro, un certificado acerca de la propiedad y los derechos reales constituidos sobre ellos, por un periodo de diez (10) años, si fuere posible.

4. Desde la presentación de la demanda, a solicitud de la entidad demandante, se decretará la entrega anticipada del bien, siempre que aquella consigne a órdenes del juzgado el valor establecido en el avalúo aportado. Si en la diligencia el demandado demuestra que el bien objeto de la expropiación está destinado exclusivamente a su vivienda, y no se presenta oposición, el juez ordenará entregarle previamente el dinero consignado, siempre que no exista gravamen hipotecario, embargos, ni demandas registradas.

5. De la demanda se correrá traslado al demandado por el término de tres (3) días. No podrá proponer excepciones de ninguna clase. En todo caso el juez adoptará los correctivos necesarios para subsanar los defectos formales de la demanda.

Transcurridos dos (2) días sin que el auto admisorio de la demanda se hubiere podido notificar a los demandados, el juez los emplazará en los términos establecidos en este código; copia del emplazamiento se fijará en la puerta de acceso al inmueble objeto de la expropiación o del bien en que se encuentren los muebles.

6. Cuando el demandado esté en desacuerdo con el avalúo o considere que hay lugar a indemnización por conceptos no incluidos en él o por un mayor valor, deberá aportar un dictamen pericial elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o por una lonja de propiedad raíz, del cual se le correrá traslado al demandante por tres (3) días. Si no se presenta el avalúo, se rechazará de plano la objeción formulada.

A petición de la parte interesada y sin necesidad de orden judicial, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) rendirá las experticias que se le soliciten, para lo cual el solicitante deberá acreditar la oferta formal de compra que haya realizado la entidad. El Gobierno Nacional reglamentará las tarifas a que haya lugar.

7. Vencido el traslado de la demanda al demandado o del avalúo al demandante, según el caso, el juez convocará a audiencia en la que interrogará a los peritos que hayan elaborado los avalúos y dictará la sentencia. En la sentencia se resolverá sobre la expropiación, y si la decreta ordenará cancelar los gravámenes, embargos e inscripciones que recaigan sobre el bien, y determinará el valor de la indemnización que corresponda.

8. El demandante deberá consignar el saldo de la indemnización dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia. Si no realiza la consignación oportunamente, el juez librará mandamiento ejecutivo contra el demandante.

9. Ejecutoriada la sentencia y realizada la consignación a órdenes del juzgado, el juez ordenará la entrega definitiva del bien.

10. Realizada la entrega se ordenará el registro del acta de la diligencia y de la sentencia, para que sirvan de título de dominio al demandante.

11. Cuando en el acta de la diligencia de entrega se oponga un tercero que alegue posesión material o derecho de retención sobre la cosa expropiada, la entrega se efectuará, pero se advertirá al opositor que dentro de los diez (10) días siguientes a la terminación de la diligencia podrá promover incidente para que se le reconozca su derecho. Si el incidente se resuelve a favor del opositor, en el auto que lo decida se ordenará un avalúo para establecer la indemnización que le corresponde, la que se le pagará de la suma consignada por el demandante. El auto que resuelve el incidente será apelable en el efecto diferido.

12. Registradas la sentencia y el acta, se entregará a los interesados su respectiva indemnización, pero si los bienes estaban gravados con prenda* o hipoteca el precio quedará a órdenes del juzgado para que sobre él puedan los acreedores ejercer sus respectivos derechos en proceso separado. En este caso las obligaciones garantizadas se considerarán exigibles aunque no sean de plazo vencido.

Si los bienes fueren materia de embargo, secuestro o inscripción, el precio se remitirá a la autoridad que decretó tales medidas; y si estuvieren sujetos a condición resolutoria, el precio se entregará al interesado a título de secuestro, que subsistirá hasta el día en que la condición resulte fallida, siempre que garantice su devolución en caso de que aquella se cumpla.

13. Cuando se hubiere efectuado entrega anticipada del bien y el superior revoque la sentencia que decretó la expropiación, ordenará que el inferior, si fuere posible, ponga de nuevo al demandado en posesión o tenencia de los bienes, y condenará al demandante a pagarle los perjuicios causados, incluido el valor de las obras necesarias para restituir las cosas al estado que tenían en el momento de la entrega.

Los perjuicios se liquidarán en la forma indicada en el artículo 283 y se pagarán con la suma consignada. Concluido el trámite de la liquidación se entregará al demandante el saldo que quedare en su favor.

La sentencia que deniegue la expropiación es apelable en el efecto suspensivo; la que la decrete, en el devolutivo.

PARÁGRAFO. Para efectos de calcular el valor de la indemnización por lucro cesante, cuando se trate de inmuebles que se encuentren destinados a actividades productivas y se presente una afectación que ocasione una limitación temporal o definitiva a la generación de ingresos proveniente del desarrollo de las mismas, deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por las rentas que se dejaren de percibir hasta por un periodo máximo de seis (6) meses.

LEY 1682 DE 2013 **(Noviembre 22)**

Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias.

CAPÍTULO I

Gestión y Adquisición Predial

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

Artículo 20. Modificado por el art. 3. Ley 1742 de 2014. La adquisición predial es responsabilidad del Estado y para ello la entidad pública responsable del proyecto podrá adelantar la expropiación administrativa con fundamento en el motivo definido en el artículo anterior, siguiendo para el efecto los procedimientos previstos en las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997, o la expropiación judicial con fundamento en el mismo motivo, de conformidad con lo previsto en las Leyes 9ª de 1989, 388 de 1997 y 1564 de 2012.

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

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

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

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

Artículo 21. Saneamientos por motivos de utilidad pública. La adquisición de inmuebles por los motivos de utilidad pública e interés social consagrados en las leyes gozará en favor de la entidad pública del saneamiento automático de 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.

NOTA: El texto subrayado fue declarado INEQUÍVOCO por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-410 de 2015.

El saneamiento automático de que trata el presente artículo será aplicable a los inmuebles adquiridos para proyectos de infraestructura de transporte, incluso antes de la vigencia de la Ley 9ª de 1989, de acuerdo con la reglamentación que expida el Gobierno Nacional en un plazo no mayor de ciento veinte (120) días calendario.

Parágrafo 1º. El saneamiento automático será invocado por la entidad adquirente en el título de tradición del dominio y será objeto de registro en el folio de matrícula correspondiente.

Parágrafo 2º. La entidad pública que decida emplear el mecanismo de saneamiento automático deberá verificar si el inmueble a adquirir se encuentra inscrito en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente creado por la Ley 1448 de 2011, a cargo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, si existe en curso proceso judicial de

restitución, así como si existen medidas de protección inscritas por la vía individual o colectiva a favor del propietario que no hayan sido levantadas, en virtud de lo previsto al efecto por la Ley 387 de 1997 y el Decreto número 2007 de 2001. En estos casos se entenderá que los propietarios carecen de la capacidad para enajenarlos voluntariamente. En los casos en que solo se encuentren solicitudes de restitución o inscripción en el Registro de Tierras Despojadas o Abandonadas procederá adelantar la expropiación y se pondrá a disposición del juez de conocimiento de estos procesos el valor de los predios en depósito judicial, para que una vez se inicie el proceso de restitución este ponga el correspondiente depósito a órdenes del juez de restitución.

La inclusión del predio en los proyectos viales aprobados por el Gobierno Nacional se entenderá en los términos del artículo 72 de la Ley 1448 de 2011 como una imposibilidad jurídica para la restitución que impondrá al Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas compensar a las víctimas con un predio de similares condiciones, en el orden y lineamientos establecidos en el artículo 98 de la Ley 1448 de 2011 y sus decretos reglamentarios. Sin embargo, en estos casos, el pago de la compensación se realizará con cargo a los recursos que se consignen en el depósito judicial efectuado por la entidad propietaria con cargo al proyecto, en virtud del proceso de expropiación.

En caso de que esté en trámite el proceso de restitución, se iniciará el proceso de expropiación, pero se esperarán los resultados del proceso de restitución para determinar a quién se consigna el valor del predio. En caso de que proceda la restitución, el valor consignado se transferirá al Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas para que compense las víctimas cuyo bien es jurídicamente imposible de restituir, en los términos previstos en el artículo 98 de la Ley 1448 de 2011 y sus normas reglamentarias.

El saneamiento automático no desvirtuará las medidas de protección inscritas en el Registro Único de Tierras Despojadas con fines publicitarios a favor de los poseedores, sin embargo, la prueba se considerará constituida para los respectivos efectos en eventuales procesos de restitución que se adelanten en el futuro sobre el bien.

Si el objeto de la expropiación fuere la adquisición parcial de un inmueble determinado, sujeto a los casos previstos en el presente párrafo, en el Folio de Matriculación Inmobiliaria de la parte restante que no sea objeto de adquisición, deberán mantenerse las medidas de protección inscritas. Además, teniendo en cuenta que no quedan afectos a los proyectos, procederá la restitución, siempre que se den los elementos y requisitos exigidos en la Ley 1448 de 2011.

Cumplido el procedimiento especial para la adquisición de predios vinculados a la restitución de tierras o con medidas de protección, procederá el saneamiento por motivos de utilidad pública.

No obstante lo anterior, la entrega anticipada de los predios la podrá solicitar la entidad responsable del proyecto de infraestructura ante el juez de conocimiento del proceso de expropiación. En cualquier caso, el juez de expropiación o el juez comisionado, durante la diligencia de entrega, deberá informar que se ha hecho la consignación del valor del predio a órdenes del juzgado de restitución.

Parágrafo 3°. En todo caso ningún saneamiento automático implicará el levantamiento de servidumbres de utilidad pública frente a redes y activos, ni el desconocimiento de los derechos inmobiliarios que hayan sido previamente adquiridos para el establecimiento de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios y actividades complementarias, Tecnologías de la Información y las comunicaciones y la industria del Petróleo.

Artículo 22. Limitaciones, afectaciones, gravámenes al dominio y medidas cautelares. En el proceso de adquisición de predios requeridos para proyectos de infraestructura de transporte, en caso de existir acuerdo de negociación entre la entidad Estatal y el titular inscrito en el folio de matriculación y previo al registro de la escritura pública correspondiente, la entidad estatal, con cargo al valor del negocio, podrá descontar la suma total o proporcional que se adeude por concepto de gravámenes, limitaciones, afectaciones y medidas cautelares y pagar directamente dicho valor al acreedor o mediante depósito judicial a órdenes del despacho respectivo, en caso de cursar procesos ejecutivos u ordinarios en los que se haya ordenado el respectivo gravamen, considerando para el efecto el área objeto de adquisición, o verificar que lo realizará directamente el titular. De no ser posible, se continuará con el proceso de expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

La entidad estatal adquirente expedirá un oficio con destino al Registrador de Instrumentos Públicos respectivo o a la autoridad competente, en el cual se solicite levantar la limitación, la afectación, gravamen o medida cautelar, evidenciando el pago y paz y salvo correspondiente, cuando a ello haya lugar. El Registrador deberá dar trámite a la solicitud en un término perentorio de 15 días hábiles. Una vez realizada la respectiva anotación en el registro, el Registrador deberá dar aviso mediante oficio al notario correspondiente para que obre en la escritura pública respectiva del inmueble.

Las medidas cautelares al dominio cuya inscripción se encuentre caducada de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 1579 de 2012, se podrán cancelar con la solicitud que realice la entidad estatal al Registrador de Instrumentos Públicos.

Cuando se trate de servidumbres de utilidad pública y las redes y activos allí asentados puedan mantenerse, se conservará el registro del gravamen en el folio del inmueble.

Artículo 23. Avaluadores y metodología de avalúo. El avalúo comercial para la adquisición o expropiación de los inmuebles requeridos para proyectos de infraestructura de transporte será realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las Lonjas de Propiedad Raíz.

El avalúo comercial, de ser procedente, incluirá el valor de las indemnizaciones o compensaciones que fuera del caso realizar por afectar el patrimonio de los particulares.

Para la adquisición o expropiación de inmuebles requeridos en proyectos de infraestructura de transporte, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) tendrá como función adoptar las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que deben aplicarse en la elaboración de los avalúos comerciales y su actualización. Cuando las circunstancias lo indiquen, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) introducirá las modificaciones que resulten necesarias.

Las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos establecidos y/o modificados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) son de obligatorio y estricto cumplimiento para los avaluadores, propietarios y responsables de la gestión predial en proyectos de infraestructura de transporte.

Parágrafo. El retardo injustificado en los avalúos realizados es causal de mala conducta sancionable disciplinariamente, sin perjuicio de las demás responsabilidades en que pueda incurrir el evaluador.

Artículo 24. Revisión e impugnación de avalúos comerciales. Para la adquisición o expropiación de bienes requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte, la entidad solicitante, o quien haga sus veces, del avalúo comercial, podrá pedir la revisión e impugnación dentro de los (5) días siguientes a la fecha de su entrega. La impugnación puede proponerse directamente o en subsidio de la revisión.

Se entiende por revisión la solicitud por la cual la entidad solicitante o quien haga sus veces, fundada en consideraciones técnicas, requiere a quien realizó el avalúo comercial, para que reconsidere la valoración y/o precio presentados, a fin de corregirlos, reformarlos o confirmarlos.

Corresponde a quien realizó el avalúo comercial pronunciarse sobre la revisión solicitada dentro de los diez (10) días siguientes a su presentación. Una vez decidida la revisión y si hay lugar a tramitar la impugnación, quien haya decidido la revisión enviará el expediente al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) dentro de los tres (3) días siguientes a la de la fecha del acto por el cual se resolvió la revisión.

La impugnación es el procedimiento que se adelanta por la entidad solicitante, o quien haga sus veces, ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), para que este examine el avalúo comercial, a fin de corregirlo, reformarlo o confirmarlo.

Al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) le compete resolver las impugnaciones en todos los casos, para lo cual señalará funcionalmente dentro de su estructura las instancias a que haya lugar. La decisión tendrá carácter vinculante. El plazo para resolver las impugnaciones será de diez (10) días y se contarán desde el día siguiente a la fecha de presentación de la impugnación.

Parágrafo 1°. En cuanto no sea incompatible con lo previsto en esta ley, se aplicarán para la revisión e impugnación lo previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo o demás normas que lo modifiquen, deroguen o sustituyan.

Parágrafo 2°. El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación o desde aquella en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación.

Parágrafo 3°. La entidad solicitante, o quien haga sus veces, asumirá los costos que demande la atención de las impugnaciones a que se refiere el presente artículo, de conformidad con las tarifas fijadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

Parágrafo 4°. El retardo injustificado en la resolución de la revisión o impugnación de los avalúos, es causal de mala conducta sancionable disciplinariamente, sin perjuicio de las demás responsabilidades en que pueda incurrir el evaluador o el servidor público del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), según el caso.

Artículo 25. Notificación de la oferta. Modificado por el art. 4. Ley 1742 de 2014. La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matriculación del inmueble objeto de expropiación y/o al respectivo poseedor regular inscrito de conformidad con las leyes vigentes.

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

Artículo 26. Actualización de cabida y linderos. En caso que en el proceso de adquisición o expropiación de inmuebles necesarios para la realización de proyectos de infraestructura de transporte, se requiera la actualización de cabida y/o linderos, la entidad pública, o quien haga sus veces, procederá a solicitar dicho trámite ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente comparará la información contenida en los títulos registrados con la que tiene incorporada en sus bases de datos, disponiendo y practicando una inspección técnica para determinar su coincidencia. Si la información de los títulos registrados coincide en un todo con la de sus bases de datos, procederá a expedir la certificación de cabida y/o linderos.

Si la información de catastro no coincide con la de los títulos registrados, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente convocará a los titulares de derechos de dominio y demás interesados, directamente o a través de un medio de comunicación idóneo, para buscar un acuerdo a partir de una propuesta que sobre cabida y/o linderos el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o quien haga sus veces realice. Si se llega a un acuerdo, se expedirá la certificación de cabida y/o linderos; en caso contrario, se agotarán las instancias judiciales a que haya lugar por parte de los titulares de derecho de dominio.

El término para tramitar y expedir la certificación de cabida y/o linderos es de dos (2) meses improrrogables contados a partir de la recepción de la solicitud, cuando la información de los títulos registrados coincida plenamente con la de catastro. Si no coincide y es necesaria convocar a los titulares de dominio y demás interesados, el término para agotar el trámite será de cuatro (4) meses, que se contabilizarán desde la recepción de la solicitud.

Una vez se expida la certificación de cabida y/o linderos, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente dará traslado a la entidad u organismo encargado del registro de instrumentos públicos de la respectiva jurisdicción, dentro de los 5 días siguientes, con el fin de que proceda a hacer las anotaciones del caso. La anotación en el registro deberá realizarse dentro de los 10 días calendario a partir del recibo de la certificación.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) establecerá el procedimiento para desarrollar el trámite de cabida y/o linderos aquí señalado, en un término no mayor a tres (3) meses, contados a partir de la vigencia de la presente ley.

Parágrafo 1°. La Entidad solicitante, o quien haga sus veces, asumirá los costos que demande la atención del trámite a que se refiere el presente artículo, de conformidad con las tarifas fijadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o autoridad catastral correspondiente.

Parágrafo 2°. El retardo injustificado en el presente trámite de actualización de cabida y linderos o su inscripción en el registro es causal de sanción disciplinaria, que se puede imponer de oficio o por queja del interesado, sin perjuicio de la responsabilidad que pueda corresponder al funcionario.

Artículo 27. Permiso de intervención voluntario. Mediante documento escrito suscrito por la entidad y el titular inscrito en el folio de matriculación, podrá pactarse un permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación. El permiso será irrevocable una vez se pacte.

Con base en el acuerdo de intervención suscrito, la entidad deberá iniciar el proyecto de infraestructura de transporte.

Lo anterior, sin perjuicio de los derechos de terceros sobre el inmueble los cuales no surtirán afectación o detrimento alguno con el permiso de intervención voluntaria, así como el deber del responsable del proyecto de infraestructura de transporte de continuar con el proceso de enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

NOTA: Incisos primero, segundo y tercero declarados EXEQUIBLES por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-669 de 2015.

Parágrafo. En el proceso administrativo, en caso de no haberse pactado el permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación, dentro de los quince (15) días siguientes a la ejecutoria del acto administrativo que la dispuso, la entidad interesada solicitará a la respectiva autoridad de policía, la práctica de la diligencia de desalojo, que deberá realizarse con el concurso de esta última y con el acompañamiento de la Defensoría del Pueblo y/o el personero municipal quien deberá garantizar la protección de los derechos humanos, dentro de un término perentorio de cinco (5) días, de la diligencia, se levantará un acta y en ella no procederá oposición alguna.

NOTA: Parágrafo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante sentencia C-669 de 2015, en el entendido que las expresiones "proceso administrativo" y "ejecutoria del acto administrativo" se refieren respectivamente, al proceso de expropiación administrativa y a la ejecutoria del acto administrativo que la determina.

Artículo 28. Entrega anticipada por orden judicial. Modificado por el art. 5. Ley 1742 de 2014. Los jueces deberán ordenar la entrega de los bienes inmuebles declarados de utilidad pública para proyectos de infraestructura de transporte, en un término perentorio e improrrogable de treinta (30) días calendario, contados a partir de la solicitud de la entidad demandante, en los términos del artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso o la norma que lo modifique o sustituya.

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

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

Artículo 29. Entrega anticipada de bienes en proceso de extinción de dominio, baldíos y bajo administración de CISA. Los bienes inmuebles necesarios para el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte, que se encuentren bajo la administración de CISA o quien haga sus veces, en proceso de extinción de dominio, en proceso de clarificación o inmuebles baldíos, podrán ser expropiados o adjudicados, según sea procedente, por y a la entidad estatal responsable del proyecto y esta podrá solicitar a la entidad competente la entrega anticipada, una vez se haya efectuado el depósito del valor del inmueble, cuando a ello haya lugar.

La solicitud de entrega anticipada solo podrá realizarse cuando el proyecto de infraestructura de transporte se encuentre en etapa de construcción. La entidad competente tendrá un plazo máximo de 30 días calendario para hacer entrega material del inmueble requerido.

En el caso que el dominio sobre el bien inmueble no se extinga como resultado del proceso o en el proceso de clarificación se establezca un titular privado, el valor del depósito se le entregará al propietario del inmueble.

Artículo 30. Pagado el valor del inmueble objeto de expropiación de conformidad con el avalúo, no procederá la prejudicialidad para los procesos de expropiación, servidumbre o adquisición de predios para obras de infraestructura de transporte.

Artículo 31. Ejecutoriedad del acto expropiatorio. El acto administrativo por medio del cual la entidad declara la expropiación administrativa del inmueble u ordena el inicio de los trámites para la expropiación judicial, será de aplicación inmediata y gozará de fuerza ejecutoria y ejecutiva.

Contra el acto administrativo que decida la expropiación solo procede el recurso de reposición el cual se concederá en el efecto devolutivo.

Artículo 32. Sesión voluntaria a título gratuito de franjas de terreno. Corregido por el art. 1. Decreto Nacional 3049 de 2013. Los titulares de derechos reales sobre los predios requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura podrán ceder de manera voluntaria y a título gratuito en favor del ente adquirente los inmuebles de su propiedad sin que previamente tenga que mediar oferta formal de compra. La cesión a que se refiere este artículo no generará gastos de notariado y registro.

Artículo 33. Adquisición de áreas remanentes no desarrollables. En los procesos de adquisición predial para proyectos de infraestructura de transporte, las Entidades Estatales podrán adquirir de los titulares de derechos reales sobre los predios requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura, áreas superiores a las necesarias para dicha ejecución, en aquellos casos en que se establezca que tales áreas no son desarrollables para ningún tipo de actividad por no cumplir con los parámetros legales, esquemas o planes básicos de ordenamiento territorial o por tratarse de zonas críticas o de riesgo ambiental o social.

NOTA: Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-750 de 2015.

Artículo 34. Avalúos comerciales. Cuando el avalúo comercial de los inmuebles requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura de transporte supere en un 50% el valor del avalúo catastral, el avalúo comercial podrá ser utilizado como criterio para actualizar el avalúo catastral de los inmuebles que fueren desglosados como consecuencia del proceso de enajenación voluntaria o expropiación judicial o administrativa.

Para este efecto, el ente estatal una vez perfeccionado el proceso de adquisición predial a favor del Estado, procederá a remitir al organismo catastral o quien haga sus veces y a la autoridad tributaria, el informe del valor pagado por metro cuadrado, hectárea o fanegada del inmueble adquirido.

La entidad territorial podrá decidir si el avalúo catastral debe ser actualizado, y el incremento correspondiente.

Artículo 35. Predios adquiridos para compensación ambiental. Los predios que las Entidades Estatales deban adquirir en cumplimiento de obligaciones ambientales establecidas en la Licencia Ambiental para compensación, deberán ser cedidos a título gratuito, para ser incorporados como bien de uso público en el respectivo plan, esquema o plan básico de ordenamiento territorial de la jurisdicción donde se encuentre, a la entidad que determine la autoridad ambiental competente, de conformidad con la medida de compensación propuesta por el solicitante.

La propiedad y administración de dichos bienes deberá ser recibida por las autoridades municipales o las autoridades ambientales respectivas, de acuerdo con sus competencias y la destinación de los mismos.

Artículo 36. Sesión de inmuebles entre entidades públicas. Corregido por el art. 2. Decreto Nacional 3049 de 2013. Los predios de propiedad de entidades públicas que se requieran para el desarrollo de proyectos de infraestructura deberán ser cedidos a la entidad responsable del proyecto, a título oneroso o como aporte de la respectiva entidad propietaria al proyecto de infraestructura de transporte.

Para efectos de determinar el valor del inmueble, la entidad cesionaria deberá contratar un avalúo con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la entidad que cumpla sus funciones o con peritos privados inscritos en las lonjas de propiedad raíz o asociaciones legalmente constituidas.

El avalúo que dichas entidades o personas establezcan tendrá carácter obligatorio para las partes.

La cesión implicará la afectación del bien como bien de uso público.

En todo caso, la entrega anticipada del inmueble deberá realizarse una vez lo solicite la entidad responsable del proyecto de infraestructura de transporte.

Artículo 37. Modificado por el art. 6. Ley 1742 de 2014. El precio de adquisición será igual al valor comercial, determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-ley número 2150 de 1995 y de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

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

El daño emergente incluirá el valor del inmueble y el lucro cesante se calculará según los rendimientos reales del inmueble al momento de la adquisición y hasta por un término de seis (6) meses.

Artículo 38. Durante la etapa de construcción de los proyectos de infraestructura de transporte y con el fin de facilitar su ejecución la Nación a través de los jefes de las entidades de dicho orden y las entidades territoriales, a través de los Gobernadores y Alcaldes, según la infraestructura a su cargo, tienen facultades para imponer servidumbres, mediante acto administrativo.

El Ministerio de Transporte impondrá tales servidumbres en los proyectos de infraestructura de transporte a cargo de los departamentos, cuando se afecten predios que se encuentren ubicados en más de uno de ellos. Asimismo, el Gobernador del departamento impondrá servidumbres en los proyectos de infraestructura de transporte a cargo de los municipios cuando se afecten predios que se encuentren ubicados en más de un municipio.

En los proyectos a cargo de la Nación, esta podrá imponer servidumbres en todo el Territorio Nacional.

Para efectos de lo previsto en este artículo, se deberá agotar una etapa de negociación directa en un plazo máximo de treinta (30) días calendario. En caso de no lograrse acuerdo se procederá a la imposición de servidumbre por vía administrativa. El Gobierno Nacional expedirá la reglamentación correspondiente con el fin de definir los términos en que se deberán surtir estas etapas.

Parágrafo 1º. El Ministro de Transporte podrá delegar esta facultad.

Parágrafo 2º. Lo dispuesto en este artículo será aplicable a la gestión predial necesaria para la ejecución de proyectos de infraestructura de servicios públicos, sin perjuicio de lo establecido en la Ley

56 de 1981.

Ley 1742 de 2014

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

ARTÍCULO 1o. El artículo 8o de la Ley 1682 de 2013, tendrá un inciso nuevo el cual quedará así:

"Los proyectos de infraestructura deberán diseñarse y desarrollarse con los más altos criterios de sostenibilidad ambiental, acorde con los estudios previos de impacto ambiental debidamente socializados y cumpliendo con todas las exigencias establecidas en la legislación para la protección de los recursos naturales y en las licencias expedidas por la autoridad ambiental competente, quien deberá hacer un estricto control y seguimiento en todas las actividades de los proyectos".

ARTÍCULO 2o. Modifíquese el literal "a" del artículo 14 de la Ley 1682 de 2013, el cual quedará así:

"a. Las decisiones proferidas en ejercicio de los mecanismos alternativos de solución de controversias relativas al contrato, deberán proferirse en derecha, salvo en el evento de la amigable composición en el que la decisión podrá adaptarse en equidad, de conformidad con el artículo 60 de la Ley 1563 de 2012".

ARTÍCULO 3o. El artículo 20 de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

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

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

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

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

ARTÍCULO 4o. El artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

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

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

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

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

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

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

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

Se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación cuando:

- a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa.
- b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo.
- c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.

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

ARTÍCULO 5o. El artículo 28 de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

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

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

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

ARTÍCULO 6o. El artículo 37 de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

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

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

El daño emergente incluirá el valor del inmueble. El lucro cesante se calculará según los rendimientos reales del inmueble al momento de la adquisición y hasta por un término de seis (6) meses.

En la cuantificación del daño emergente solo se tendrá en cuenta el daño cierto y consolidado.

<Inciso CONDICIONALMENTE exequible> En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado de forma previa teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial o administrativa.

El valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar para el proyecto que corresponda.

Con el fin de evitar la especulación de valores en los proyectos de infraestructura a través de la figura del autoavalúo catastral, la entidad responsable del proyecto o quien haga sus veces, informará al IGAC o a los catastros descentralizados el área de influencia para que proceda a suspender los trámites de autoavalúo catastral en curso o se abstenga de recibir nuevas solicitudes.

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

ARTÍCULO 7o. Adiciónese cuatro incisos al artículo 58 de la Ley 1682 de 2013 así:

Artículo 58. Autorización temporal. Sin perjuicio de las competencias de las entidades territoriales el Gobierno nacional, establecerá la reglamentación de las Autorizaciones Temporales para la utilización de materiales de construcción que se necesiten exclusivamente para proyectos de infraestructura de transporte.

La solicitud de autorización temporal para la utilización de materiales de construcción se tramitará de acuerdo con las condiciones y requisitos contenidos en el título tercero, capítulo XIII del Código de Minas o por las normas que las modifiquen, sustituyan o adicionen.

Los materiales extraídos podrán ser compartidos para los proyectos de infraestructura de transporte que lo requieran pero no podrán ser comercializados.

PARÁGRAFO. Lo dispuesto en el presente artículo también operará para otorgar autorizaciones temporales a proyectos de infraestructura distintos a los de transporte cuando los mismos proyectos hayan sido declarados de interés nacional por parte del Gobierno Nacional, sin perjuicio de las competencias constitucionales legales.

ARTÍCULO 8o. El artículo 59 de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

Artículo 59. Sobre la infraestructura de transporte la autoridad minera restringirá las actividades de exploración y explotación en dichos tramos y no podrá otorgar nuevos derechos mineros que afecten el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte.

Lo anterior, sin perjuicio de las restricciones y exclusiones a la actividad minera previstas en los artículos 35 y 36 del Código de Minas y en la presente ley.

En el evento de que un proyecto de infraestructura de transporte interfiera total o parcialmente con el ejercicio de los derechos otorgados previamente a un titular minero, con la propuesta o solicitud de contrato de concesión y/o solicitudes de legalización de minería, dicho título, propuesta o solicitud no serán oponibles para el desarrollo del proyecto. El proyecto de infraestructura de transporte podrá ser suspendido por un término de treinta (30) días calendario, por parte de la autoridad encargada de adelantar el proyecto de infraestructura de transporte, con el fin de que se llegue a un acuerdo en el valor a reconocer para compensar el monto a que haya lugar al titular minero, por los eventuales derechos económicos de los cuales sea beneficiario y se prueben afectados, teniendo en cuenta la etapa en la que se encuentre el proyecto minero y la información que del título minero posea la autoridad minera.

En caso de que no se logre acuerdo entre el titular del proyecto de infraestructura de transporte y el titular minero, dentro del término establecido en el párrafo anterior, se reanudará la ejecución del proyecto de infraestructura de transporte.

En consecuencia, la autoridad encargada de adelantar el proyecto de infraestructura de transporte y la autoridad minera designarán peritos con el fin de determinar el valor a compensar al titular minero. Cuando el propietario del predio en el que se desarrolle un proyecto de infraestructura de transporte sea diferente al titular minero y se demuestren perjuicios económicos como consecuencia del desarrollo del proyecto, las partes podrán llegar a un acuerdo dentro de un término de treinta (30) días sobre el valor de la compensación económica a que haya lugar, la cual será asumida por el titular de la obra de infraestructura. En el evento en el que no se llegue a un acuerdo, el valor de la compensación será determinado por un perito designado de conformidad con el procedimiento establecido en el inciso anterior.

No obstante, las partes podrán acudir a un método alternativo de solución de conflictos que determinará el valor a compensar a favor del titular minero. Las compensaciones a que haya lugar serán asumidas por el proyecto de infraestructura de transporte, para lo cual se realizarán las apropiaciones presupuestales correspondientes.

El Gobierno nacional establecerá la forma en la que se desarrollarán dichos procedimientos.

PARÁGRAFO. En el evento que el titular minero haya contraído obligaciones ante las autoridades ambientales, la autoridad encargada del proyecto de infraestructura de transporte y el titular minero deberán someter a aprobación de la correspondiente autoridad ambiental un acuerdo en el que las partes se obliguen a cumplir con las obligaciones de corto, mediano y largo plazo que continúen vigentes derivadas de las autorizaciones ambientales que ostentan el proyecto minero”.

ARTÍCULO 9o. MOTIVO DE UTILIDAD PÚBLICA. Para efectos de decretar su expropiación así como los trámites de imposición de servidumbres, además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social:

1. La ejecución y desarrollo de proyectos de tecnologías de la información y las telecomunicaciones.
2. La ejecución de proyectos financiados con recursos de las tasas retributivas.
3. El desarrollo de proyectos de vivienda rural.

El procedimiento aplicable es el previsto en el título IV Capítulo I de la Ley 1682 de 2013, “Por la cual se dictan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias”



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.
NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-S02490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

Bucaramanga, Octubre 23 de 2020

Señores:

CONCESION RUTA DEL CACAO
E.S.M.

REF. Entrega actualización Avalúo Corporativo No. BBY-UF_07_014A, Predio de propiedad de ALFREDO LEÓN MELO y OTROS: Número predial: 68-406-00-00-0006-0175-000, M.I. 300-396552 – Finca El placer Lote uno – Vereda Lisboa - Lebrija, Santander - Dirección: Al: Km 98+220,19, I; AF: Km 98+325,30, D; margen Derecha.

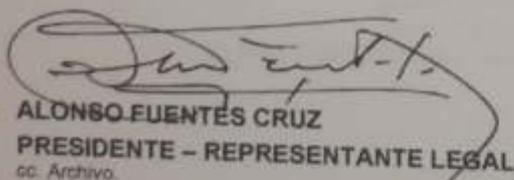
Cordial saludo:

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 una (1) 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.



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN BASICA O INFORMACIÓN GENERAL	3
2. INFORMACIÓN CATASTRAL.....	5
3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS.....	6
4. TITULACIÓN E INFORMACION JURIDICA.....	6
5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.....	10
6. REGLAMENTACIÓN URBANISTICA.....	13
7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.....	17
8. METODO DE AVALÚO.....	26
9. ANALISIS DE ANTECEDENTES.....	26
10. CONSIDERACIONES.....	27
11. INVESTIGACIÓN ECONOMICA.....	31
12. RESULTADO DEL AVALÚO.....	37
13. INDEMNIZACIÓN RESOLUCIÓN.....	39
14. ANEXOS.....	44



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

AVALUO CORPORATIVO COMERCIAL No. BBY-UF_07_014A.

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. SOLICITANTE:** CONCESIÓN RUTA DEL CACAO.
- 1.2. RADICACIÓN:** Avalúo No. BBY-UF_07_014A-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 Rio Sucio Lisboa. Unidad Funcional 7.
- 1.5. DEPARTAMENTO:** Santander.
- 1.6. MUNICIPIO:** Lebrija.
- 1.7. VEREDA:** Lisboa.
- 1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Finca "El placer Lote uno" Vereda Lisboa.
- 1.9. ÁREA REQUERIDA PROYECTO:** **0,286650 Ha.**
Fuente: Ficha predial de afectación No. BBY-UF_07_014A.
- 1.10. ABSCISADO:** **AREA: 0,28665 HAS**
ABSC. INICIAL: Km. 98+220,19, I.
ABSC. FINAL: Km. 98+325,30, D
Margen: Derecha.
Longitud Efectiva: 105,11 ml.
- 1.11. MARCO JURÍDICO:** Avalúo Comercial Afectación predial, ley 388 de 1997, decreto 1420 de 1998, resolución 620 de 2008 y Resolución 898 de 2014, procedimiento de enajenación voluntaria directa, por parte de la Agencia Nacional de Infraestructura, de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1.997, Capítulo VII "Adquisición de Inmuebles por Enajenación Voluntaria y Expropiación Judicial", Ley 9a de 1989 Capítulo III "De la Adquisición de Bienes por Enajenación Voluntaria y Por Expropiación" Judicial o Administrativa, ley 1682 de 2013, modificada por la ley 1742 del 26 de diciembre de 2014, título IV Gestión y adquisición prediales, gestión ambiental, activos y redes de servicios públicos, de TIC y de la industria del petróleo, entre otros y permisos mineros y servidumbres, y demás normas concordantes.
- 1.12. USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Lote de terreno 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.



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

1.13. USO POR NORMA:

De acuerdo al Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT), teniendo en cuenta la reglamentación establecida por el EOT, del municipio de Lebrija 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 en la actividad **uso BOSQUE PROTECTOR PRODUCTOR**

Fuente: E.O.T. Acuerdo 010 de julio 24 de 2011.

1.14. FECHA DE LA VISITA: Octubre 16 de 2020.

1.15. FECHA DEL INFORME: Octubre 23 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.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

2. Información Catastral:

Número Predial: 68-406-00-00-0006-0175-000.

Dirección del Predio: Finca "El placer Lote uno" .Vda. Lisboa

VIGENCIA DE ACTUALIZACIÓN	ZONA FISICA	DESCRIPCIÓN ZONA FISICA	ZONA ECONOMICA	AREA DE TERRENO
2013	60	Clima: C.Heqp. V.P:38; Pendiente: e (25-50%) Aguas: Escasas. Vías: Buenas. Manejo recurso natural- Agroforestal Uso Actual; Pastos mejorados – Cultivos Permanentes- Rastrojos	12	6 Ha 8.310 M2
2013	99	Clima: MU. V.P:23, Pendiente: f (50-75 %) Aguas: sin agua Vías malas Rastrojos y pastos mejorados,	14	3 Ha 7690 M2

Fuente: Oficina de IGAC – Territorial Santander, Geoportal www.igac.gov.co.



Fuente: Geoportal 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.



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

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

- Ficha Predial N° BBY-UF_07_014A.
- Estudio de títulos de Agosto 5 de 2.00, elaborado por el Dr WILSON EDUARDO MORALES GARCIA, C.C. 80880364 de Bogotá D.C. T.P. 252616 DEL C. S. de la J.
- Certificado de Desarrollabilidad OFI-120-EA-0105-URB 2018 Municipio de Lebrija
- Informe Técnico de servidumbre Predio N° BBY-UF_07_014A
- Planos de afectaciones.
Documentos conseguidos por los peritos:
- Plano de conjunto satelital ubicación del predio.
- Proyecto de Acuerdo 010 de Julio 24 de 2011, por el cual se adopta la revisión excepcional del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Lebrija.
- Información de la base catastral obtenida del Geoportal del Igac.

4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

4.1. PROPIETARIOS:

Persona Natural/ Jurídica: **ALFREDO LEÓN MELO**

Identificación: C.C 5.670.739 Expedida en Lebrija

Título de Adquisición: Resolución INCORA N° 1456 del 14 de septiembre de 2017

Porcentaje de propiedad: 99.654621%

Persona Natural/ Jurídica: **JULIA BALLESTEROS HERNANDEZ**

Identificación: 37.655.417 expedida en San Vicente de Chucuri

Título de Adquisición: Escritura Pública N° 833 del 29 de noviembre de 2016 de la Notaría Única de Lebrija.

Porcentaje de propiedad: 0.1726895%

Persona Natural/ Jurídica: **ALBERTO VILLAREAL**

Identificación: 5.757.121 expedida en San Vicente de Chucuri

Título de Adquisición: Escritura Pública N° 833 del 29 de noviembre de 2016 de la Notaría Única de Lebrija

Porcentaje de propiedad: 0.1726895%

4.3 MATRICULA INMOBILIARIA: 300-396552 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Bucaramanga.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

4.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS:

De conformidad con el principio del tracto sucesivo del inmueble registrado y del estudio de títulos a continuación se presenta la cadena de tradición:

2018. Compraventa Parcial, a BALLESTEROS HERNANDEZ JULIA, LEON MELOALFREDO, VILLARREAL ALBERTO por la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA A.N.I., mediante Escritura Pública No. 847 del 10 de diciembre de 2018.

2016: JULIA BALLESTEROS HERNANDEZ y ALBERTO VILLAREAL, adquirieron el derecho de propiedad, dominio y posesión del predio estudiado, por COMPRAVENTA DE DERECHOS DE CUOTA del 0.345379%, que le hicieran al señor ALFREDO LEON MELO, según Escritura Pública N° 833 del 29 de noviembre de 2016, otorgada en la notaría Única de Lebrija, acto registrado el 29 de diciembre de 2016, según consta en la anotación N° 3 del folio estudiado.

2015, ALFREDO LEÓN MELO realizó DIVISIÓN MATERIAL sobre el predio a través de la Escritura Pública No 574 del 21 de septiembre de 2015 de la Notaría única de Lebrija, así consta en la anotación 1 del 15 de octubre de 2015.

2010, ALFREDO LEÓN MELO adquirió el predio por RESCILIACIÓN DE ECOPETROL según la Escritura Pública No 291 del 23 de febrero de 2010, efectuada a través de la Escritura Pública No 1398 del 10 de agosto de 2010 de la Notaría Única de Girón, así se registró en la complementación del folio estudiado.

1987, ALFREDO LEÓN MELO adquirió el predio por ADJUDICACIÓN que le hizo el INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA a través de la Resolución No 1456 del 14 de septiembre de 1987 del INCORA de Bucaramanga, así se registró en la complementación del folio estudiado.

1990, ACLARAN RESOLUCIÓN POR EL NÚMERO a través de la resolución No 022 del 25 de enero de 1990 del INCORA de Bucaramanga, así se registró en la complementación del folio estudiado.

CAMBIOS FÍSICO-JURÍDICOS

El predio objeto de estudio nace a la vida jurídica producto de una división material, pero posterior a ello no presenta cambios en su área.

DIVISIONES MATERIALES: No registra.

VENTAS PARCIALES:

2018. Compraventa Parcial, a BALLESTEROS HERNANDEZ JULIA, LEON MELOALFREDO, VILLARREAL ALBERTO por la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA A.N.I., mediante Escritura Pública No. 847 del 10 de diciembre de 2018.

DESENGLOBES: No registra.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

LIMITACIONES:

De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria que obra en el expediente, sobre el predio de mayor extensión se constituyeron servidumbres que fueron debidamente arrastradas al folio en estudio, así:

2012, ALFREDO LEÓN MELO constituyó SERVIDUMBRE DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y DE TELECOMUNICACIONES a favor de ENTERCONEXIÓN ELÉCTRICA S.A E.S.P SIGLA ISA E.S.P a través de la Escritura Pública No 1542 del 07 de septiembre de 2012 de la Notaría única de Girón, así consta en la complementación del folio estudiado.

Nota: 2016, ALFREDO LEÓN MELO realizó ACLARACIÓN ESCRITURA 512 DEL 11 DE SEPTIEMBRE DE 2013 NOTARÍA ÚNICA DE LEBRIJA (MODIFICACIÓN ÁREA Y LINDEROS DE LAS SERVIDUMBRES ZONA 1: 4843M² Y ZONA 2: 4777 M² a ISAGEN S.A E.S.P a través de la Escritura Pública No 150 del 29 de marzo de 2016 de la Notaría única de Lebrija, así consta en la anotación No 2 del 04 de mayo de 2016 del folio estudiado.

2011, ALFREDO LEÓN MELO constituyó SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO ACTIVA a favor de ISAGEN S.A E.S.P a través de la Escritura Pública N° 2085 del 26 de octubre de 2011 de la Notaría Única de Girón, así se registró en la complementación del folio estudiado.

2010, ALFREDO LEÓN MELO constituyó SERVIDUMBRE DE OLEODUCTO Y TRANSITO a favor de ECOPETROL S.A a través de la Escritura Pública N° 1398 del 10 de agosto de 2010 de la Notaría Única de Girón, así se registró en complementación del folio estudiado.

2010, ALFREDO LEÓN MELO constituyó SERVIDUMBRE DE OLEODUCTO a favor de ECOPETROL S.A a través de la Escritura Pública No 291 del 23 de Febrero de 2010 de la Notaría Única de Girón, así se registró en la complementación del folio estudiado.

otros: Estas servidumbres constituidas sobre el matriz no fueron arrastradas al folio en estudio, por tanto, Una vez analizado INFORME TECNICO DE SERVIDUMBRES BBY_UF07_014, el plano de ubicación de las servidumbres, se verifica que NO están dentro del área de afectación.

MEDIDAS CAUTELARES:

No Registra.

ANALISIS JURÍDICO

En relación a la titularidad del predio:

Analizada la tradición del predio por un periodo superior a veinte (20) años, se observa 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 sobre el inmueble



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

son los señores ALFREDO LEÓN MELO (99.654621%) quien a la fecha ejerce la propiedad de este inmueble, dada la adquisición del predio por uno de los medios reconocidos por ley: ADJUDICACION DE BALDIOS y JULIA BALLESTEROS HERNANDEZ (0.1726895%) y ALBERTO VILLAREAL (0.1726895%) por uno de los medios reconocidos por ley: COMPRAVENTA.

En relación a la capacidad y libertad de enajenación:

Los señores **ALFREDO LEÓN MELO, JULIA BALLESTEROS HERNANDEZ, y ALBERTO VILLAREAL**, como propietarios del predio puede transferir su derecho de dominio sobre la zona requerida, por la presunción de la capacidad

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 los señores **ALFREDO LEÓN MELO, JULIA BALLESTEROS HERNANDEZ, y ALBERTO VILLAREAL**, son los 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.

Por lo anterior, es jurídicamente viable la iniciación del proceso de enajenación voluntaria por parte de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, de conformidad con lo 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 1682 de 2013 o Ley de Infraestructura, Ley 1742 de 2014 "Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte, agua potable y saneamiento básico, y los demás sectores que requieran expropiación en proyectos de inversión que adelante el Estado y se dictan otras disposiciones" y demás normas concordantes.

Fuente Estudio de títulos suministrado por Concol.

Nota: La anterior información no constituye estudio jurídico.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

5 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

5.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

El municipio de Lebrija se localiza en centro del departamento de Santander, Está localizado al occidente de Bucaramanga, limita por el norte y por el oriente con el municipio de Rio Negro, y por el sur-oriente y sur-occidente con Girón por el occidente con Sabana de Torres.

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

Por el Norte la vereda Angelinos, Líbano.

Por el Oriente la vereda Portugal, La Cuchilla.

Por el Sur, con las Veredas, La Cabaña.

Por el Occidente, con las veredas Renta y Cerro de Aurora.

5.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE: El Sector principal del entorno del predio corresponde a un sector rural del municipio de Lebrija, 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.

5.3. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:

El sector se encuentra localizado en zona rural del Municipio de Lebrija, sector correspondiente a la parte denominada Finca “El placer Lote uno”, Vereda Azufrada. Teniendo en cuenta la reglamentación establecida por el Esquema 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 Agroforestal y de protección y de importancia ambiental.

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 inter-veredal, (Antigua vía Sabana), desviación de la Autopista Bucaramanga – Barrancabermeja, en el Punto conocido como la Azufrada vía rural destapada de ancho Aprox 4 - 6 ml, con regular mantenimiento.

Vía que conduce Bucaramanga – Barrancabermeja hasta la intersección de la nueva vía a San Vicente de chucuri, sector Lisboa, Lebrija.

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



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

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 Lisboa, Portugal, y Lebrija.

5.6. SERVICIOS COMUNALES:

Se debe El sector rural tiene servicios parciales de finca, los servicios de educación, media, así como los servicios básicos de salud, asistencia técnica, administrativa y financiera son ofrecidos por las entidades públicas que se encuentran establecidas en la cabecera municipal de 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 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 (aledaña), 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: Según el estudio de zonas físicas y como se pudo constatar en la visita el predio cuenta con una pendiente e (25-50-75%).

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

Altura:	800 m.s.n.m
Temperatura:	20 – 30 °c
Precipitación	2.555 m.m.
Piso Térmico:	Cálido
Factores Climáticos Limitantes:	Deficientes precipitaciones durante una parte del año.
Distribución de Lluvias:	Abril a junio y septiembre a noviembre
Número de Cosechas:	Dos / año.
Vegetación Natural:	Pastos y Bosque Natural.
Zonas de Vida:	Según el sistema de Holdridge, el sector se encuentra en zonas de vida Bosque Húmedo Tropical (bh-T).

FUENTE: EOT, COMPONENTE RURAL, LEBRIJA ACUERDO 010 DE JULIO 24 DE 2011.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

5.10. CONDICIONES AGROLOGICAS:

Teniendo en cuenta la clasificación agrologica y aptitud del suelo y manejo de suelos contenidos en el capítulo **4.7. CLASIFICACIÓN AGROLÓGICA Y APTITUD DE USO Y MANEJO DE LOS SUELOS** del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Lebrija, 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 50 A 75%. El área puede está 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: EOT, Lebrija acuerdo 010 de julio 24 de 2011.

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

5.12. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: Normal en el sector, escasa oferta y normal demanda de Predios. Se observa posible mejoramiento comercial a corto y mediano plazo debido a la construcción del Proyecto Hidrosogamoso y de la expectativa de turismo en el sector.

Creciente, Se observa un crecimiento y movimiento sostenido de la propiedad raíz del sector. Debido a la situación en el entorno urbano y al actual nivel de oferta y demanda en la zona, es de esperar un continuo proceso moderado de revalorización del inmueble. Se trata de una zona consolidada. Dada la situación del sector, las perspectivas de valorización de la zona a medio plazo son medio-altas. En vista que se prevén cambios en las infraestructuras o en la estructura urbana y vial del entorno por la constitución del proyecto vial de la Ruta del Cacao.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

6 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

E.O.T adoptado y aprobado mediante Acuerdo Municipal No. 011 de Noviembre 28 de 2003, Actualizado mediante Revisión excepcional aprobada por el Acuerdo No. 010 de julio 24 de 2011, vigente a la fecha.

Artículo 1. De la clasificación del territorio

Con el fin de orientar la ocupación del territorio, el Esquema de Ordenamiento Territorial clasifica el municipio de Lebrija en suelo urbano, suelo de expansión urbana, suelo rural, suelo suburbano y suelo de protección de conformidad con los criterios establecidos en la ley 388 de 1998 capítulo IV, artículos 30 al 35. Tal como se señala en el mapa de clasificación del suelo.

Artículo 2. Definición

Constituyen zonas y áreas del terreno que, por sus características geográficas, paisajistas, ambientales, o de interés 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.

Los suelos de protección tienen diferentes categorías de usos y tratamientos de acuerdo a la importancia de los ecosistemas y a sus condiciones actuales; los usos del suelo dados a estas zonas de protección están orientados a fomentar y desarrollar nuevas formas sostenibles de uso de la tierra, donde los componentes naturales (árboles y paisaje) jueguen un papel fundamental. Entre estos usos se encuentran: el forestal (protector, productor y protector-productor); el agroforestal, silvoagrícola, silvopastoril, agropecuario tradicional, agropecuario intensivo, agricultura biológica, agricultura bajo ambiente controlado, investigación controlada, el ecoturismo y la recreación (activa o pasiva), entre otros.

En el municipio de Lebrija, los suelos de protección y de importancia ambiental, corresponden a un total de 13386,56 Has. (Ver mapa zonificación ambiental)

TITULO IV. COMPONENTE RURAL

SUBTÍTULO 1. EL MODELO TERRITORIAL RURAL

Artículo 151. Del componente rural

Es un instrumento para garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, la conveniente utilización del suelo rural y las actuaciones públicas tendientes al suministro de infraestructuras y equipamientos básicos para el servicio de los pobladores rurales. Este componente deberá contener por lo menos:

- Las políticas de mediano y corto plazo sobre ocupación del suelo en relación con los asentamientos humanos localizados en estas áreas.
- El señalamiento de las condiciones de protección, conservación y mejoramiento de las zonas de producción agropecuaria, forestal o minera.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

- La delimitación de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, paisajísticos, geográficos y ambientales, incluyendo las áreas de amenazas y riesgos, o que formen parte de los sistemas de provisión de los servicios públicos domiciliarios o de disposición final de desechos sólidos o líquidos.
- La localización y dimensionamiento de las zonas determinadas como suburbanas, con precisión de las intensidades máximas de ocupación y usos admitidos, las cuales deberán adoptarse teniendo en cuenta su carácter de ocupación en baja densidad, de acuerdo con las posibilidades de suministro de servicios de agua potable y saneamiento, en armonía con las normas de conservación y protección de recursos naturales y medio ambiente.
- La identificación de los centros poblados rurales y la adopción de las previsiones necesarias para orientar la ocupación de sus suelos y la adecuada dotación de infraestructura de servicios básicos y de equipamiento social.
- La expedición de normas para la parcelación de predios rurales destinados a vivienda campestre, las cuales deberán tener en cuenta la legislación agraria y ambiental.

Artículo 152. Del modelo territorial rural

El modelo territorial rural de Lebrija estará conformada por los centros de servicios que consoliden el sistema de equipamientos existente, soportados por la estructura político-administrativa de veredas comunales y una sólida organización comunitaria (Juntas de acción comunal) garantizando su sostenibilidad y su equilibrio funcional.

SUBTÍTULO 2. LOS USOS RURALES

Capítulo 1. Suelo rural

Artículo 156. De la definición del suelo rural

Lo constituyen los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

Artículo 157. De los 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.

Capítulo 3. Suelos de desarrollo rural

Artículo 195. Definición

Son las áreas del municipio aptas para adelantar las actividades propias del sector rural, tales como los usos agrícolas, pecuarios industrias agropecuarias, silvicultura, minería, entre otras, teniendo en cuenta para ello los criterios de cuencas hidrográficas, geomorfología, pendientes, características de suelo, presencia de recursos forestales y mineros y su localización geográfica; de esta forma se busca el uso racional y sostenible de los recursos naturales del municipio a



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

través de la planeación del uso del suelo, estimulando las actividades productivas en las zonas aptas para ello y desestimulando los usos localizados en zonas inapropiadas o no aptas para ello, a través de acciones sustitutivas, restrictivas o de prohibición; de esta forma se establecen las siguientes categorías de usos, manejos y restricciones del suelo de desarrollo rural. Los suelos de desarrollo rural equivalen a 40194.4 Has (Ver mapa zonificación ambiental)

El desarrollo de actividades avícolas y porcícolas en suelos de desarrollo rural deberá estar sometido al trámite de viabilidad ambiental por parte de la CDMB en procura de un sistema de producción limpia. Bajo estos parámetros estas actividades podrán acogerse a los convenios establecidos entre la CDMB y dichos sectores.

Artículo 196. Clasificación

Los suelos de producción se clasifican en:

Suelos de producción agropecuaria sin restricciones

Suelos de producción agropecuaria con restricciones,

Zonas de producción agropecuaria con restricciones y limitaciones

Áreas de recuperación para la producción

Zonas de bosques productores

Zonas forestales protectoras - productoras

Áreas mineras

FUENTE: P.O.T. LEBRIJA. ACUERDO 010 DE JULIO 24 DE 2011.

Artículo 206. Área de bosques protectores – productores.

Son áreas de aptitud forestal o de formas especiales de vegetación las cuales deben mantener la cobertura de vegetación o bosques naturales o plantados, que pueden ser aprovechados de manera sostenible para obtener productos forestales tales como madera, y pueden comercializarse o consumirse por parte de sus propietarios sin olvidar, además, su función protectora del suelo.

Bosques Protectores Productores

USOS PRINCIPALES	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
Manejo Integral de los Recursos Naturales	<ul style="list-style-type: none"> +Recreación pasiva +Investigación controlada de la vegetación Natural de Matorral y Herbáceas y fauna silvestre asociada. 	<ul style="list-style-type: none"> + Agricultura biológica y tradicional + Ecoturismo + Recreación Activa + Construcción Vivienda del propietario 	<ul style="list-style-type: none"> + <u>Agropecuarios Intensivos</u> + <u>Forestal Productor</u> + <u>Minería</u> + <u>Loteo para Parcelaciones</u> + <u>Agro-industria</u>

En la zona de la meseta de Lebrija se han realizado siembras de bosques protectores, con resultados inciertos y poca efectividad en la inversión. Lo aconsejable, dados los costos de los terrenos y la vocación de los habitantes, es avanzar en la revegetalización natural de las zonas de protección y promover cultivos permanentes que colaboren a la renovación ambiental de la zona de la meseta. Para el resto del municipio se promoverán cultivos de bosques productores protectores con variedades industriales



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

usuales y de buen comportamiento, como món coro, tambor, cafeto, balso, etc., y otras que garanticen la vinculación de los habitantes a la actividad maderera, con efectos ambientales positivos. De igual manera, promover alternativa o complementariamente, cultivos permanentes multiestratas tales como cacao con sombrío de món coro, o cultivos de guanábana, cítricos, aguacate, etc.

En el municipio de Lebrija, el área de bosques protectores-productores equivale a 11221.72 has.

FUENTE: E. O.T. LEBRIJA. ACUERDO 010 DE JULIO 24 DE 2011.

OTRAS REGLAMENTACIONES: No.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

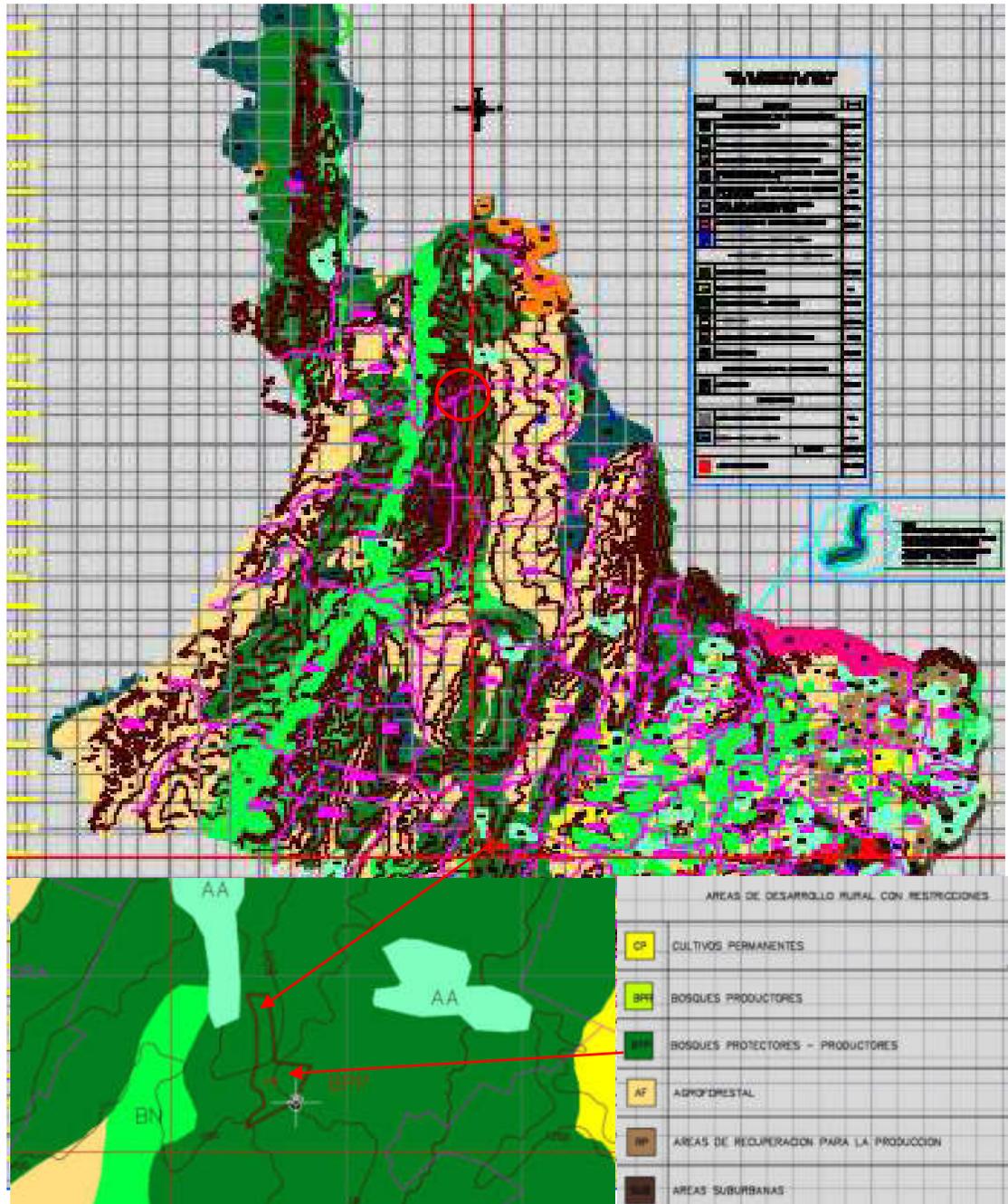
AFILIADO A ASOLONJAS



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

Mapa de clasificación del suelo. E.O.T. LEBRIJA. ACUERDO 010 DE 2011.





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

USO DE SUELO CERTIFICADO RAD.782-2017:

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE SANTANDER
ALCALDIA MUNICIPAL
LEBRÍJA

OFICINA ASESORA
DE PLANEACIÓN

CERTIFICADO USO-0782-2017
Noviembre 30 de 2017

CERTIFICADO DE USO DE SUELO:

Solicitud elevada por:	MANUEL PEDRO FARIAS SIMOES
Cedula de ciudadanía:	C.E. 425.789

ESPECIFICACIÓN DEL PREDIO:

Predios:	00-00-0006-0175-000
Matrícula inmobiliaria:	300-396552
Propietario (a):	ALFREDO LEON MELO
Cedula o Nit:	5.670.739 DE LEBRIJA
Ubicación:	ZONA RURAL
Barrio o vereda:	PORTUGAL
Con destino a:	AVALUOS.

CERTIFICA:

Que revisados los archivos del esquema de ordenamiento territorial del municipio, se constató que el uso de suelo destinado por dichos estudios y aprobado mediante acuerdo municipal 010 del 24 de julio de 2011, para el predio descrito es:

BOSQUES PROTECTORES - PRODUCTORES

USOS PRINCIPALES	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
Manejo integral de los recursos naturales.	Recreación pasiva, investigación controlada de la vegetación natural de matorral y herbáceas y fauna silvestre asociada.	Agricultura biológica y tradicional, Ecoturismo, Recreación activa, Construcción vivienda del propietario	Agropecuarias intensivas, Forestal productor Madera, Lotes para parcelaciones, Agroindustria

El presente uso de suelo emitido por la Oficina Asesora de Planeación corresponde a un predial que esta aledaño o contiguo sobre la vía Nacional Lebríja - Barrancabermeja, para el cual este Despacho se permite advertir y dejar constancia que cualquier actividad o proceso que se pretenda ejecutar con el presente uso de suelo (Bien sea actividades comerciales o constructivas entre otras), debe dar cumplimiento a la Ley 1226 del 2008, Decreto 2076 de 2010, Resolución 716 de 2015 emitida por la ANI y demás normatividad vigente.

Para constancia se firma en Lebríja a los (30) días del mes de Noviembre del año 2017.

FABIO MANTILLA DELGADO Técnico Operativo de Planeación GENERO Y REVISÓ CERTIFICADO FECHA: Noviembre 30 de 2017	MIGUEL FERNANDO VIQUEZ SANTOS CERO Oficina Asesora de Planeación APOYO CERTIFICADO FECHA:

AMBIENTE, VIDA Y DESARROLLO
2016-2019

Palacio Municipal, Calle 11 No. 9-59 Parque Principal, Lebríja - Santander, Tel: 056 71 00 - 436 63 23
www.lebríja.santander.gov.co | atub@lebríja.santander.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.



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

CERTIFICADO DESARROLLABILIDAD OFI-120-EA-0105-URB



Lebrija, Abril 12 de 2018.

OFI-120-EA-0105-URB

Doctor:

MANUEL PEDRO FARIAS SIMOES DA CUNHA

Representante legal Concesionario Ruta del Cacao S.A.S

Carrera 26 # 36 – 14, Oficina 701.

Bucaramanga – Santander

Email: mcunha@ferrovia.com –

atencionalacomunidad@rutadelcacao.com.co

REF. Respuesta Derecho de Petición, radicados N° 2018-01347-E (201810080046661) y N° 2018-01420-E (201810080048351)

Cordial saludo;

Por medio del presente, me permito dar respuesta por lo de nuestra competencia al oficio N° 201810080046661 radicado con el N° 2018-01347-E y oficio N° 201810080048351 radicado con el N° 2018-01420-E, bajo el asunto "Derecho de Petición Solicitud de Información Certificado de Desarrollabilidad" dirigidos a la Oficina Asesora de Planeación y Ordenamiento Territorial, por lo que se emite una única respuesta teniendo en cuenta que en los oficios de la petición corresponden a un mismo predio; en cumplimiento al artículo 23 de la C.N y la Ley 1755 del 30 de Junio del 2015; así las cosas, la presente respuesta se da frente a las pretensiones que deprecia en la acción referida, en los siguientes términos:

En cumplimiento a su petición me permito hacerle saber que la presente respuesta se emite bajo los lineamientos y directrices establecidas en el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Lebrija – Santander, EOT 2003 y su revisión excepcional 2011, para lo que le informo que según lo manifestado por usted, el predio identificado con el códigos catastral 00 00 0006 0175 000, se estaría viendo afectados por el paso de los trabajos que desarrollaría el Concesionaria Ruta del Cacao, con el fin de realizar y ejecutar las obras correspondientes al proyecto de ampliación a doble calzada que conduciría del municipio de Lebrija – Barrancabermeja – Yondó, lo que reduciría el área total del predio objeto de la presente debido a la proyección de la vía, lo que dejaría dos áreas sobrantes o remanentes, una de estas según lo indicado por ustedes en el oficio N° 201810080046661 sería un área de 9 Has + 8.021,94 M2 y una segunda porción de tierra indicada en el oficio N° 201810080048351 la cual correspondería a tan solo 2.671,11 m2.

Así las cosas y de acuerdo al Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Lebrija, el predio identificado con el código catastral 00 00 0006 0175 000, se encuentra bajo la denominación de uso de suelo BOSQUES PROTECTOR, que de acuerdo al EOT presenta las siguientes compatibilidades:

Bosque Protector: Son áreas señaladas para tal fin, en diversos sectores del municipio que por las condiciones del suelo son aptas para establecer bosques que a su vez pueden complementarse con actividades de transformación de las maderas.

Proyecto Y Genero	Arq. Abraham Delgado D.	Profesional Universitario	
Reviso	Ing. Miguel F. Vázquez Santos	Jefe Oficina A. Planeación	

AMBIENTE, VIDA Y DESARROLLO 2016-2019

Palacio Municipal Calle 11 No. 8-59 Parque Principal, Lebrija – Santander. Tel: 656 71 00 - 656 69 13
www.lebrija-santander.gov.co E-mail: alcaldia@lebrija-santander.gov.co
Código Postal del Municipio 687571





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>



OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN



La reglamentación de uso para áreas de conservación y protección de coberturas especiales de vegetación natural es:

USOS PRINCIPALES	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
Manejo integral de los recursos naturales.	Recreación pasiva, Investigación controlada de la vegetación natural de matorral y herbáceas y fauna silvestre asociada.	Agricultura biológica y tradicional, Ecoturismo, Recreación activa, Construcción vivienda del propietario.	Agropecuarias intensivas, Forestal productor, Minería, Loteo para parcelaciones, Agroindustria

Uso de suelo el cual su destino principal es el manejo integral de los recursos naturales tal y como lo especifica las compatibilidades del mismo descritas en el esquema de ordenamiento territorial del municipio, sin embargo es claro que el área restante que corresponde a 2.671,11 M2, es un área que se encuentra por debajo de la requerida para lotes con uso de suelo netamente rural la cual deberá ser como mínimo lotes de terreno de 5.000 M2, dicho metraje no procede debido a que se trata de un proyecto de envergadura nacional y que no adelantan trámite de licenciamiento de subdivisión para la exigencia del área indicada, sin embargo en procura del bienestar de los habitantes y del buen desarrollo de los predios que atraviesan dicho proyecto, es procedente indicar que para esta área NO se encuentra viable el futuro desarrollo del mismo, lo anterior teniendo en cuenta que como ya se manifestó el área resultante es mínima y no sería de utilidad con respecto al uso de suelo que se le asigna por EOT y su composición topográfica, por todo lo ya mencionado se reitera que no se encuentra viable el futuro desarrollo y utilidad del área remanente que corresponde a 2.671,11 M2, cosa contraria a lo que se podría indicar del área remanente que cuenta con 9 Has + 8.021,94 M2 la cual cuenta con una extensión de terreno amplia la cual podría ser utilizada de forma adecuada y desarrollada por el propietario del predio.

Sin otro particular, se firma el presente oficio en cumplimiento y dentro de los términos de ley.

Cordialmente;

MIGUEL FERNANDO VÁSQUEZ SANTOS
Jefe Oficina Asesora de Planeación Municipal
Alcaldía Municipal, Lebrija – Santander

Proyectó Y Genero	Arq. Abraham Delgado D.	Profesional Universitario	
Reviso	Ing. Miguel F. Vásquez Santos	Jefe Oficina A. Planeación	

AMBIENTE, VIDA Y DESARROLLO 2016-2019

Palacio Municipal Calle 11 No. 8-59 Parque Principal, Lebrija – Santander. Tel: 656 71 00 - 800 00 11
www.lebrija-santander.gov.co E-mail: alcaldia@lebrija-santander.gov.co
Código Postal del Municipio 687571





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

7 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

7.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

Ubicación: El área del inmueble objeto del presente avalúo comercial corresponde a un lote de terreno empinado sin construcciones, y sin anexos, Sector Y San Vicente, Lisboa, de las abscisas Área 1: Al: Km 98+220,19, l; AF: Km 98+325,30, D, margen Derecha.

Del cruce la "Y San Vicente" cercana a la Azufrada y la parte baja que conecta con la Unidad Funcional) donde conecta con la entrada nueva a San Vicente, sobre la nueva vía en construcción, El área se encuentra colindante con el anterior BBY-UF_07_014 ya adquirida por ANI.

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

AREA TOTAL DEL TERRENO	9,535083 Ha
AREA TOTAL REQUERIDA	0,286650 Ha
AREA REMANENTE	0,00 Ha
AREA SOBRANTE	9,248433 Ha

Fuente: Ficha predial BBY-UF_07_014A suministrada por Plannex.

Áreas Construidas.

El Área objeto del avalúo no posee construcciones convencionales.

Fuente: Ficha predial BBY-UF_07_014A suministrada por Plannex.

Construcciones Anexas:

El Área objeto del avalúo no posee construcciones anexas.

Fuente: Ficha predial BBY-UF_07_014A suministrada por Plannex.

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

7.1.2. **LINDEROS:**

Generales del Predio:

De acuerdo con título de adquisición Los linderos Generales se encuentran descritos en Escritura Pública No. 847 del 10 de diciembre de 2018, otorgada en la Notaria Única de Lebrija, inscrita al folio de matrícula inmobiliaria No. 300-396552 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

LINDEROS ESPECIFICOS DEL AREA REQUERIDA:

El área requerida de 0,286650 Ha, se encuentra determinada dentro de los siguientes linderos específicos contenidos en la ficha predial No. BBY-UF_07_14A:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
Norte	41,45	1-2: Con resto del mismo predio de Alfredo León Melo y otros
Sur	94,47	5-9: Con resto del mismo predio de Alfredo León Melo y otros
Oriente	76,03	2-5: Con predio adquirido por la A.N.I.
Occidente	35,80	9-1: Con predio 00-00-0006-0871-000 (no afectado)

Fuente: Según Ficha predial BBY-UF_07_014A.

7.1.3. TOPOGRAFÍA Y RELIEVE: Topografía ondulada del área a avaluar con pendientes entre f (50-75%) según lo estipula las zonas físicas del Igac y a su vez con lo constatado en la inspección óptica técnica del evaluador.

7.1.4. FORMA GEOMÉTRICA: Lote de terreno de forma geométrica irregular.

7.1.5. SUELOS:

El Predio tiene una calificación de acuerdo a las siguientes convenciones, MUf2-23 y CHeqp-38, que tienen la siguiente memoria de suelos según los estudios agrologicos del IGAC, así:

CHeqp38:

Zona de tierra homogénea de clima cálido húmedo, de relieve con pendientes que oscilan entre 25-50%, los suelos son pastos mejorados con cultivos permanentes y rastrojos, moderadamente profundos, bien drenados con texturas gruesas y fertilidad baja.

MUf2-23:

Zona de tierra homogénea de clima cálido húmedo de relieve con pendientes que oscilan entre 50-75%, los suelos son rastrojos y pastos mejorados, moderadamente profundo con textura gruesa y fertilidad baja.

Fuente: Zonas homogéneas Igac, Lebrija.

7.1.6. CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS

El Área objeto del avalúo no posee construcciones anexas.

Fuente: Ficha predial de afectación No. BBY-UF_07_014A suministrada.

7.1.8 EXPLOTACIÓN ECONÓMICA Y POSIBILIDAD DE MECANIZACIÓN.

El predio por sus características topográficas mixtas y por decisión de los propietarios se encuentra en la zona requerida con explotación Bosque Protector Productor y rastrojos.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

7.1.9 RECURSOS HÍDRICOS:

Las principales fuentes de abastecimiento de agua que se encuentran en el sector, es la quebrada la Azufrada, la chairota y algunos nacientes de agua que surten el sector, los cuales abastecen durante todo el año y se utiliza para el consumo humano.

7.1.10 ELEMENTOS PERMANENTES: Se tienen cultivos de árboles dispersos en el área afectada. (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:

Predio requerido por falla geológica en talud. Se adjunta al expediente la documentación técnica del estado del talud.

7.1.13 UNIDADES FISIAGRÁFICAS:

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

Unidades fisiográficas:

UNIDAD FISIAGRÁFICA	TOPOGRAFIA	USO ACTUAL	USO NORMA
UF 1: ZF: 60-99 CLASE VI AREA: 0,28665 HAS	ESCARPADO (50-75%)	Bosque-Bosque protector productor.	BOSQUE PROTECTOR – PRODUCTOR

Fuente: Observación del avaluador con base en las zonas homogéneas Igac y a la Clasificación de tierras adoptado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi "Igac", a la vez tomado del sistema del Departamento de Agricultura de los Estados Unidos de América y la Norma del EOT aprobado de Lebrija.

7.1.14 VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO:

Hay vías vehiculares, muchos de los moradores del sector realizan sus desplazamientos en vehículos, a pie o utilizan para efectos de la movilidad a lomo de caballo, Existe actualmente paso vehicular por el predio hasta su lindero con la nueva vía, modo de acceso al área del predio objeto de la presente valoración.

De manera general en el sector las siguientes:

Autopista Bucaramanga – Barrancabermeja, de dos sentidos de tráfico pesado, vía nacional, Eje cafetero y Bogotá. Costa Atlántica.

Vía inter-veredal, (Antigua vía Sabana), desviación de la Autopista Bucaramanga – Barrancabermeja, en el Punto conocido como la Azufrada vía rural destapada de ancho Aprox 4 - 6 ml, con regular mantenimiento.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

Vía que conduce Bucaramanga – Barrancabermeja hasta la intersección de la nueva vía a San Vicente de chucuri.

7.1.15 FRENTE EN VIAS: Si, (Talud a la nueva Vía en construcción)

7.1.16 VÍAS INTERNAS: No.

7.1.17 SERVICIOS PUBLICOS: El área afectada del predio no cuenta con servicios instalados, el sector tiene servicios de finca, acueducto veredal o por bocatoma, luz eléctrica, el servicio de alcantarillado o disposición final de aguas servidas se realiza a través de pozos sépticos.

7.2 AREAS CONSTRUIDAS:

El presente predio no cuenta con construcciones principales.

Fuente: Ficha predial de afectación No. BBY-UF_07_014A suministrada.

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

7.2.1 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

El Área objeto del avalúo no posee construcciones principales.

Fuente: Ficha predial de afectación No. BBY-UF_07_014A suministrada.

7.2.2 DISTRIBUCIÓN INTERNA: No aplica.

7.2.3 INSTALACIONES ESPECIALES:

El Área objeto del avalúo no posee construcciones especiales.

Fuente: Ficha predial de afectación No. BBY-UF_07_014A suministrada.

7.2.4 ANEXOS:

El presente predio no cuenta con construcciones Anexas.

Fuente: Ficha predial de afectación No. BBY-UF_07_014A suministrada.

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

7.3 CULTIVOS O ESPECIES:

De acuerdo al inventario entregado y verificado, se tiene:

Fuente: Ficha predial de afectación No. BBY-UF_07_014A suministrada.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

RESUMEN INVENTARIO:

ELEMENTOS PERMANENTES			
DETALLE / Und	Cant.	Area Ha	
Cultivo o especie Ficha N°1	276,00		
Cultivo o especie Ficha N°2	67,00		
TOTALES	343,00	0,286650	
Fuente: Estudio de caracterización y análisis de especies forestales y cultivos en la Ruta del Cacao en jurisdicción de los diferentes municipios 2016-2017. (Ing. Forestal José Vicente Castillo)			
TOTAL x Ha			

NOTA: En el momento de la visita, No se observaron estas especies pues el Área Requerida según el propietario fue entregada desde Enero 15 del presente, por lo que se toma como cierto que las especies vegetales se encuentran como las similares encontradas en el resto del predio
Fuente: Ficha predial de afectación No. BBY-UF_07_013A suministrada.

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 univalor 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 1°.- Método de comparación o de mercado.

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

9. ANALISIS DE ANTECEDENTES

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



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

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 inmueble rural en el Municipio de Lebrija Santander el predio El Placer Lote Uno, sector denominado Lisboa – Azufrada, de las abscisas Dirección: Al: Km 98+220,19, I; AF: Km 98+325,30, D; margen Derecha.
- La ubicación del predio en una zona rural del municipio de Lebrija en el sector de la Azufrada, vereda Lisboa, y el acceso al mismo como punto estratégico la intersección vial de la nueva vía que conduce a San Vicente.
- La extensión y configuración del lote, con su topografía 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 Suelo de producción agroforestal, y Suelos de Protección y de importancia Ambiental. Del predio Bosque Protector – productor.
- 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, otros vías 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.



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

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 valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).
- El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor, aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- Los conceptos y valores determinados en este avalúo, están fundamentados en bases teóricas, que nos permiten tener una apreciación del valor del inmueble.
- Las descripciones que se encuentran consignadas en el certificado de tradición y libertad, escritura y archivos catastrales se tomaron como punto de referencia.
- Se asume que los títulos de propiedad, consignados en las escrituras y matrícula inmobiliaria entregados por Concol, son correctos como también toda la información contenida en los documentos suministrados por la entidad peticionaria.
- El presente avalúo está sujeto a las condiciones actuales del país y a la normatividad vigente en la zona o el municipio donde se localiza el predio, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.
- Certificamos este avalúo como un Avalúo Corporativo No. BBY-UF_07_014A - 2020. Un avalúo corporativo es aquel que elabora la Lonja Inmobiliaria de Santander, como Entidad, a través de su departamento de avalúos, sometido a evaluación y aprobación de un comité técnico de revisión por parte de una comisión evaluadora y siguiendo todos los procedimientos especiales dentro del reglamento interno de avalúos corporativos, sobre cualquier tipo de bienes muebles, inmuebles o intangibles y avalado por miembros del Consejo Regional de Avaluadores Profesionales de Colombia, en cumplimiento a los requisitos legales, para efectos de las valoraciones ordenadas en la Ley 223 y Decreto 2150 de 1.995, Resolución 620 de 2008, y demás efectos legales.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

- 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 evaluadores, no tienen intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni existen vínculos de naturaleza alguna con el propietario actual o anterior, por lo cual nuestra manifestación es subjetiva a nuestra manera de ver, analítica y comparativa con el mercado inmobiliario en la fecha del evento o solicitud el avalúo que se muestra en la investigación económica en el sector.
- El presente avalúo tiene control de calidad aprobado por un comité técnico de cinco (5) profesionales evaluadores con R.A.A vigente y miembros de esta Corporación.
- Que el precio fijado para el valor del metro cuadrado se fijó a través de los métodos avaluatorios de mercado, y se determinó de acuerdo a consultas de varios evaluadores reconocidos y activos con Registro Nacional del Consejo Regional de Avaluadores Profesionales de Colombia y tiene visto bueno por de la Lonja Inmobiliaria de Santander.
- Se deja constancia que la Lonja Inmobiliaria ni sus evaluadores tienen interés alguno en el bien valorado en el Avalúo Corporativo No. BBY-UF_07_014A -2020. De igual manera se aclara que la Lonja Inmobiliaria de Santander no tiene responsabilidad alguna si resultare alguna diferencia que en el avalúo corporativo se haya tomado in situ y documentos legales anexos (escrituras y otros), por cuanto se da certeza a lo observado y levantado in situ en las inspecciones físicas.
- El presente avalúo es un informe subjetivo que es una base en valores para toma de decisiones, no es concepto obligatorio, es libre y exonera de toda responsabilidad civil y penal con relación a los evaluadores.
- Se certifica que la presente consultoría, es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos, comunes y universalmente aceptados. Igualmente, la Lonja Inmobiliaria de Santander afiliada a Asolonjas, y los evaluadores que intervinieron, no han sido influidos por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodologías, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones finales, manifestando que no tienen ningún interés, directo o indirecto con los bienes y áreas evaluadas, ni en el presente ni a futuro.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

- La Lonja Inmobiliaria de Santander afiliada a Asolonjas, y los evaluadores que intervinieron, manifestamos que no nos liga con los propietarios de predios o residentes encuestados en la zona estudiada, lazos familiares ni de ninguna índole.
- La Lonja Inmobiliaria de Santander afiliada a Asolonjas, y los evaluadores que intervinieron han sido contratados para la realización del informe o estudio técnico, únicamente en su carácter profesional competente y consciente de sus deberes y responsabilidades, igualmente los datos e información encuestada que se haya obtenido, los datos de terceras personas o archivos de instituciones privadas o públicas, necesarios para la realización del estudio de valoración, son ciertas hasta donde alcanza la buena fe de los evaluadores.
- La Lonja Inmobiliaria de Santander afiliada a Asolonjas, y los evaluadores que intervinieron, manifiestan que no han exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del informe técnico.
- El presente estudio valuatorio, arroja unos resultados matemáticos que se deben tomar como base para la toma de decisiones, ya que el avalúo es un concepto subjetivo, para que las partes que intervienen, lo analicen, lo consulten; solo se aceptarían las objeciones o revisiones conforme a la Resolución No. 0620 del Igac de 2008. De igual manera la Lonja Inmobiliaria de Santander, y los evaluadores no pueden ser requeridos para testimonio ni ser llamado a juicio por razón de este avalúo en referencia a la propiedad de los mismos, a no ser que se hagan acuerdos previos.
- Los Comités Técnicos de revisión para el control de calidad, a los cuales se ha sometido esta consultoría, están de acuerdo a lo consignado en el presente informe que ha sido elaborado bajo coordinación de la Lonja Inmobiliaria de Santander, cumplidos los trámites institucionales establecidos por los estatutos y reglamentos internos sobre Avalúos Corporativos, de inmediato se incorporan a los archivos de la institución, autorizando su entrega al destinatario, a partir de Octubre 23 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, sin que por ello la Corporación Lonja Inmobiliaria de Santander tenga causales de responsabilidad civil o penal.

Nota: En el comité técnico de control de calidad corporativo, han participado ingenieros civiles, arquitectos junto con los evaluadores designados para este avalúo para dar cumplimiento al control de calidad corporativo.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

**AFILIADO A ASOLONJAS****CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331**<http://www.lonjasan.com>**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													
PREDIO UNIDAD FUNCIONAL 6 - TUNEL LA PAZ Y UNIDAD FUNCIONAL 7 - RIO SUCIO LISBOA INDEXADO IPC A SEPTIEMBRE DE 2020													
No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN	VALOR TOTAL CONSTRUCCION	ESPECIES FORESTALES	COORDENADAS	OBSERVACIONES	NOMBRE y FUENTE
						ÁREA EN Ha	VHa	ÁREA EN M2					
1	LOTE RURAL UNIDAD FUNCIONAL 6 y 7, BBY_06_001A	VF6-VF7	\$ 81.034.269	0%	\$ 81.034.269	2,07507	\$ 28.554.647,80	GBL	\$ 2.048.838	\$ 19.717.406	Latitud: 7°12'28.07"N Longitud: 79°15'44.47"O	PREDIO RURAL BBY_06_001A, LOTE B BELGICA, LOTE CON CONSTRUCCIONES, AGROPECUARIO, PROTECCION, AGROFORESTAL, PRODUCCION.	ESCRITURA PUBLICA No. 874 DEL 18-12-2018, NOTARIA UNICA DE LEBRIJA, M.I. 300-228781
2	LOTE RURAL UNIDAD FUNCIONAL 6 y 7, BBY_07_001A	VF6-VF7	\$ 13.755.582	0%	\$ 13.755.582	0,408883	\$ 29.514.811,00	GBL	\$ 0	\$ 1.893.085	Latitud: 7°12'31.49"N Longitud: 79°15'38.97"O	PREDIO RURAL BBY_07_001A, LOTE DOS, LOTE SIN CONSTRUCCIONES, AGROPECUARIO, PROTECCION, AGROFORESTAL, PRODUCCION.	ESCRITURA PUBLICA No. 663 DEL 08-10-2018, NOTARIA UNICA DE LEBRIJA, M.I. 300-411960
3	LOTE RURAL UNIDAD FUNCIONAL 6 y 7, BBY_07_004A	VF6-VF7	\$ 15.686.714	0%	\$ 15.686.714	0,403854	\$ 32.821.195,37	GBL	\$ 514.750	\$ 1.329.808	Latitud: 7°12'43.71"N Longitud: 79°15'54"O	PREDIO RURAL BBY_07_004A, LOTE LA SORDA, LOTE DOS, LOTE CON CONSTRUCCIONES, AGROPECUARIO, PROTECCION, AGROFORESTAL, PRODUCCION.	ESCRITURA PUBLICA No. 336 DEL 01-06-2018, NOTARIA UNICA DE LEBRIJA, M.I. 300-322191
4	LOTE RURAL UNIDAD FUNCIONAL 6 y 7, BBY_07_005A	VF6-VF7	\$ 6.473.038	0%	\$ 6.473.038	0,182856	\$ 28.554.848,23	GBL	\$ 0	\$ 1.257.303	Latitud: 7°12'51.19"N Longitud: 79°15'39.42"O	PREDIO RURAL BBY_07_005A, LOTE UNO, LOTE SIN CONSTRUCCIONES, AGROPECUARIO, PROTECCION, AGROFORESTAL, PRODUCCION.	ESCRITURA PUBLICA No. 898 DEL 25-12-2018, NOTARIA UNICA DE LEBRIJA, M.I. 300-322190
Promedio						\$ 29.861.325,61							
Desviación estándar						\$ 2.024.492,86							
Coeficiente de variación						6,78%							
Máximo						\$ 31.885.818,47							
Mínimo						\$ 27.836.832,76							

Fuente: Estudio de mercado Transacciones Escrituradas y Registradas Ruta del cacao, Lonja Inmobiliaria de Santander, Indexadas a Septiembre de 2020.

Se asigna para el área utilizable el valor de \$31.886.000/Ha, para la Unidad Fisiográfica Utilizable.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

**AFILIADO A ASOLONJAS****CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331**<http://www.lonjasan.com>**11.2 VALOR CULTIVOS Y ARBOLES EN PIE**

De acuerdo al análisis especial y técnico efectuado por medio del Inventario de cultivos y especies descrito en la ficha predial BBy-UF_07_014A y tomando como fuente la información técnica de la matriz técnica de cultivos permanentes, realizada por el ingeniero forestal José Vicente Castillo con TP No. 12169 de Min Agricultura, para la Ruta del cacao en sus municipios de jurisdicción, 2016-2020, se han liquidado valores a designar para cada cultivo y de unidades dispersas teniendo en cuenta el estado fitosanitario, manejo cultural y de acuerdo a las densidades de siembra presentadas en cada caso.

Cultivo o especie Ficha N°1	DAP	Cantidad	Unidad	Vr. Unitario	Estado de Conservación - Bueno 90%	Vr. Total
Maderable Mulato cap 60 alt 6	19,098549	19,00	Und	\$ 40.000	\$ 36.000	\$ 684.000,00
Maderable Mulato cap 30 alt 5	9,5492743	28,00	Und	\$ 20.000	\$ 18.000	\$ 504.000,00
Maderable Mulato cap 10 alt 3	3,1830914	54,00	Und	\$ 20.000	\$ 18.000	\$ 972.000,00
Maderable Mónico cap 80 alt 14	25,464731	19,00	Und	\$ 200.000	\$ 180.000	\$ 3.420.000,00
Maderable Mónico cap 50 alt 10	15,915457	14,00	Und	\$ 120.000	\$ 108.000	\$ 1.512.000,00
Maderable Mónico cap 10 alt 4	3,1830914	52,00	Und	\$ 50.000	\$ 45.000	\$ 2.340.000,00
Maderable Guásimo cap 100 alt 15	31,830914	8,00	Und	\$ 100.000	\$ 90.000	\$ 720.000,00
Maderable Guásimo cap 60 alt 12	19,098549	13,00	Und	\$ 40.000	\$ 36.000	\$ 468.000,00
Maderable Guásimo cap 10 alt 3	3,1830914	44,00	Und	\$ 30.000	\$ 27.000	\$ 1.188.000,00
Maderable Balso cap 80 alt 11	25,464731	13,00	Und	\$ 80.000	\$ 72.000	\$ 936.000,00
Maderable Balso cap 50 alt 8	15,915457	12,00	Und	\$ 40.000	\$ 36.000	\$ 432.000,00
SUBTOTAL ESPECIES		276,00	Unidad		VALOR TOTAL	\$ 13.176.000,00
* SE REALIZÓ CONVERSIÓN DE CAP A DAP PARA EFECTOS DE LIQUIDACIÓN DE CULTIVOS						
Cultivo o especie Ficha N°2	DAP	Cantidad	Unidad	Vr. Unitario	Estado de Conservación - Bueno 90%	Vr. Total
Maderable Balso cap 10 alt 3	3,1830914	19,00	Und	\$ 30.000	\$ 27.000,00	\$ 513.000,00
Maderable Frijolito cap 90 alt 11	28,647823	1,00	Und	\$ 60.000	\$ 54.000,00	\$ 54.000,00
Maderable Frijolito cap 60 alt 10	19,098549	2,00	Und	\$ 40.000	\$ 36.000,00	\$ 72.000,00
Maderable Cedro cap 80 alt 12	25,464731	3,00	Und	\$ 250.000	\$ 225.000,00	\$ 675.000,00
Maderable Cedro cap 50 alt 8	15,915457	5,00	Und	\$ 130.000	\$ 117.000,00	\$ 585.000,00
Maderable Nauno cap 50 alt 8	15,915457	6,00	Und	\$ 80.000	\$ 72.000,00	\$ 432.000,00
Palma Tagua adulta		8,00	Und	\$ 90.000	\$ 81.000,00	\$ 648.000,00
Palma Nacuma adultas		23,00	Und	\$ 20.000	\$ 18.000,00	\$ 414.000,00
SUBTOTAL ESPECIES		67,00	Unidad		VALOR TOTAL	\$ 3.393.000,00
* SE REALIZÓ CONVERSIÓN DE CAP A DAP PARA EFECTOS DE LIQUIDACIÓN DE CULTIVOS						
SUBTOTAL ESPECIES Y CULTIVOS FORESTALES FICHA 1 Y 2 PREDIO BBy_UF_07-014						\$ 16.569.000,00



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

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

ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO
TERRENO			
UF1: ÁREA REQUERIDA PREDIO BBY-UF7-014	Ha	0,286650	\$31.886.000
SUBTOTAL TERRENO	Ha	0,286650	

ESPECIES Y CULTIVOS

ELEMENTOS PERMANENTES					
DETALLE / Und	Cant.	Area Ha	Und	Vr TOTAL	
Cultivo o especie Ficha N°1	276,00		Und	\$ 13.176.000,00	
Cultivo o especie Ficha N°2	67,00		Und	\$ 3.393.000,00	
TOTALES	343,00	0,286650	Ha	\$ 16.569.000,00	
Fuente: Estudio de caracterización y análisis de especies forestales y cultivos en la Ruta del Cacao en jurisdicción de los diferentes municipios 2016-2017. (Ing. Forestal José Vicente Castillo)					
TOTAL x Ha		0,286650		\$ 16.569.000,00	



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

12. RESULTADO DEL AVALÚO CORPORATIVO No. BBY-UF_07_014A PREDIO RURAL – FINCA “El placer Lote uno”, VEREDA LISBOA.

ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL \$
TERRENO				
UF1: ÁREA REQUERIDA PREDIO BBY-UF7-014	Ha	0,286650	\$31.886.000	\$9.140.122,00
SUBTOTAL TERRENO	Ha	0,286650		\$9.140.122,00
ESPECIES Y CULTIVOS				
VALOR TOTAL ESPECIES CULTIVOS				\$16.569.000,00
SUBTOTAL ESPECIES Y CULTIVOS				\$16.569.000,00
AVALUO TOTAL BBY_07_014A				\$25.709.122,00

SON: VEINTICINCO MILLONES SETECIENTOS NUEVE MIL CIENTO VEINTIDOS PESOS MCTE.
BUCARAMANGA, OCTUBRE 23 DE 2020.

Cordialmente,

Vo. Bo. Comité Técnico,

ERWIN FERNANDO FUENTES G.
PERITO DESIGNADO CONTRATISTA
LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER.

R.A.A AVAL 91479580

ING. GERMAN A. FUENTES
DIRECTOR DE AVALUOS
LONJA INMOBILIARIA DE
SANTANDER.

R.A.A. AVAL 91258234

Vo. Bo. Comité Técnico,

ALONSO FUENTES CRUZ
PRESIDENTE – REP. LEGAL RAA AVAL 5559733
LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER – OCTUBRE 23 DE 2020.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

**AFILIADO A ASOLONJAS**

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>**13. INDEMNIZACIONES RESOLUCION 898 DE 2014 (DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE).****13.1 CALCULO DAÑO EMERGENTE**

LIQUIDACION DAÑO EMERGENTE AVALUO No. BBY_07_014A		
DERECHOS NOTARIALES COMPRAVENTA LIQUIDACION DAÑO EMERGENTE		
MONTO PREDIO POR AVALUO	\$ 25.709.122	%
DERECHOS NOTARIALES COMPRAVENTA	\$ 78.898	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%
SUBTOTAL	\$ 299.698	0,4%
OTRAS CUENTAS		
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO	\$ 1.211	0,005%
FONDO SUPERNOTARIADO	\$ 1.211	0,005%
IVA	\$ 56.943	0,1%
TOTAL GASTOS NOTARIALES	\$ 359.062	0,5%
OTROS GASTOS:		
BOLETA FISCAL DPTAL	\$ 372.315	1,4%
REGISTRO INSTR. PUBLICOS	\$ 143.972	0,6%
SUBTOTAL OTROS	\$ 516.286	2,0%
TOTAL	\$ 875.348	2,5%
FUENTE: SUPERNOTARIADO Y REGISTRO. http://portalvur.vur.gov.co:8889/vur/sin/consultarPreliquidacion.jsf		
NOTA:		
LA RETEFUENTE ES A CARGO DEL VENDEDOR POR NORMA LEGAL, QUE ES EQUIVALENTE AL 1% DEL VALOR COMERCIAL DEL PREDIO, LA CUAL NO SE TIENE EN CUENTA. (LEY 223 DE 1995, DECRETO 650 DE 1996).		
EL DAÑO EMERGENTE POR ESTE CONCEPTO, SE CALCULO APROXIMADAMENTE A LOS COSTOS Y GASTOS NOTARIALES, LOS CUALES VARIAN AL VALOR FINAL DE ENAJENACION Y EL VALOR DE DOCUMENTOS QUE SE REGISTREN EN EL ACTO NOTARIAL DE LEGALIZACION.		

BUCARAMANGA, OCTUBRE 23 DE 2020.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

13.2 CALCULO LUCRO CESANTE

De acuerdo a la norma vigente Res. 898 de 2.014:

Documentos que se anexaron para liquidación de indemnizaciones por Lucro Cesante:

- 1.) Certificado de ingresos expedido por la Contadora Pública Sonia Consuelo Díaz, C.C. 63.318.142, T.P. 157033 – T, donde especifica que el sr. Alfredo León Melo, tuvo ingresos anuales durante 2.019 por \$53.650.540 por cultivos de árboles frutales y maderables.
- 2.) Certificado de antecedentes de la C.P., Sonia Consuelo Díaz, por la Contadora con fecha junio 17 de 2.020 vigente.
- 3.) Cuadro de Proyección de ingresos desde el año 2.016 hasta el año 2.025 de árboles frutales sin incluir costos ni utilidad.
- 4.) Copia Tarjeta Profesional de la Contadora Pública Sonia Consuelo Díaz, C.C. 63.318.142, T.P. 157033 – T.

SALVEDADES:

- a.) Del numeral 1, se deja salvedad que dichos ingresos no se encuentran discriminados con costos por separado tanto para maderables como para frutales, discriminando las utilidades respectivas. Así mismo se deja salvedad que en el área de afectación no se encuentran cultivos, sino algunos maderables y dicha área está ubicada en zona de Uso donde restringe normativamente la comercialización de la madera, la cual debe ser autorizada por autoridad ambiental. Por lo tanto se le solicita allegar dichos permisos. Así mismo con estos ingresos le obliga a DECLARAR RENTA por el año gravable 2.019, por lo que para efectos de liquidación de indemnizaciones debe allegar informe fiscal respectivo presentado a la DIAN, con anexo de costos, gastos y utilidades según origen. Se deja la SALVEDAD de que por los motivos anteriormente indicados no es posible la liquidación del Lucro Cesante, hasta que alleguen el informe fiscal y los anexos de pérdidas y ganancias discriminados.
- b.) Del numeral 2, y el 4, el Certificado de la Contadora está vigente, la tarjeta profesional está vigente y cumple la reglamentación legal.
- c.) Del numeral 3, el Cuadro de Proyección de Ingresos de cultivos no se indican costos ni se discriminan las utilidades y no existe soporte de Estados de Resultados o Informes Fiscales que respalden estos datos históricos sobre los cuáles se



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

realizan las proyecciones. Se deja SALVEDAD de que este cuadro se toma como informativo ya que en el área de afectación no existen cultivos.

- d.) Por los motivos anteriormente expuestos, se deja SALVEDAD de que con la información suministrada no es posible realizar la liquidación de Lucro Cesante para este predio, hasta tanto no se adjunte la información adicional indicada.
- e.) Así mismo se deja SALVEDAD de que en caso de ser liquidado el Lucro Cesante, se liquidará por el término de seis (06) meses como máximo, por los rendimientos reales del inmueble objeto de adquisición, como lo establece la Resolución 898 de 2.014.

Cordialmente,

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

DRA. MORICA E. FUENTES G.
PERITO CONTRATISTA DESIG.
LONJA INMOBILIARIA DE SDER
R.A.A - AVAL 63361587

Vo. Bo. Comité Técnico,

ALONSO FUENTES CRUZ
PRESIDENTE - REP. LEGAL
LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER
R.A.A - AVAL 5559733



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

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.

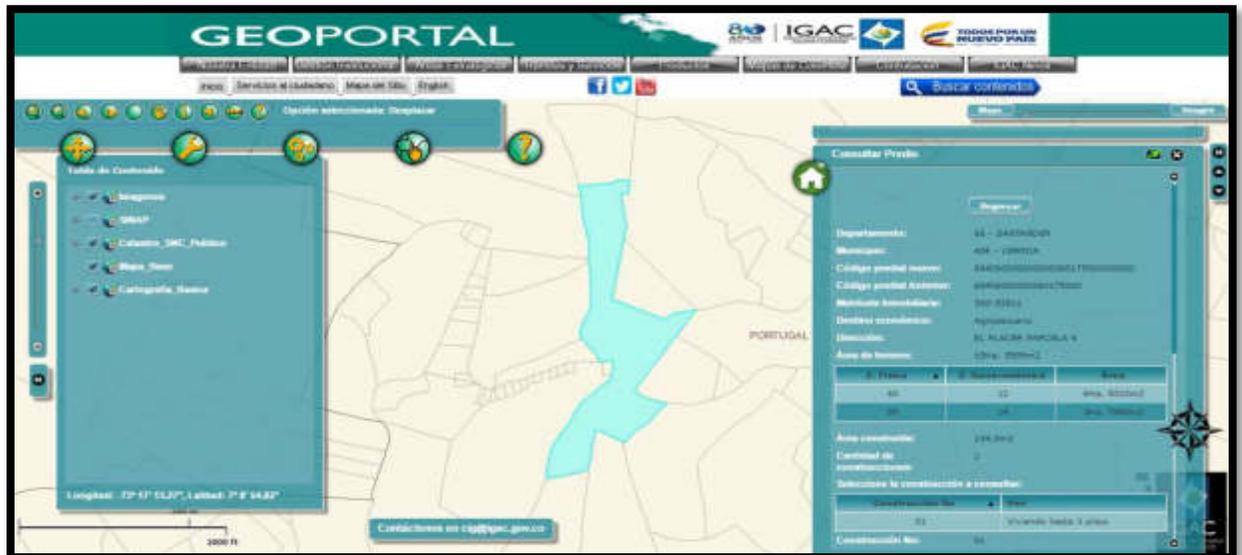
AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>



Fuente: google earth.



Fuente: Geoportál 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.

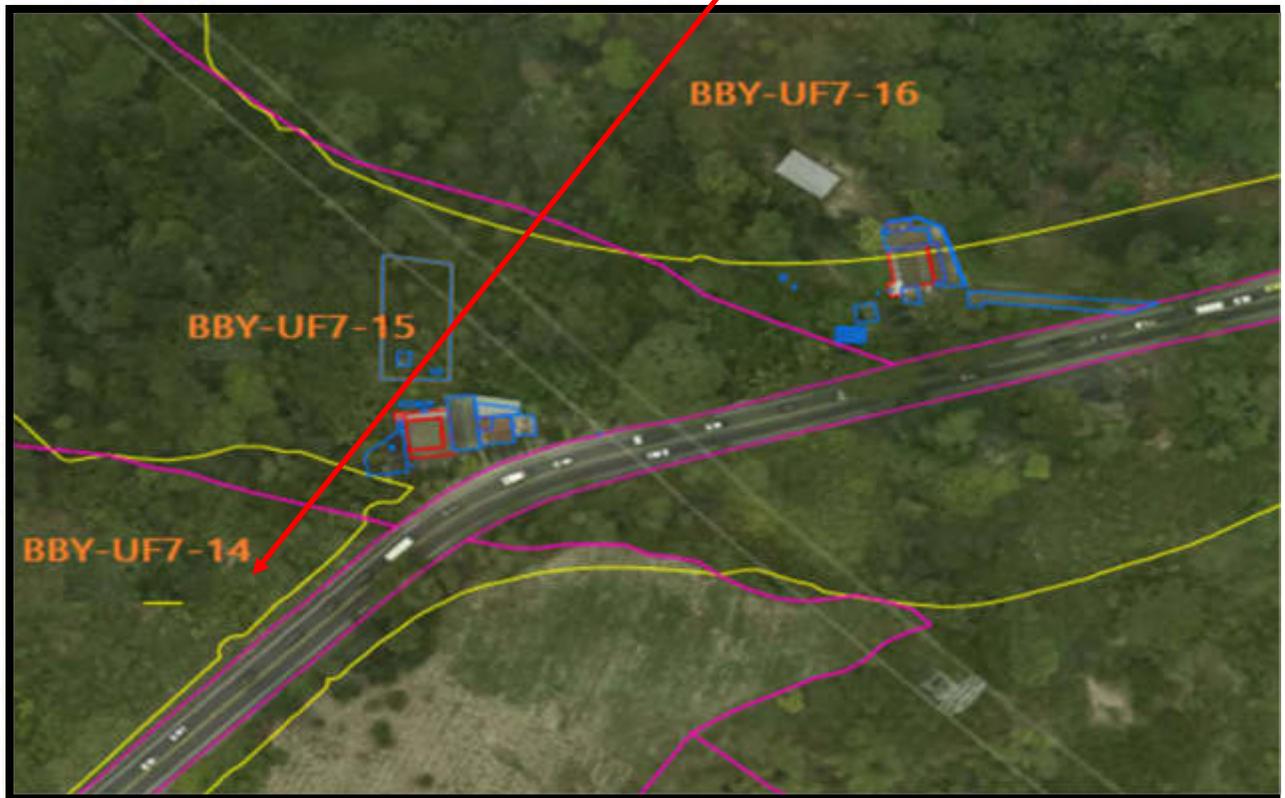
AFILIADO A ASOLONJAS



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

Fuente: Ficha predial BBY-UF7-014



Fuente: Google Earth



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

AFILIADO A ASOLONJAS

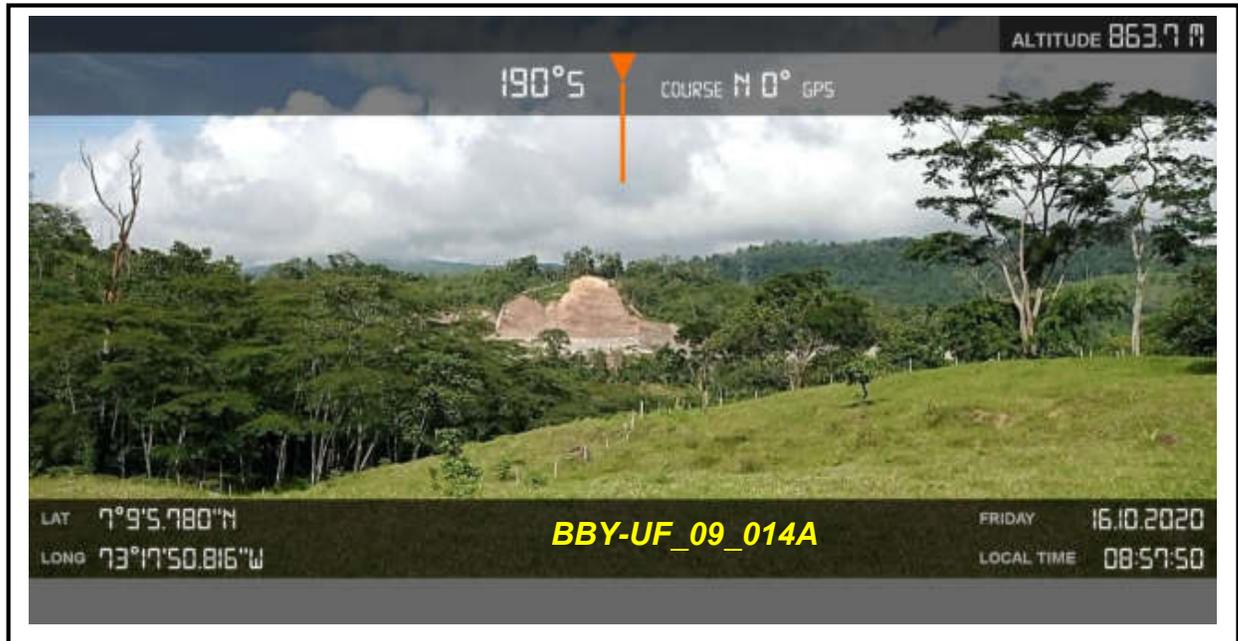


CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

ANEXO FOTOGRÁFICO PREDIO BBY-UF7-014

PANORAMICAS





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

AFILIADO A ASOLONJAS



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

PANORAMICAS





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

AFILIADO A ASOLONJAS



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

CULTIVOS Y ESPECIES FORESTALES

Especie: Mulato



Especie: Guácimo



Especie: Moncoro



Especie: Balso



Especie: Cedro



Especie: Frijolito





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

CULTIVOS Y ESPECIES FORESTALES

Especie: Nauno



Especie: Nacuma



Especie: Tagua



14.1 Unitarios de Cultivos



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjiasan.com>

VALOR CULTIVOS PERMANENTES Y SEMIPERMANENTES										
RESUMEN Fuente: Estudio de caracterización y análisis de especies forestales y cultivos en la Ruta del Cacao de las unidades Funcionales Ruta del cacao, en jurisdicción de los diferentes municipios SEPTIEMBRE - DICIEMBRE DE 2016 - AGOSTO 2.020. (Ing. Forestal José Vicente Castillo). TP No. 12169 DEL MINISTERIO DE AGRICULTURA										
VALOR ARBOL EN PIE 100%										
LOS VALORES ADOPTADOS QUEDAN A CRITERIO DEL AVALUADOR DE ACUERDO AL ESTADO DE CADA ESPECIE SEGUN EL RANGO DE CLASIFICACIÓN.										
CULTIVOS Y ESPECIES	< 10 DAP	< 20 DAP	< 30 DAP	< 40 DAP	< 60 DAP	< 80 DAP	< 100 DAP	< 120 DAP	< 1,40 DAP EN ADEL.	
ABAICO	\$ 40.000	\$ 50.000	60000-70000	80000 -100000	100 -120	130-150	\$150-160	\$160		
ABAREMA JUJUMBA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000	
ACACIO/ACACIO LEUCADENA	\$30000 - 50.000	\$150-180	\$200. - \$280.	\$ 320.000	\$ 380.000	\$ 400.000	\$ 420.000			
ACACIO / ACACIO MAGNUN	\$30000 - 50.000	\$150-180	\$200. - \$280.	\$ 320.000	\$ 380.000	\$ 400.000	\$ 420.000			
ACEITE MARIA	30000-50000	60000-100000	\$ 130.000	\$ 260.000	\$ 350.000					
ACEITUNO	30000-50000	60000-100000	\$ 130.000	\$ 260.000	\$ 350.000					
ACHOTE - ACHIOTE	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 100.000	ACHIOTE FRUTAL \$100-150				
AGUACATE CHOQUETTE	1HASTA 3	\$ 120.000	> 3 AÑOS	\$ 235.000		CRIOLLO 5 AÑOS \$105.984				DECADENCIA \$120
AGUACATE TECNI	1HASTA 3	\$ 250.000	> 3 AÑOS	\$ 450.000	PCC	CRIOLLO 5 AÑOS \$205.983				semilero vara \$20.000
AGUACATE TRAD	1HASTA 3	\$ 125.000	> 3 AÑOS	\$370.000 PCC	Decadenc: \$90 mil	CRIOLLO MENOR A 2 AÑOS \$60.000 A \$125.983				semilero vara \$20.000
AJISITO - AJI	\$ 20.000	\$20. A \$50.	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 100.000	MATA DE AJI \$30 A \$60				
ALAPO	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 100.000		DEPENDE DEL TAMAÑO				
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	
ALCURUCO-ACURUCO	\$ 20.000	\$20. A \$55.	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 100.000					
ALGARROBO	\$ 20.000	\$30. A \$55.	\$ 60-80000	\$80000-100000	\$110000-120000	\$ 350.000	\$ 520.000			
ALGODON - ALGODONCILLO	\$ 30.000	\$30. - \$40.	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 130.000	\$ 130.000	130-150			
ALMENDRO	\$ 40.000	\$ 50.000	60000-80000	100000-120000	135-150	\$ 180.000	\$ 200.000	< 5 AÑOS \$80	\$ 20. AÑOS \$100-20-25 AÑOS \$80	
ANACO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000	
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	\$ 80.000	\$ 100.000	\$100 A 120	\$ 120.000	ANON < 5 AÑOS FRUTAL \$80.000		
ANON MONTAÑERO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$100 A \$129	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000		
ARAPO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$100 A \$129	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000		
ARAZA (FRUTAL)	\$30 -\$60	< 3 años	ARAZA de 3 a < 10 AÑOS \$100 MIL							PARECIDO A GUAYABA
ARENOSO	30000-50000	60000-100000	\$ 130.000	\$ 260.000	\$ 350.000					
ARBOL O FRUTO DEL PAN	PRODUCCION \$120.000-150.000									
ARBOL DE NAVIDAD	ENTRE \$ 15.000 Y \$30.00 A CRITERIO DEL AVALUADOR. (Teniendo en cuenta el tamaño de la especie)									
ARCABUCO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 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	\$ 120	\$ 150	\$ 180.000	\$ 200.000	\$ 200.000			
ARRAYAN	\$ 40.000	\$ 50.000	60000-80000	100000-120000	135-150	\$ 180.000	\$ 200.000			
AZALEIA ENRE 1 Y 5 AÑOS	\$ 25.000									
BAILADOR	\$ 30.000	\$40. A \$60.	\$70000-90.000	\$95000-120.000	\$ 150.000	\$ 180.000				
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	\$100 A \$130	\$135 A \$150	\$ 180.000	\$ 200.000			
BAMBÚ - CAÑABRAVA	\$ 100.000			entre 60 y 100 cepas	\$600.000					
BAMBÚ - GUADUA (matas con mas de 30 canutos o cepas) por M2	\$12.500-18.000/m2									
BAMBÚ - GUADUA (matas con mas de 30 canutos o cepas)	\$ 20.000	\$ 40.000	35000/450000	PEQUENA CON POCA CANTIDAD DE CEPAS =		\$180.000	mas DE 200 cepas. A \$2.000.000.			
BARA DE JUAN BLANCO	\$ 20.000	\$ 40.000		\$ 60.000	\$ 100.000					
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	60000-80.000	\$ 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									
CACAO TRAD	ACUERDO A TAMAÑO Y ESTADO DE LA ESPECIE									
CACHO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	65000-80000	85000-80000					\$ 100.000
CACHO DE VENADO/ORNAMENTAL	\$20000-50000	PEQ. SEGUN TAMAÑO.	CACHO VENADO GRANDE \$100-150							
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	PCC \$100-\$240	
CAFETO / CAJETO	\$20 A \$45	\$ 45.000	\$ 60.000	\$80 A \$100	\$ 100	\$ 120		15 AÑOS\$80		
CALIMO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 80.000						\$ 100.000
CAMPANO	30000-50000	60000-100000	\$ 130.000	\$ 260.000	\$ 350.000					
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									
CAÑA-BRAVA (matas)	VARA INDIVIDUAL ENTRE \$1.000 A \$1.500									
CAÑAHUETE - CAÑAGUATE	\$ 30.000	\$ 40.000	50-60	80-100	\$ 120.000	\$ 130.000				\$ 100.000
CAÑOFISTULO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 80.000	\$ 100.000					
CAÑA FORRAJERA	\$250-\$350/M2	\$2.500.000/HA								
CAOBO - CAOBO ROJO	\$ 35.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$80 A \$100	\$ 100.000					
CARACOLI	30000-50000	60000-100000	\$ 130.000	\$260.000 a \$300.000	\$ 350.000	\$ 360.000	\$ 370.000			
CARAMBOLO	1-5 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				



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjiasan.com>

CARBONERO	30000-50000	60000-100000	\$ 130.000	\$ 260.000	\$ 350.000					
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	\$ 30.000	\$40. A \$60.	\$70000-90.000	\$95000-120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000	\$ 220.000	\$ 250.000	
CAYENO ORNAMENTAL ENTRE 1 Y 5 AÑOS	\$ 25.000	a \$30.000								
CEDISO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000						
CEBRILLO - CEDRILLO BLANCO, CEDRO AMARGO - CEDRELLA ADOBRATA	\$ 30.000	\$40. A \$60.	\$70000-90.000	\$95000-120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000		ORNAMENTAL GRANDE \$100	
CEDRO	\$50000-75000	\$120 A \$130	\$180 A \$250	280000 -390000	\$ 520.000	\$ 212.975	\$ 212.975	\$ 250.000	\$ 280.000	
CEDRO DE MONTAÑA	\$50000-75000	\$120 A \$130	\$180 A \$250	280000 -390000	\$ 520.000	\$ 212.975	\$ 212.975	\$ 250.000	\$ 280.000	
CEDRO ROJO / CEBOLLO	\$50000-75000	\$120 A \$130	\$180 A \$250	280000 -390000	\$ 520.000	\$ 212.975	\$ 212.975	\$ 250.000	\$ 280.000	
CEIBA BLANCA - UMCA - LECHOSA	\$ 30.000	\$60 A \$120	\$125 A \$140	\$145 A \$200	\$130 A \$200	\$130 A \$200	\$130 A \$200	\$ 200.000	\$ 212.975	
CEIBA BOMBA, ESPINOSA	\$ 30.000	\$60 A \$120	\$125 A \$140	\$145 A \$200	\$130 A \$200	\$130 A \$200	\$130 A \$200			
CEIBA BRUJA	\$ 30.000	\$60 A \$120	\$125 A \$140	\$145 A \$200	\$200 A \$250	\$250 A \$280				
CEIBA COMUN	\$ 40.000	\$60 A \$120	\$125 A \$140	\$145 A \$200	\$200 A \$250	\$250 A \$280				
CEIBA PINTADORA	\$ 30.000	\$60 A \$120	\$125 A \$140	\$145 A \$200	\$200 A \$250	\$250 A \$280				
CEIBA TOLUA / TONUA	\$ 40.000	\$60 A \$120	\$125 A \$140	\$145 A \$200	\$159.732 - \$212.975	\$250 A \$280				VARAS A \$40
CERCA VIVA ZUNGILA - SWINGLEA - CAYENO-TRINITARIO- CROTO							ML ó und	MAS DE 2,50 H	30000-40000	M2: \$30.000
CERCA VIVA PINO		ENTRE \$10 - \$20, \$30 Y \$40.000 DE ACUERDO AL ESTADO DE CONSERVACION								
CERCA VIVA ORDINARIOS y/O NATURALES		0,60 A 1,10 DAP A \$120.000 C/U								
CERCA VIVA GUADUA - BAMBU		ENTRE \$10.000 Y \$20.000/ML DE ACUERDO AL ESTADO DE CONSERVACION								
CEREZO	DOS AÑOS= \$ 46. 215 - \$80.000		4 AÑOS=\$120.000			CEREZO DE 5 A 20	\$ 150.000			
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	30000-50.000	60-100	\$ 120.000	\$ 140.000	\$ 160.000					
CHICHATODO	30000-50.000	60-100	\$ 120.000	\$ 140.000	\$ 160.000					
CHINGALE	30000-50.000	60-100	\$ 120.000	\$ 140.000	\$ 160.000					
CHINGUEY	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$80 A \$100.000						
CHIRMOLLO	HASTA DOS AÑOS= \$ 46. 215		4 AÑOS=\$ 46.215	> 5 \$60- \$80.000	11 AÑOS= \$60.000	\$80.000				
CHIRMOLLO 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					
CHOCHO /FRUTAL	\$ 30.000	\$ 400.000	\$ 60.000	\$ 80.000	EN PROD \$150.					
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	
CIRUELO - COCOTA OCAÑERA	< DOS AÑOS= \$ 46. 215		4 AÑOS=\$ 46.215		6 a 10 años \$56		11 AÑOS= \$60.00	> 11 años \$110.000		
CITRICOS COMUNES CRIOLLOS		35.000 Dos Años	60.000 10 AÑOS	56.000 Produccion						
CRISPIN	1-3 \$30	3-9 AÑOS \$50	60000 10 AÑOS							
CLAVELINO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000						
COCO (CUALQUIER OTRO COCO MADERABLE) ROJO, PICHÓ	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	<10 años \$60 a 120. > 10 años \$100.000	> 10 -20 años \$120.000- \$180.000	
COCO CRISTAL	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 180.000		MATA COCO PEQ. \$20-30	
COCO-GUÑA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 180.000			
COCUETO/COQUELO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 180.000			
COMINO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000					
COPILO / (COPE)	\$40-60	\$100-120	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000	\$ 250.000	VARA SEMILLERO O MATA \$10.000			
COPILO MONTAÑERO	\$40-60	\$100-120	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000	\$ 250.000	VARA SEMILLERO O MATA \$10.000			
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	\$20000-30000	\$60-80	\$100-150	\$ 170.000	\$ 240.000	\$ 260.000				
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. A \$60.	\$70000-90.000	\$95000-120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000			
CULTIVOS DE YUCA MATAS	\$1.000	\$3000 - 5.000								
CURAZAO VERANERA	\$ 20.000									
DECUMBENS	\$250M2									
DOCTORA	\$ 20.000									
DORMIDERO	30000-50.000	60-100	\$ 120.000	140000-159.000	\$ 160.000					
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	\$40-60	\$100-120	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000	\$ 250.000	VARA SEMILLERO O MATA \$10.000			
ESPECIES ORNAMENTALES (matas)	\$10.000 A \$30.000.	Con flor \$25.000.=	INCLUYE CLAFER	YMATAS DE JARDIN		AZUCENA, ANGELINO, BELLISIMA, RUDA, VERANERA, CAMPANA, MENTA, BIFLORA, OTRAS, NAZARENO, MILLON, CERIMAN, ARBOL DE LA FELICIDAD, HELICONIA Y OTROS DE JARDIN: DESDE \$10, \$20 A \$30.000. LENGUA DE SUEGRA DE \$15 A \$35.000.				
EUCALIPTO	30000-50.000	60-100	120000-149.000	180-250	\$ 285.000	\$ 300.000				
EUCALENO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000							
FRESNO	\$ 30.000	\$ 50.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000				
FICTOS - FICTUZ	\$20000-30000	\$60-80	\$100-150	\$ 170.000	\$ 240.000	\$ 260.000			Ficus ornamental \$80-100	
FICUS / FICO	\$20000-30000	\$60-80	\$100-150	\$ 170.000	\$ 240.000	\$ 260.000				
FIGUERONA	\$ 30.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000						
FLOR MORADO	30000-50.000	60-100	120.000-149.000	180-250	\$ 285.000	\$ 300.000			ORNAMENTAL \$130	
FRANCESINO (ORNAMENTAL)	\$ 20.000	\$ 56.564	\$ 60.000	< 3 AÑOS \$30.000		ORNAMENTAL A \$40.000	> 3 - 10 años	\$ 60.000		
FRIJOLITO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000		
FRIJOLITO (varas)	\$ 30.000									
GALAPO	30000-50.000	60000-99.000	\$ 100.000	100000-120000	\$ 180.000					
GALLINEROS	\$ 40.000	\$60 A \$120	\$125 A \$140	\$145 A \$200	\$159.732 - \$212.975	\$250 A \$280				
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	\$ 160.000	\$ 160.000	



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

**AFILIADO A ASOLONJAS****CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331**<http://www.lonjiasan.com>

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				
GIRONA	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	30000-50.000	60000-99.000	\$ 100.000	100000-120000	\$ 180.000					
GUACIMO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 40.000	\$50 A \$100	\$50 A \$100	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	
GUAICO	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 80.000						
GUAIMAROS	\$ 20.000	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000						
GUALANDAY	\$ 30.000	\$ 45.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 100.000	\$ 120.000			
GUAMAMICO (fruta) - GUAMO - GUAMO COPERO, MONTE - INGA GUAMA, CHINIVO, MESTIZO	\$20.000 - \$30.000 <1 Años= \$40	\$30.000 A \$40.000 1-3 años= \$60 A \$80	\$80.000 4 AÑOS \$90-100	\$80.000 >5 años= \$100.000 - \$110.667	\$ 100.000.000	\$ 150.000	A CRITERIO	VARA < 10 \$3,000		
GUAMARDITO	\$ 20.000	\$20 A 40	\$40 A \$100	\$100 A 110	\$ 110.668	\$ 110.668	\$ 110.668	\$ 130.000		
GUAMO - GUAMILLO - G. MACHO	\$30000-50.000	\$100 A 120	\$120 A 140	\$ 150.000	\$ 180.000.000	\$ 200.000	\$ 220.000	>3 A 10 \$95,000	> 10 AÑOS 130,000; > 15 AÑOS 130-180,000	
GUAMO CAFETERO	\$30000-50.000	\$100 A 120	\$120 A 140	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000				
GUAMO CASTAÑERO - BLANCO	\$30000-50.000	\$100 A 120	\$120 A 140	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000				
GUAMO MONTAÑERO	\$ 40.000	\$60 A \$120	\$125 A \$140	\$145 A \$200	\$159.732 - \$212.975	\$250 A \$280	VARA < 10 \$10,000			
GUANABANO TRAD	< de 3 años = \$ 70.000 A 125.000									
GUANABANITO/GUANABANO MONTE/ GUANABANILLO	> A 3 AÑOS TIEMPO DE PRODUCCIÓN =ENTRE \$250,000 Y \$318,000									
GUARUMO	\$30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 120.000					
GUASIMO	\$ 40.000	60000-99.000	\$ 100.000	100000-120000	\$ 180.000					
GUAYABO - G. AMARGO-GUAYABITO-AGRIJO - DE MICO	\$30-\$60	< 3 años	50-60000	\$ 100.000	100000-120000	\$ 130.000				
GUAYABO DE MONTE - DANTE	\$30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	100000-120000					
GUAYABO PERA	\$40 - \$80	< 3 años		3 a < 10 AÑOS \$120 MIL				> 10 \$130		
GUAYABO TRAD- PAVA(O)	\$40-60	\$100-120	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000	250000	VARA < 10 \$10,000			
GUAYACAN	\$40 a \$50	\$ 80.000	\$100 A \$130	\$ 212.975	\$ 212.975	\$ 250.000	\$ 300.000			
GUAYACAN AMARILLO/MORADO	\$ 50.000	\$ 80.000	\$100 a \$150	\$250.000- 380000	\$ 530.000	\$ 550.000	\$ 600.000			
GUAYACAN HOBO-JOBO	\$ 50.000	\$ 80.000	\$100 a \$150	\$250.000- 380000	\$ 530.000	\$ 550.000	\$ 600.000			
GUAYACAN POLVILLO	\$ 50.000	\$ 80.000	\$100 a \$150	\$250.000- 380000	\$ 530.000	\$ 550.000	\$ 600.000			
GUSANERO	\$30000-50.000	\$100 A 120	\$120 A 140	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000				
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)	\$ 40.000	\$60 A \$120	\$125 A \$140	\$145 A \$200	\$159.732 - \$212.975	\$250 A \$280				
HIGUERONA - FIGUERONA	\$ 40.000	\$60 A \$120	\$125 A \$140	\$145 A \$200	\$159.732 - \$212.975	\$250 A \$280				
HOBO	\$ 40.000	\$60 A \$120	\$125 A \$140	\$145 A \$200	\$159.732 - \$212.975	\$250 A \$280				
HOJA MORADA	ORNAMENTAL PLANTA \$30,000									
HOJARASCO (A)	\$30000-50.000	\$100 A 120	\$120 A 140	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000				
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	\$100000-120.000	\$ 150.000	\$ 180.000			
HUEVO DE PERRO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000					
ALBAHACA, TOMATE, SABILA, AHUYAMA	\$ 1.000	A \$15.000								
INDIO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$100 A \$129	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000		
ICACO - IKAKO		< 5 AÑOS \$80		5-10 AÑOS \$120				>10 AÑOS \$150		
IVAN BLANCO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000					
JAZMIN ORNAMENTAL	\$30000-50.000	\$80-199	\$200 A 239	\$ 240.000	\$ 280.000	\$ 300.000				
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	\$30000-50.000	\$100 A 120	\$120 A 140	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000				
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. A \$60.	\$70000-90.000	\$95000-120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000			
LECHE	\$ 30.000	\$40. A \$60.	\$70000-90.000	\$95000-120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000			
LECHOLAYA	\$ 30.000	\$40. A \$60.	\$70000-90.000	\$95000-120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000			
LEGUMINOSAS GUACAS	\$ 12.000									
LECHUDO - LECHOSO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000.000	\$ 130.000.000	\$ 140.000.000	\$ 150.000.000	\$ 160.000.000	
LEUCADENA	\$ 20	\$ 30	\$ 50							
LIMÓN CRIOLLO (COMUN), DULCE - PAJARITO - CITRICOS COMUNES	< 8 MESES = \$34.858-\$55. > 1 A 3 años= \$56.565 a \$125.000 pcc									
LIMÓN MANDARINO	< de 2 A 3 años= \$56.000-86.000									
LIMÓN TAHITI	< 1 AÑO \$60-86									
LIMÓN TAHITI	EN PRODUCCIÓN 3 Años \$100000 A \$190.000. = > 5 años \$240.000. De 15 a 20 años o más \$ 80.000 a criterio avaluador.									
LIMÓN CRIOLLO/ LIMÓN CASTILLA / LIMÓN RUGOSO	EN PRODUCCIÓN \$195.500 A CRITERIO DEL AVALUADOR SEGÚN EL ESTADO									
LIMÓN CRIOLLO	DE 1 A 2 AÑOS 90000-120.000 DE 2 A 3 AÑOS \$ 150.000 > 3 AÑOS \$195.500 A \$230.000 A CRITERIO DEL AVALUADOR									
LIMÓN CRIOLLO	Limón Castilla, Otros < 3 años \$100 -130 y > 3 a 10 años \$150-200. = en producción amplia \$230									
LIMÓN CRIOLLO	< 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 \$105000									
MAIZ MATA	3000-5000 MAS DE 1000 UNID. A \$350									
MALAGANO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	80000-100000	\$100 A \$120	\$ 130.000	130000-150000	\$ 150.000	\$ 150.000	
MALAGUEÑO	\$40-60	\$100-120	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000	\$ 250.000	VARA SEMILLERO O MATA \$10,000			



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasant.com>

MALAMIGO	\$40-60	\$100-120	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000	\$ 250.000	VARA SEMILLERO O MATA \$10.000		
MALVECIONO (higuerón)	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000				
MAMEY FRUTAL	< 5 AÑOS \$80	5-10 AÑOS \$120							
MAMONCILLO - MAMON DE MONTE (MADERABLE)	\$20,000 A \$30000	\$30 A 40	\$40 A 60	\$ 100.000	\$ 130.000		EN PCC PLENA \$680,000		
MAMONCILLO - MAMON DE MONTE	1-3 años= \$50 a \$330.000		3-5 años \$450	>5 años adulto= \$680.000	> 10 AÑOS	> \$680,000		A CRITERIO	
MANCHADOR	\$40-60	\$100-120	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000	\$ 250.000	VARA SEMILLERO O MATA \$10.000		
MANDARINA/O TRAD	>1-3 A \$56 - \$100		> 5 AÑOS PCC \$115 - \$160						
MANGO < 1 AÑO	\$ 120.000,00	MENOR A 3 AÑOS	110000 A \$200,000	ENTRE 3 Y 8 AÑOS	\$250,000 A \$320,000	MAYOR PCC	REGULAR EN PCC ENTRE 20 A 30 AÑOS	250 MIL - 300 MIL	REGULAR PCC ENTRE 8 -20 AÑOS COMUN \$200,000-\$250,000
MANGO D AZUCAR, TOMMY	< 6 meses \$80	entre 1 a 5 años \$110.000 y \$350.000 de acuerdo a producción			> 10 - 25 AÑOS:		10 AÑOS A 24 AÑOS \$250.000 a \$350.000L; >25 a 50 AÑOS \$200.000 a \$250.000.		
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	\$ 80.000,00	>90 A 100 \$100.000		
MARACO, GUAQUE, Gracelio - Gracelio (MADERABLE)	\$ 40.000	\$40 A 60	\$60 A 130	\$150 A 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678	FRUTAL \$150.000
MARACO (MADERABLE)	\$ 40.000	\$40 A 60	\$60 A 100	\$150 A 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678
MARFIL / (APLICA A VARA)	\$40-60	\$100-120	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000	\$ 250.000	VARA SEMILLERO O MATA \$10.000-\$20.000		
MATA CAÑEJAS	ENTRE \$ 5.000 Y \$15.000 A CRITERIO DEL AVALUADOR. (Teniedo en cuenta el tamaño y estado de la especie)								
MATA DE CANA	ENTRE \$ 5.000 Y \$15.000 A CRITERIO DEL AVALUADOR. (Teniedo en cuenta el tamaño y estado de la especie)								
MATA DE IRACA, NACUMA	ENTRE \$ 3.000 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 \$15.000 < 6 meses 1 Año y entre \$15.000 a \$32.000 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 SABILA	ENTRE \$ 5.000 - \$15.000 \$20.000 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 \$16.000 A \$140.000 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 NACUMA	\$30 A 40	M2							
MATA MARACUYA	entre \$5.000 a \$15.000 < 6 meses y entre \$25.000 a \$55.000 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 \$25.000 a \$55.000 PCC a criterio del evaluador de acuerdo al tamaño y estado de la especie en pocas cantidades.								
MATA DE LIVA	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 ORQUIDEA GRANDE \$80-\$100		
MATACHIROSO MATA	\$3000 - \$5000						MATA ANTURIOS \$40-100		
MATA DE CORONA ESPINAS	entre \$5.000 a \$15.000 < 12 meses y entre \$15.000 a \$30.000 PCC a criterio del evaluador de acuerdo al tamaño y estado de la especie en pocas cantidades.								
MATARRATÓN CTE/DE MONTE	\$ 30.000	\$40. A \$50.	\$ 60 - 80	\$ 100 - 120	\$ 150.000		ornamental grande \$150,000		
MATAS DE BUJAO - VIJAO	ENTRE \$3.000, \$5000 Y 15.000 DE ACUERDO AL TAMAÑO DE LA ESPECIE								
MATA VERGUENZA	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	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000			MATA DE RUDA NORMAL \$20.000
MEDICINAL BORRACHERO	\$ 30.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 200.000	\$220000-255570	\$ 300.000		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		\$40 A \$ 50	\$ 60.000	60-80	> \$150.000			
MENUIJTO	\$20 A \$30	\$30 A \$40	\$40 A \$ 50	\$ 60.000	\$ 80.000				
MESTIZO	\$20 A \$30	\$30 A \$40	\$40 A \$ 50	\$ 60.000	\$ 80.000				
Miñ (MADERABLE)	\$ 40.000	\$40 A 60	\$60 A 100	\$150 A 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678
MIRTO MADERABLE	\$20000-30000	\$60-80	\$100-150	\$ 170.000	\$ 240.000	\$ 260.000			
MIRTOS (Matas) Ornamental	ENTRE \$ 20.000 Y \$35.000 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 - Maderable	\$ 50.000	\$100 A \$ 120	\$180 A 200	\$ 340.000	\$350 A \$380	\$390 A \$420	\$425 A \$440	\$445 A \$460	\$ 460.000
MONCORO (varas semillero)	10000-20000	30000-40000							
MONCORO (varas)	\$ 40.000								
MONTE	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	60.000-100000	\$ 120.000	\$ 130.000,00	\$ 150.000,00		
MORADILLO / MORADILLA	\$ 30.000	\$40. A \$60.	\$70000-90.000	\$95000-120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000		
MORAL	\$ 30.000	\$40. A \$60.	\$70000-90.000	\$95000-120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000		
MORINGA ORNAMENTAL MATA	\$ 40.000								
MORO	\$ 30.000	\$30. A \$40.	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000			
MULATO / MULATO NEGRO/MULA MUERTA	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 160.000,00	\$ 170.000,00
NABULO /NABO	\$ 5.000	\$ 10.000	\$ 15.000						
NACO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 120.000			
NARANJA COMÚN	< de 2 años \$56.564 - \$80.000		2 A 5	\$80.000 -132000	5 A 10	132.000-156.000	MAS DE 10	\$ 156.000	
NARANJA TANGELO, OMBLIGONA	ENTRE 2 AÑOS \$90.000 A 5 AÑOS \$160.000 Y EN PRODUCCIÓN								
NARANJA VALENCIA/NA	132000-156.000			NARANJA POMELO < 3 AÑOS \$132 - 150.000	< 1 AÑO \$90		1-3 AÑOS \$125		
NAJUNO - N. BLANCO - N. CAMPANO	\$40000-60.000	\$60 A 80	\$90 A 100	\$190 A 250.000	\$ 270.000	\$ 450.000	\$ 480.000	\$ 520.000	
NAJUNO MONTAÑERO	\$40000-60.000	\$60 A 80	\$90 A 100	\$190 A 250.000	\$ 270.000	\$ 450.000	\$ 480.000	\$ 520.000	
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	\$ 30.000	\$40. A \$60.	\$70000-90.000	\$95000-120.000	150000	\$ 180.000	\$ 200.000	> 4 AÑOS \$120 - \$200 A CRITERIO	
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	
OTTI	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000				
OLLAMICO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000			



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

**AFILIADO A ASOLONJAS****CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331**<http://www.lonjiasan.com>

OREJERO	\$20000-30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000				
OREJO	\$20000-30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000				
PAJARITO	\$30000-50.000	\$100 A 120	\$120 A 140	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000				
PALMA AFRICANA	EN PRODUCCIÓN \$105.983, > A 15 AÑOS \$85.000 > A 20 AÑOS \$50.000, TECNIFICADA BAJO CALCULO ESPECIAL									\$ 327.170,00
PALMA COMÚN, BANDERA (matas)	ENTRE \$10 Y 20		PALMAS DE JARDIN ORNAMENTAL: ENTRE \$10 - \$ 30 \$50 SEGÚN TAMAÑO.							ORNAMENTAL GRANDE \$150.000
PALMA ARECA	60 A 70 MIL	80.000	90.000	105.983						
PALMA DE ACEITE (AFRICANA)	< A 1 AÑO \$52.500; 2 AÑOS \$80		EN PRODUCCIÓN \$105.983-\$327.170.		TECNIFICADA BAJO CALCULO ESPECIAL.					PALMA
PALMA DE CHONTADURO - TAGUA/PALMA TAGUA	ENTRE \$90.000 Y \$180.000									
PALMA DE COCO (COROZO), (COCOTERO)	105983-180		PALMA COCO < 2 AÑOS \$60.000-100		PALMA COCO > 3 AÑOS a 20 años \$105.983-180					> 25 AÑOS DECRET. \$60.000-80.000
PALMA IRACA JÓVEN	\$10. A \$30. ACUERDO A TAMAÑO Y ESTADO FITOSANITARIO Y SI SON ORNAMENTALES DECORATIVAS. MAS DE 50 A 100 PLANTULAS ENTRE \$3000 A \$5.000									
PALMAS VARIAS PCC-ORNAM. GRANDE/ PALMA VELLUDA	CASTILLERA, DE CASA, BISMARQUIA, ARECA, BOTELLA, REAL, DE RAMO, VINO, CHONTADURO, ALMENDRON A \$105.983-180;				CINTA, OTRAS y > 3 AÑOS SIMILARES A PALMA COCO O ACEITE, ornamental peq.\$30-80 (MATAS PEQUEÑAS)					< 3 AÑOS \$60
PALMERAS > 3 AÑOS	105983-180.000		INCLUYE PALMA IRACA GIGANTE							
PALO RAYO	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 100.000					
PAPAYAMATAARBOL < 3 AÑOS	ENTRE \$15.000 - \$30.000		> 3-5 AÑOS \$100.000							
PAPELITO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000						
PASTO BRACHIARIA	\$1000/M2									
PASTO GRAMA	\$1000/M2		HUMIDICOLA BASICO		\$770 - \$1000 M2		GRAMA DULCE, TAIWAN, MARAFALFA \$100/ M2			
PASTO POTREROS	\$1000/M2	ESTRELLA\$770-\$970	INDIA	1000 M2			GRAMA (pasto- prado) ORNAMENTAL \$20.000-35.000/M2			
PASTO GRAMA CANCHA FUTBOL			INCLUYE DRENAJE, TIERRA NEGRA COMPACTACION A MAQUINA, EXTENSION Y FILTROS A \$150.000-200.000/M2							
PASTOS DE CORTI INCLUYE KING GRASS, MORADO, ELEFANTE BAJO, MACIEGA, OTROS	\$1000M2	mas de 1,00 mt altura	\$950m2	ML \$1050 EN CERCA VIVA ELEFANTE	HUMIDICOLA BASICO	770 - 950 M2	JARDIN M2 GRAMA \$1250. CESPED \$25.000-\$40.000/M2			
PASTOS NATURALES	\$770M2	incluye caminante, estrella, puntero, picuyo, SABANA, Grama			natural y otros naturales regionales					\$1000 EXCELENTE ESTADO
PATEVACA - PATEGARZA	\$30000-50.000	\$100 A 120	\$120 A 140	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000	patevaca semillero 3000. <1,00 \$120.000			
PECUECO	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000				
PELERA/TELERA	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000				
PEPA-EBURRO/OJO DE BUEY	\$40-60	\$100-120	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000	\$ 250.000	VARA SEMILLERO O MATA \$10.000			
PERILLO/PERALEJO	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 80.000	\$ 100.000				
PICA-PICA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 80.000	\$ 100.000				
PINO	40000 A 60.000	70.000 A 90.000	100.000 A 120.000	130000 A 150.000	\$150 A \$180	\$ 180	\$ 180	\$ 180		< 2 AÑOS \$60 2 A 10 AÑOS \$80 PISO 13 AÑOS \$10 A \$80 Ornamental \$60-\$100
EUCALIPTO - EUCALIPTO MONTAÑERO	\$ 40.000	\$ 70.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$120-150	\$ 150	\$ 160	\$ 180		< 2 AÑOS \$60 2 A 10 AÑOS \$90 Ornamental \$60-\$100
PIÑA	5000 A 12.000	MATA								
PINON DE OVEJA-DE OVEJO-DE OREJO/A	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 100.000	120000		
PLANTAS FLORARES O DE JARDIN		ENTRE \$10.000 Y \$25.000	MATA							
PLATANILLO	\$ 10.000		MATAS PLATANILLO \$ 3.000 - \$5.000.							
PLATANO ARTON, POPOCHO, MATA PCC -MASIVOS MUCHAS UNIDADES	\$15 Y \$18		GUINEO MATA PCC	\$15 Y \$18	< 1 AÑO	\$ 10			BANANO PCC	\$15 Y \$18
PLATANOS DISPERSOS	\$ 18.000		5 AÑOS \$20.000							
PLAYERO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 120.000				
POLVILLO - POLVILLO JOBO	\$30000-50000	\$100 A 140	\$180.000-\$190.000	\$200 A 250	\$ 395.000	\$ 400.000	\$ 420.000			VARAS A \$30
POMARROSO CTE/DE MONTE	\$ 61.000	\$100 A 120	\$120 A 140	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000	> 10 \$180.000	>15 A 25 AÑOS		\$ 200,00
PRONTO ALIVIO	\$ 61.000	\$ 70.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 120.000					
PUNTO DE LANZA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 110.000					
QUIEBRAMACHETE	\$ 30.000	\$40. A \$60.	\$70000-90.000	\$95000-120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000			
RABIGUANO	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 100.000					
RAYO (HOJAMENUDA) - RAYITO	\$30000-50.000	\$100 A 120	\$120 A 140	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000				
RAYITO	\$30000-50.000	\$100 A 120	\$120 A 140	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000				
RESBALAMICO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 110.000	\$ 120.000	\$ 150.000			
ROBLE	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 70.000	\$ 212.975	\$ 212.975	\$ 250.000	\$ 260.000			
SEFLEX	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000						
ROBLE MARIA	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 70.000	\$ 212.975	\$ 212.975	\$ 250.000	\$ 260.000			
ROSO / ROSAS . ENTRE 1 Y 5 AÑOS	\$ 25.000									
SANTA CRUZ	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000					
SAN JOAQUIN	\$10 a \$30									
SANGRE TORO - SANGRO	\$ 30.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 125.000	\$ 150.000	\$ 180.000				
SANTA - VARA	\$ 30.000	\$40. A \$60.	\$70000-90.000	\$95000-120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000			
SANTA BARBARA	\$10.000 A \$25.000									
SAUCE	\$50000-75000	\$120 A \$130	\$180 A \$250	280000 -390000	\$ 520.000					
SAPAN - ZAPAN	\$ 30.000	\$60. A \$90.	\$ 159.732	\$ 159.732	\$ 159.732	\$ 212.975	\$ 212.975			
SARNITO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000							
Semillero Guanabana	\$ 15.000	Semillero mamón	\$ 10.000	Semillero Patilla	\$ 10.000	\$ 15.000	\$ 15.000	\$ 15.000		\$ 15.000
SEMIILLEROS: Baiso,pepa-burro, Acacio, Roble, Guarumo, Ceiba, Cedro, Abarco, Carate, botón rojo, Cedrillo, Guamillo, Matarrón, Nacuma, Sacro, Gallinero, otros.										\$ 10.000
SICO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$130000	\$ 150.000	150000	160000	
SIETE CUEROS - 7 CAPAS	\$20000-30000	\$60-80	\$100-150	\$ 170.000	\$ 240.000	\$ 260.000				
SOLERA	40000-119.000	120-279	\$ 280.000	\$ 350.000	\$ 380.000					
SOPLA HOYO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000						
SOPILLO	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 800.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000			
SUPLEX / SURURO	\$20 A 30	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	120000					
SWINGLEA	\$ 10.000	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 40.000			SWINGLEA SOLA UNIDAD MEDIANA \$30.000			
TABAQUILLO	\$ 30.000	\$40. A \$60.	\$70000-90.000	\$95000-120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000			
TACHUELO	\$40-60	\$100-120	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000	\$ 250.000	VARA SEMILLERO O MATA \$10.000			
TAGUA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000			



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

**AFILIADO A ASOLONJAS****CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331**<http://www.lonjasan.com>

TAMARINDO	\$ 115.000	\$ 125.000	\$ 135.000	\$ 150.000	\$ 150.000	\$ 160.000	5-10 AÑOS \$100	10-15 AÑOS \$130	15-25 AÑOS \$160	
TAMARINDO MORTANA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$100 A 120	\$ 120.000			
TECA - TEKA	\$30000-50000	\$ 180.000	\$ 270.000	\$ 300.000	\$ 330.000	TECA 12 PULG. \$500	TECA 2412 PULG. \$1,400			
TIBIGARO - TIRIGANO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000			
TOLLUA	60-180	200-300	350-450	\$ 480.000	\$ 512.000	\$ 600.000				
TOMATE DE ARBOL	\$ 61.000	\$ 100.000								
TORERO	\$ 30.000	\$ 60.000	\$ 100.000							
TOROMBOLO < 10 años	\$ 100.000	> 10 años \$180								
TORONJA	\$ 156.000	< 10 años	rosado	> 10 años	\$ 156.000			NARANJA POMELO > 3 AÑOS \$132-156		
TORTUGO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000				
TOTUMILLO	\$40000-60000	\$80000-120.000	\$180.000-250000	\$ 340.000	\$ 380.000	\$ 400.000	< 1 AÑO \$40	2 A 5AÑOS \$70	> 5 años pcc \$180	
TOTUMO - MATA DE TOTUMO	\$ 61.000	\$ 61.000	\$ 80.000	\$ 100.000			2 A 5AÑOS \$50	5-10 AÑOS \$80	> 10 AÑOS \$100	
TOTUMO DE MONTE TOTUMO CHAMPU/CHAMPO	40 - 61	\$ 61.000	\$ 80.000	\$ 100.000	totumo ornamental < 15 años	61000				
TRICHO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 120.000				
TRINITARIO	ENTRE \$ \$15.000 Y \$30.000 A CRITERIO DEL AVALUADOR. (Teniedo en cuenta el tamaño de la especie)						> 10 AÑOS \$80,000 - \$150,000			
TROMPILLO - TROPILLO	30000-119,000	120-219	\$ 220.000	\$ 260.000	\$ 300.000					
TRONCOS BRASIL	DE 4 A 6 AÑOS \$25.000									
TURRI	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 100.000				
RATON	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$100 MIL	130 MIL			
UÑA GATO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$100 MIL	130 MIL			
URAPAN	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000		URAPAN ORNAMENTAL GRANDE \$160,000			
URUMO - ORUMO	\$20-30000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$100 MIL	130 MIL			
UVO - UVITO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$100 MIL	130 MIL			
VAINILLOS	\$ 20.000	\$ 30.000,00	\$50-60 MIL							
VARA DE GUAYABITO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000						
VARA DE HUMO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$50-60 MIL							
VARA DE JUAN BLANCO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$50-60 MIL							
VARAS AGUACATE MONTE	\$ 20.000	\$ 40.000								
VARAS GUAMO MONTE	\$ 3.000									
VARAS GUAYABO PAVA	\$ 3.000									
VARAS AGUACATE MONTE	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 50.000	\$ 60.000						
VARAS BOTON ROJO	\$ 10.000									
VARAS DE CAFECITO - CAMPANO	\$ 20.000									
VARAS GUADUA/BAMBU DELGADAS	\$ 12.000	GRUESAS \$20								
VARA-SANTA	\$ 30.000	\$40. A \$60.	\$70000-90,000	\$95000-120,000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000			
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. A \$60.	\$70000-90,000	\$95000-120,000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000			
VERBENACE VERDENACE/JE	\$ 30.000	\$40. A \$60.	\$70000-90,000	\$95000-120,000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000			
VERBENAZO/VERDENAZO	\$ 30.000	\$40. A \$60.	\$70000-90,000	\$95000-120,000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000			
VERDENAS	\$ 30.000	\$40. A \$60.	\$70000-90,000	\$95000-120,000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000			
YARUMO/ A	\$20 A 40	\$40. A \$60.	\$70000-90,000	\$95000-120,000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000	ORNAMENTAL \$100,000		
YAYA/VIROLA	\$ 30.000	\$40. A \$60.	\$70000-90,000	\$95000-120,000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000			
YEMA HUEVO	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 100.000					
YUCO	\$ 30.000	\$40. A \$60.	\$70000-90,000	\$95000-120,000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000			
ZAINO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$100 A 120	\$ 120.000			
ZAMAN / SAMAN	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 180.000			
ZAPOTE - GUAMO	<1 Años= \$40,000	1-4 años= \$60 A \$150		>5 años PCC= \$200,000 - \$270,000	\$180,000 a \$260,000		A CRITERIO			
ZAPOTE DE MONTE	<1 Años= \$40,000	1-4 años= \$60 A \$150		En producción	\$180,000 a \$260,000					
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									
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.										
JOSE VICENTE CASTILLO BUSTAMANTE								50		
ING. FORESTAL										
MAT. 12169 DE MINAGRICULTURA								DICIEMBRE DE 2016- AGOSTO 31 DE 2020.		



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

**AFILIADO A ASOLONJAS****CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331**<http://www.lonjasan.com>**ANEXO MERCADO ESCRITURADO AJUSTADO E INDEXADO IPC A SEPTIEMBRE DE 2020:****ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS RUTA DEL CACAO****PREDIO UNIDAD FUNCIONAL 6 - TUNEL LA PAZ Y UNIDAD FUNCIONAL 7 - RIO SUCIO LISBOA INDEXADO IPC A SEPTIEMBRE DE 2020**

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	ESPECIES FORESTALES	COORDENADAS	OBSERVACIONES	NOMBRE y FUENTE
						ÁREA EN Ha	VIHa	ÁREA EN M ²					
1	LOTE RURAL UNIDAD FUNCIONAL 6 y 7, BBY_06_001A	UF 6 - UF 7	\$ 81.034.269	0%	\$ 81.034.269	2,07567	\$ 28.554.847,80	GBL	\$ 2.048.838	\$ 19.717.406	Latitud: 7°12'36"N Longitud: 77°54'42"O	PREDIO RURAL BBY_06_001A, LOTE B BELGICA, LOTE CON CONSTRUCCIONES, AGROPECUARIO, PROTECCION, AGROFORESTAL, PRODUCCION.	ESCRITURA PUBLICA No. 874 DEL 16-12-2018, NOTARIA UNICA DE LEBRIJA, M.I 300-328781
2	LOTE RURAL UNIDAD FUNCIONAL 6 y 7, BBY_07_001A	UF 6 - UF 7	\$ 13.755.582	0%	\$ 13.755.582	0,408993	\$ 28.514.811,06	GBL	\$ 0	\$ 1.693.085	Latitud: 7°12'36"N Longitud: 77°54'42"O	PREDIO RURAL BBY_07_001A, LOTE DOS, LOTE SIN CONSTRUCCIONES, AGROPECUARIO, PROTECCION, AGROFORESTAL, PRODUCCION.	ESCRITURA PUBLICA No. 863 DEL 06-10-2018, NOTARIA UNICA DE LEBRIJA, M.I 300-411690
3	LOTE RURAL UNIDAD FUNCIONAL 6 y 7, BBY_07_004A	UF 6 - UF 7	\$ 15.666.714	0%	\$ 15.666.714	0,402854	\$ 32.821.185,37	GBL	\$ 514.756	\$ 1.929.808	Latitud: 7°12'40"N Longitud: 77°54'54"O	PREDIO RURAL BBY_07_004A, LOTE LA SORDA LOTE DOS, LOTE CON CONSTRUCCIONES, AGROPECUARIO, PROTECCION, AGROFORESTAL, PRODUCCION.	ESCRITURA PUBLICA No. 338 DEL 01-06-2018, NOTARIA UNICA DE LEBRIJA, M.I 300-322181
4	LOTE RURAL UNIDAD FUNCIONAL 6 y 7, BBY_07_005A	UF 6 - UF 7	\$ 6.473.038	0%	\$ 6.473.038	0,182659	\$ 28.554.648,23	GBL	\$ 0	\$ 1.257.303	Latitud: 7°12'17"N Longitud: 77°57'02"O	PREDIO RURAL BBY_07_005A, LOTE UNO, LOTE SIN CONSTRUCCIONES, AGROPECUARIO, PROTECCION, AGROFORESTAL, PRODUCCION.	ESCRITURA PUBLICA No. 898 DEL 28-12-2018, NOTARIA UNICA DE LEBRIJA, M.I 300-322180
Promedio						\$ 29.861.325,61							
Desviación estándar						\$ 2.024.492,86							
Coefficiente de variación						6,78%							
Máximo						\$ 31.886.818,47							
Mínimo						\$ 27.836.832,76							

Fuente: Estudio de Mercado Transacciones Escrituradas y Registradas Ruta del cacao, Lonja Inmobiliaria de Santander, Indexadas a Septiembre de 2020.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

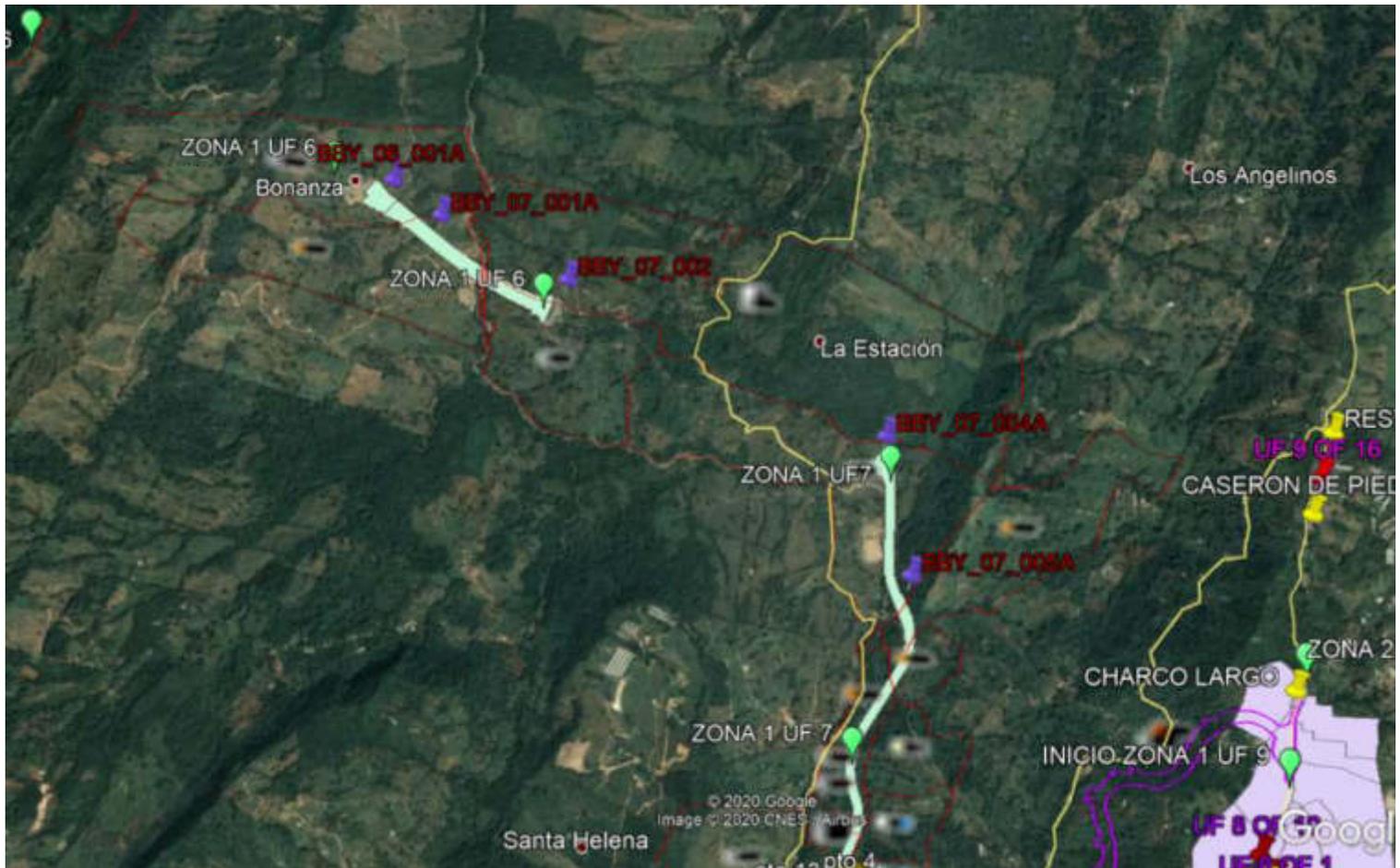
AFILIADO A ASOLONJAS



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

**ESPECIALIZACION DEL MERCADO ENCONTRADO IN SITU EN PREDIOS
ESCRITURADOS EN LA ZONA:**





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

INDEXACION A SEPTIEMBRE DE 2020:

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

VR= VALOR A REINTEGRAR

VH: MONDO CUYA DEVOLUCION SE ORDENO INICIALMENTE

IPC: INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR MES VENCIDO

		FACTOR INDEXACION	VR. BASE	VR.INDEXADO
IPC ACUMULADO A DIC DE 2018	100,00	VR1= 1,0529	\$ 76.962.930	\$ 81.034.269
IPC ACUMULADO A SEPTIEMBRE 2020	105,29			
IPC ACUMULADO A OCT DE 2018	99,59	VR1= 1,057234662	\$ 13.010.907	\$ 13.755.582
IPC ACUMULADO A JUN DE 2018	99,31	VR1= 1,060215487	\$ 14.776.915	\$ 15.666.714
IPC ACUMULADO A DIC DE 2018	100,00	VR1= 1,0529	\$ 6.147.818	\$ 6.473.038



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 07_014A 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), 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 Consejo del Comité de avalúos presenciaron el informe del avalúo colegiado UF 07_014A. Habiendo analizado las áreas afectadas, el mercado inmobiliario actual a septiembre de 2020 en el sector comercial y de servicios estudiado, las zonas homogéneas históricas y, con base al estudio de mercado actual arrojado para la valoración se constataron y se aprobaron los precios liquidados de los avalúos así:

AVALÚO CORPORATIVO BBY-UF-07_014A, ASI:

Bucaramanga, Octubre 23 de 2020.

AVALUO TOTAL BBY_07_014A	\$25.709.122,00
---------------------------------	------------------------

FIRMA AVALUADORES

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

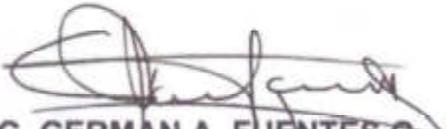
UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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 Veintitres (23) días del mes de Octubre de Dos Mil Veinte (2020).

PRESIDENTE



ALONSO FUENTES CRUZ.
Presidente Representante Legal
RAA AVAL 5559733

SECRETARIA



LAURA E. LARA SANTOS
Secretaria



ruta del cacao

MINISTERIO DE TRANSPORTE

AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

FICHA PREDIAL

PROYECTO DE CONCESIÓN

CORREDOR VIAL BUCARAMANGA – BARRANCABERMEJA – YONDÓ

CONTRATO No.:

013 del 21 de Agosto de 2015

UNIDAD FUNCIONAL

UF-07

SECTOR O TRAMO

Rio Sucio - Lisboa

PREDIO No.

BBY_UF07_014A

ABSC. INICIAL

K 98+220,19

MARGEN

Derecha

Pagina

ABSC. FINAL

K 98+325,30

LONGITUD EFECTIVA

105,11

1 de 2

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

Alfredo León Melo y Otros

CEDULA

5,670,739

MATRICULA INMOBILIARIA

300-396552

DIRECCION / EMAIL

3186949422

CEDULA CATASTRAL

00-00-0006-0175-000 M.E.

DIRECCION DEL PREDIO

El Placer Lote Uno

VEREDA/BARRIO:

LISBOA

CLASIFICACION DEL SUELO

RURAL

LINDEROS

LONGITUD

COLINDANTES

MUNICIPIO:

Lebrija

NORTE

41,45

1-2: Con resto del mismo predio de Alfredo León Melo y Otros

DPTO:

SANTANDER

Tierras eriales

SUR

94,47

5-9: Con resto del mismo predio de Alfredo León Melo y Otros

Predio requerido para:

Construcción

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

TOPOGRAFIA

Escarpado

ORIENTE

76,03

2-5: Con predio Adquirido por la A.N.I.

OCCIDENTE

35,80

9-1: Con predio 00-00-0006-0871-000 (no afectado)

CULTIVOS Y ESPECIES PERTENECIENTES A LUIS CORZO

(Mejoratorio)

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Maderable Mulato cap 60 alt 6	19,00	0,00	und
Maderable Mulato cap 30 alt 5	28,00	0,00	und
Maderable Mulato cap 10 alt 3	54,00	0,00	und
Maderable Mónico cap 80 alt 14	19,00	0,00	und
Maderable Mónico cap 50 alt 10	14,00	0,00	und
Maderable Mónico cap 10 alt 4	52,00	0,00	und
Maderable Guásimo cap 100 alt 15	8,00	0,00	und
Maderable Guásimo cap 60 alt 12	13,00	0,00	und
Maderable Guásimo cap 10 alt 3	44,00	0,00	und
Maderable Balso cap 80 alt 11	13,00	0,00	und
Maderable Balso cap 50 alt 8	12,00	0,00	und

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

CANTIDAD

UNID

TOTAL AREA CONSTRUIDA

M2

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS PERTENECIENTES A LUIS CORZO (Mejoratorio)

SI / NO

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?	NO
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	NO
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	NO
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?	NO
De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?	NO

FECHA DE ELABORACIÓN:

31-jul.-20

Elaboró:

AREA TOTAL TERRENO

9,535083

ha

AREA REQUERIDA

0,286650

ha

AREA REMANENTE

0,00

ha

AREA SOBRANTE

9,248433

ha

AREA TOTAL REQUERIDA

0,286650

ha

OBSERVACIONES:

Predio requerido por falla geológica en talud. Se adjunta al expediente la documentación técnica del estado del talud.

Revisó y Aprobó:



ruta del cacao

MINISTERIO DE TRANSPORTE

AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

FICHA PREDIAL

PROYECTO DE CONCESIÓN

CORREDOR VIAL BUCARAMANGA – BARRANCABERMEJA – YONDÓ

CONTRATO No.:

013 del 21 de Agosto de 2015

UNIDAD FUNCIONAL

UF-07

SECTOR O TRAMO

Rio Sucio - Lisboa

PREDIO No.

BBY_UF07_014A

ABSC. INICIAL

K 98+220,19

MARGEN

Derecha

Pagina

ABSC. FINAL

K 98+325,30

LONGITUD EFECTIVA

105,11

2 de 2

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

Alfredo León Melo y Otros

CEDULA

5,670,739

MATRICULA INMOBILIARIA

300-396552

DIRECCION / EMAIL.

3186949422

CEDULA CATASTRAL

00-00-0006-0175-000 M.E.

DIRECCION DEL PREDIO

El Placer Lote Uno

VEREDA/BARRIO:

LISBOA

CLASIFICACION DEL SUELO

RURAL

LINDEROS

LONGITUD

COLINDANTES

MUNICIPIO:

Lebrija

NORTE

41,45

1-2: Con resto del mismo predio de Alfredo León Melo y Otros

DPTO:

SANTANDER

Tierras eriales

SUR

94,47

5-9: Con resto del mismo predio de Alfredo León Melo y Otros

Predio requerido para:

Construcción

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO TOPOGRAFIA

Escarpado

ORIENTE OCCIDENTE

76,03
35,80

2-5: Con predio Adquirido por la A.N.I.
9-1: Con predio 00-00-0006-0871-000 (no afectado)

CULTIVOS Y ESPECIES PERTENECIENTES A LUIS CORZO (Mejoratorio)

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Maderable Balso cap 10 alt 3	19,00	0,00	und
Maderable Frijolito cap 90 alt 11	1,00	0,00	und
Maderable Frijolito cap 60 alt 10	2,00	0,00	und
Maderable Cerdo cap 80 alt 12	3,00	0,00	und
Maderable Cerdo cap 50 alt 8	5,00	0,00	und
Maderable Nauno cap 50 alt 8	6,00	0,00	und
Palma Tagua adulta	8,00	0,00	und
Palma Nacuma adultas	23,00	0,00	und

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

CANTIDAD

UNID

TOTAL AREA CONSTRUIDA

M2

ITEM DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS PERTENECIENTES A LUIS CORZO (Mejoratorio)

SI / NO

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?

NO

Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?

NO

Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?

NO

Aplica Informe de análisis de Área Remanente?

NO

De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?

NO

FECHA DE ELABORACIÓN:

31-jul.-20

Elaboró:

Revisó y Aprobó:

AREA TOTAL TERRENO

9,535083 ha

AREA REQUERIDA

0,286650 ha

AREA REMANENTE

0,00 ha

AREA SOBRANTE

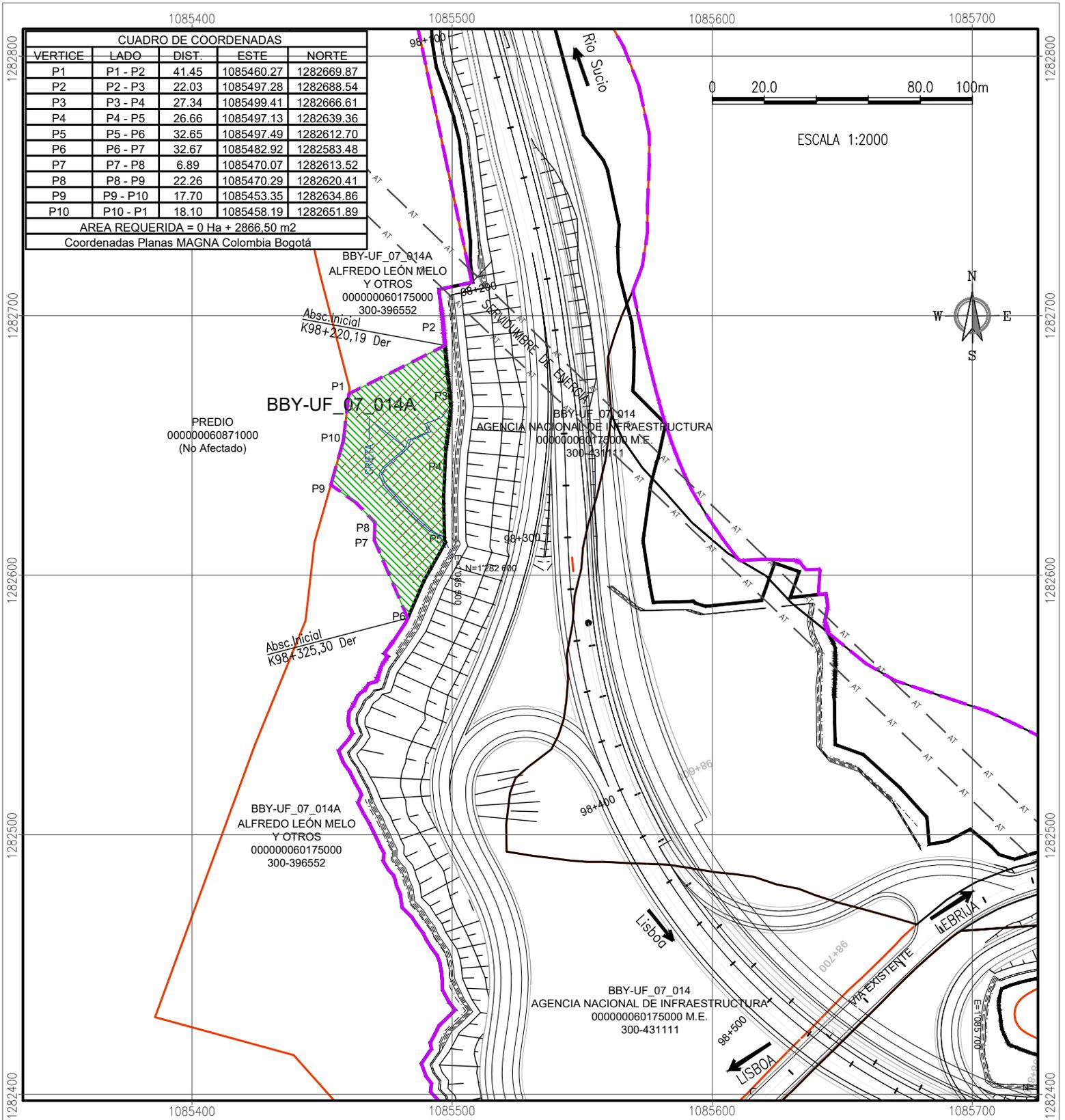
9,248433 ha

AREA TOTAL REQUERIDA

0,286650 ha

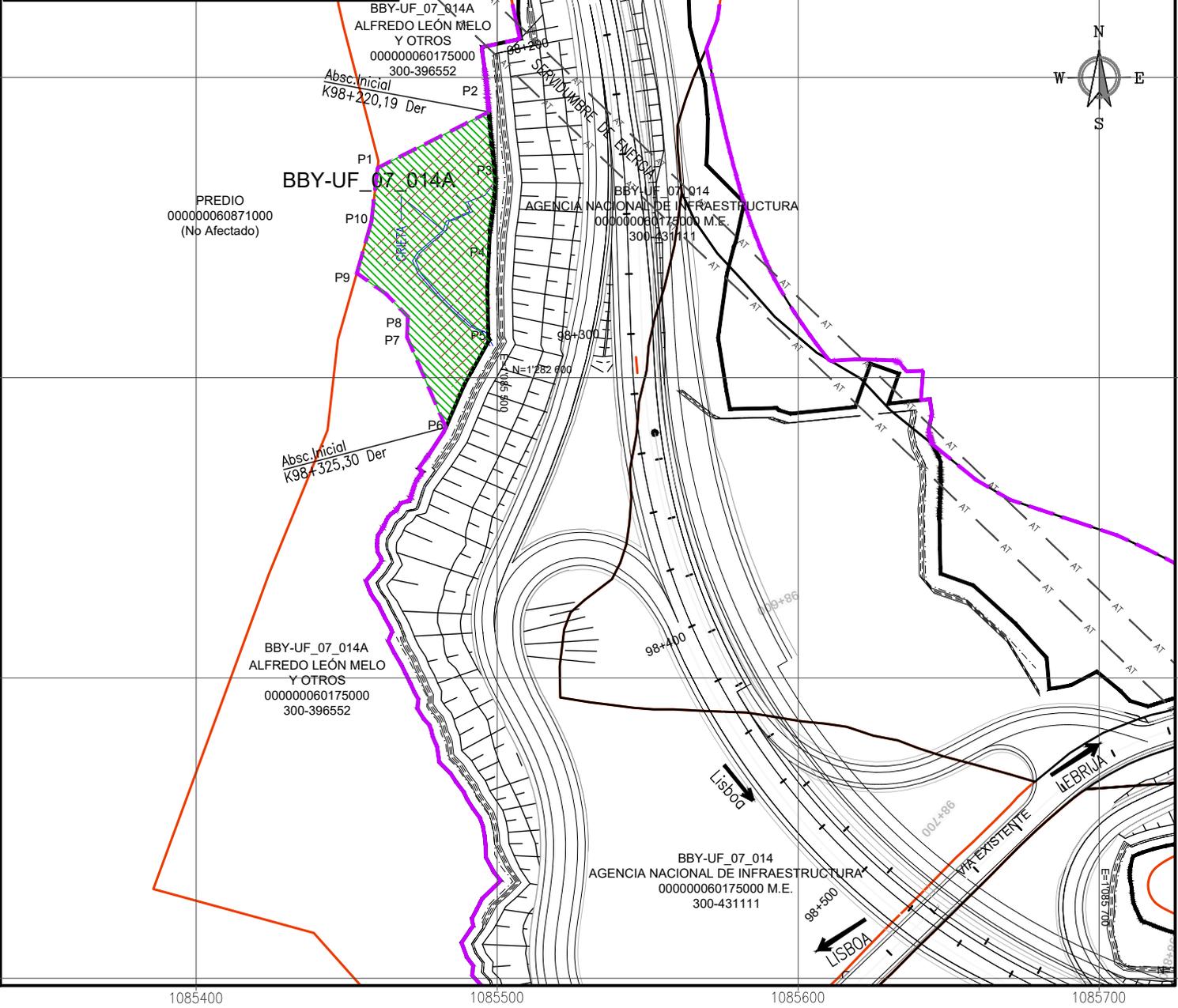
OBSERVACIONES:

Predio requerido por falla geológica en talud. Se adjunta al expediente la documentación técnica del estado del talud.



CUADRO DE COORDENADAS				
VERTICE	LADO	DIST.	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	41.45	1085460.27	1282669.87
P2	P2 - P3	22.03	1085497.28	1282688.54
P3	P3 - P4	27.34	1085499.41	1282666.61
P4	P4 - P5	26.66	1085497.13	1282639.36
P5	P5 - P6	32.65	1085497.49	1282612.70
P6	P6 - P7	32.67	1085482.92	1282583.48
P7	P7 - P8	6.89	1085470.07	1282613.52
P8	P8 - P9	22.26	1085470.29	1282620.41
P9	P9 - P10	17.70	1085453.35	1282634.86
P10	P10 - P1	18.10	1085458.19	1282651.89

AREA REQUERIDA = 0 Ha + 2866.50 m2
 Coordenadas Planas MAGNA Colombia Bogotá



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

FECHA: ABRIL 2020 ESCALA: 1:2000 PLANO: 1 DE: 1

CONVENCIONES		
● PUNTO DE INFLEXION	— BORDE DE VIA PROYECTADO	— LINEA DE CHAFLAN
● BEBEDERO	— TUBERIA PETROLEO	— CANAL
● POSTE	— RED BAJA TENSION	— LAGO
⊠ TORRE DE ENERGIA	— RED ALTA TENSION	— QUEBRADAS
■ SALADERO	— CERCA ELECTRICDO	— RIOS
● ARBOL	— CERCA	— RIOS Y QUEBRADAS PRINCIPALES
● TUBERIA AGUA	— CULTIVOS	— RETIRO RIO 30m
— EJE EXISTENTE PP	— CERDO NATURAL	— RETIRO QUEBRADAS 10m
— TUBERIA GAS	— EJE PROYECTADO DER - IZQ	— LIMITE DE COMPRA
		— RETIRO

PREDIO N°: BBY-UF_07_014A PROPIETARIO: Alfredo León Melo y Otros CED: 00000060175000 MAT: 300-396552

CUADRO DE ÁREAS				
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA SOBRANTE:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA CONST:
0Ha+2866,50m2	9Ha+5350,83m2	9Ha+2484,33 m2	0,00 m2	0,00 m2

DISEÑO Y CALCULO: CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S ARCHIVO: BBY-UF_07_014A REVISIÓN: A

SECTOR O TRAMO: Río Sucio - Lisboa