

Bucaramanga,

RUTA DEL CACAO
410-GESTION PREDIAL
RDC-2020-07-03297-S
09_033- AVISO. NOTIFICACION POR AVISO OFERTA FORMAL DE COMPR..
COMUNICACIONES

30/07/2020 13:16:06

Señor

JORGE AURELIO DIAZ

CC: 4.108.366 Expedida en Duitama – Boyaca

Predio: BBY_UF_09_033

Nombre: Lote

Vereda: Portugal

Municipio: LEBRIJA, SANTANDER

M.I.: 300-427977



NOTIFICACIÓN POR AVISO

Por medio del presente aviso se le notifica 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: Lote, Vereda Portugal del Municipio de Lebrija en el departamento de Santander, identificado con cédula catastral No. 00-00-0006-0012-000 y matrícula inmobiliaria No. 300-427977 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga. Predio identificado con la ficha y plano predial No. BBY-UF_09_033 elaborado por Consultoría Colombiana S.A – CONCOL - WSP. De fecha 06 de mayo 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

Cordialmente,


Conrad Vellvé Rafecas

Representante Legal

Concesionaria Ruta del Cacao S.A.S.

Nit: 900.871.368-6



CONSTANCIA DE FIJACIÓN

FECHA DE FIJACIÓN DE AVISO: 20 DE AGOSTO DE 2020 A LAS 8:00 HORAS

FECHA DE DESFIJACIÓN DE AVISO: 27 DE AGOSTO 2020 A LAS 18:00 HORAS



Funcionario responsable: _____

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

Bucaramanga,

RUTA DEL CACAO
410-GESTION PREDIAL
RDC-2020-07-03297-S
09_033- AVISO. NOTIFICACION POR AVISO OFERTA FORMAL DE COMPR..
COMUNICACIONES

30/07/2020 13:16:06

Señor

MORGE AURELIO DIAZ

CC: 4.108.366 Expedida en Duitama – Boyaca

Predio: BBY_UF_09_033

Nombre: Lote

Vereda: Portugal

Municipio: LEBRIJA, SANTANDER

M.I.: 300-427977



NOTIFICACIÓN POR AVISO

Por medio del presente aviso se le notifica 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: Lote, Vereda Portugal del Municipio de Lebrija en el departamento de Santander, identificado con cédula catastral No. 00-00-0006-0012-000 y matrícula inmobiliaria No. 300-427977 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga. Predio identificado con la ficha y plano predial No. BBY-UF_09_033 elaborado por Consultoría Colombiana S.A – CONCOL - WSP. De fecha 06 de mayo 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

Cordialmente,


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

JHG CONSULTOR S.A.S.	
FECHA:	<u>12-08-20.</u>
HORA:	<u>10.15</u>
FIRMA:	<u>[Signature]</u>
RECIBIDO PARA ESTUDIO NO IMPLICA ACEPTACIÓN	



Bucaramanga,

RUTA DEL CACAO
410-GESTION PREDIAL
RDC-2020-07-03032-S
BBY-UF_09_033 - CITACIÓN PARA NOTIFICACIÓN PERSONAL DE OFICII..
OFICIO DE REQUERIMIENTO PARA NOTIFICACIÓN PERSONAL

Señor

JORGE AURELIO DIAZ**CC: 4.108.366 de Duitama – Boyaca**Predio: **BBY-UF_09_033**Abscisa Inicial: **K 106+194,09**Abscisa Final: **K 106+570,19**

Nombre: Lote

Vereda: Portugal

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).

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. 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: Lote, Vereda: Portugal, del Municipio de Lebrija en el departamento de Santander, identificado con cédula catastral No. 00-00-0006-0012-000 y matrícula inmobiliaria No. 300-427977 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.**

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

Cordialmente,


Conrad Vellvé Rafecas

Representante Legal

Concesionaria Ruta del Cacao S.A.S.

Nit:900.871.368-6

Bucaramanga,

RUTA DEL CACAO
410-GESTION PREDIAL

RDC-2020-07-03032-S

BBY-UF_09_033 - CITACIÓN PARA NOTIFICACIÓN PERSONAL DE OFICI..
OFICIO DE REQUERIMIENTO PARA NOTIFICACIÓN PERSONAL

Señor

JORGE AURELIO DIAZ

CC: 4.108.366 de Duitama – Boyaca

Predio: **BBY-UF_09_033**

Abscisa Inicial: **K 106+194,09**

Abscisa Final: **K 106+570,19**

Nombre: Lote

Vereda: Portugal

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).

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. 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: Lote, Vereda: Portugal, del Municipio de Lebrija en el departamento de Santander, identificado con cédula catastral No. 00-00-0006-0012-000 y matrícula inmobiliaria No. 300-427977 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

Saul Camacho Palomino C.C. 91344926 - 28-7-20

CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S., Carrera 26 #36-14 – Oficina 702, Bucaramanga

Bucaramanga,

RUTA DEL CACAO
 410-GESTION PREDIAL
RDC-2020-07-03034-S
BBY-UF_09_033 - OFICIO DE OFERTA FORMAL DE COMPRA
OFERTA FORMAL DE COMPRA

Señor

JORGE AURELIO DIAZ
CC: 4.108.366 de Duitama – Boyaca
Abscisas (K 106+194,09 – K 106+570,19)

 Ficha Predial No. **BBY-UF_09_033**

Nombre: Lote

Vereda: portugal

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: Lote, Vereda: Portugal del Municipio de Lebrija en el departamento de Santander, identificado con cédula catastral No. 00-00-0006-0012-000 y matrícula inmobiliaria No. 300-427977 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_09_033** elaborado por Consultoría Colombiana S.A – CONCOL - WSP. de fecha 06/05/2020 (de la cual se anexa copia como parte integral del presente oficio), con un área de terreno requerida de **QUINCE MIL NOVECIENTOS DIECIOCHO CON QUINCE METROS CUADRADOS (15.918,15 m²)** que incluye las siguientes mejoras y especies:

CONSTRUCCIONES	CANT	UNID
a1: Vivienda. Con estructura en muros de carga y cubierta en teja de asbesto sobre cercha de hierro, pisos en cemento pulido y muros pintados en carburo. 1 baño con todos los servicios sanitarios totalmente enchapado en azulejo. Cocina corriente con enchape lateral en azulejo a media altura con un mesón lineal (3,40 m) y lavaplatos en aluminio y nivel inferior de mesón en mortero de cemento a nivel del suelo. Area en pasillo y lavadero cubiertos =16,83 m2. En buen estado.	88,80	m2
a2: Vivienda. Con estructura en muros de carga y cubierta en teja de asbesto sobre cercha de hierro, pisos en cemento pulido y muros en bloque de ladrillo pintados en carburo.	81,50	m2

Fachada frisada y pintada. Área cubierta en pasillo con piso en baldosín de cemento es de 6,83 m2. Estado bueno.		
CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANT	UNID
b1: Zona dura en cemento para senderos alrededor de a1. Estado regular.	39,5	m2
b2: Muro en cemento y ladrillo para contención de terreno. Largo 10,80 m. Altura media= 0,65 m. Buen estado.	7,00	m2
b3: Vía de acceso en gravilla apisonada con canaleta en cemento lateral para aguas lluvias (36,00 x0,60 m). Cuenta con 1 portón (5,50x2,00m) en tubo metálico y malla eslabonada electrosoldada, soportado en columnas cilíndricas de concreto de 0,30 m de diámetro y altura 2,00 m y sistema de baño para desinfección de vehículos en tubo pvc de 2" (60,00m) soportada en columnas de cemento y tanque esférico alimentador de agua (r=0,90 m). Buen estado.	204,30	m2
b4: Cerca en 7 hilos de alambre de puas y poste de madera pintado cada 2,00 m aprox., a cada lado de la vía de acceso (b3). Estado bueno.	75,00	m
b5: Desmonte y traslado de 2 vallas comerciales metálicas.	1,00	und
b6: Cocina corriente independiente con mesón en "L" de dos niveles enchapado en azulejo. Piso en cemento pulido, muros de carga y cubierta en placa de concreto. Estado regular.	7,68	m2
b7: Tanque elevado de almacenamiento de agua cubierto en placa de cemento sobre la placa de cubierta de la cocina (b6) todo en concreto. Altura =1,00 m. Estado regular.	7,68	m3
b8: Enramada en teja de zinc soportada en cercha metálica de hierro sobre columnas cuadradas en madera. Pisos en cemento. Estado bueno.	32,81	m2
b9: Estufa de leña con cubierta y cerramiento parcial en teja de zinc sobre columnas de madera cuadrada y pisos en tierra. Estado bueno.	1,50	m2
b10: Canaleta en cemento frente a A2 y B8. Estado regular.	7,10	m2
b11: Zona dura de acceso peatonal en material fresado y apisonado (asfalto) en estado regular. Cuenta con portón en reja metálica de hierro de 1,10x2,20 m	16,91	m2
b12: Cerca interna en 4 hilos de alambre de puas y poste cuadrado de madera cada 2,00 m alrededor de A2.	67,34	m
b13: Baño independiente con todos los servicios sanitarios, con cerramiento en muros de carga frisados y pintados, pisos enchapados en retal de baldosa cerámica y cubierta en teja de zinc. Estado regular.	3,84	m2
b14: Pozo séptico enterrado para A1 y A2. Construido en ladrillo y concreto (2,00x2,00x1,00 m).	2,00	und

ESPECIE: CULTIVOS	CANT	UNID
Maderable Galapo cap 20 alt 8	23,00	und
Maderable Galapo cap 40 alt 12	50,00	und
Ornamental Yarumo cap 40 alt 16	19,00	und
Maderable Manchador cap 60 alt 15	12,00	und
Maderable Ficus cap 90 alt 20	2,00	und
Pasto estrella	12650,00	m2
Maderable Balsillo cap 50 alt 12	11,00	und
Frutal Guayabo edad producción	11,00	und
Frutal Guamo edad producción	1,00	und
Frutal Mandarino edad producción	9,00	und
Frutal naranja edad decadencia	2,00	und
Maderable Abarco cap 90 alt 14	1,00	und
Maderable Caracolí cap 170 alt 25	1,00	und

Todo lo anterior delimitado y alinderado entre las abscisas **K 106+194,09 – K 106+570,19** del mencionado proyecto ubicado dentro de los siguientes linderos específicos:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
Norte	9,23	1-3: Con resto del mismo predio de Jorge Aurelio Díaz
Sur	71,95	29-34: Con predio de Fabio Alexis Monsalve Cardona y Otro
Oriente	436,27	3-29: Con resto del mismo predio de Luis Aurelio Martínez
Occidente	373,58	34-1 Con la vía Nacional Bucaramanga - Barrancabermeja

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 **DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y UN MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS M/CTE (\$299.731.859,00)** discriminados así:

VALUACIÓN DEL TERRENO					
	ÁREA	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNIDAD	VALOR PARCIAL
14.1	ÁREA CULTIVOS PERMANENTES	0,779515	ha	\$158.052.333	\$123.204.164
	ÁREA RONDA HÍDRICA	0,812300	ha	\$86.928.783	\$70.612.250
VALOR DEL TERRENO					\$193.816.414
VALUACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES					
	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNIDAD	VALOR PARCIAL
14.2	Construcción A1	88,80	m ²	\$ 287.793	\$ 25.556.018
	Construcción A2	81,50	m ²	\$ 235.252	\$ 19.173.038
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES					\$44.729.056
VALUACIÓN DE LAS MEJORAS O CONSTRUCCIONES ANEXAS					
	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNIDAD	VALOR PARCIAL
14.3	B1	39,75	m ²	\$ 64.731	\$ 2.573.057
	B2	7,00	m ²	\$ 131.973	\$ 923.811
	B3	204,30	m ²	\$ 53.170	\$ 10.862.631
	B4	75,00	m	\$ 11.510	\$ 863.250
	B5	1,00	Und	\$ 275.214	\$ 275.214
	B6	7,68	m ²	\$ 465.290	\$ 3.573.427
	B7	7,68	m ³	\$ 201.239	\$ 1.545.516
	B8	32,81	m ²	\$ 150.586	\$ 4.940.727
	B9	1,50	m ²	\$ 297.223	\$ 445.835
	B10	7,10	m ²	\$ 56.241	\$ 399.311
	B11	16,91	m ²	\$ 45.817	\$ 774.765
	B12	67,34	m	\$ 6.296	\$ 423.973
	B13	3,84	m ²	\$ 634.586	\$ 2.436.810
	B14	2,00	Und	\$ 2.838.031	\$ 5.676.062
VALOR DE LAS MEJORAS O CONSTRUCCIONES ANEXAS					\$35.714.389

VALUACIÓN DE LAS ESPECIES VEGETALES O CULTIVOS						
	ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNIDAD	VALOR PARCIAL	
14.4	Maderable Galapo cap 20 alt 8	23,00	und	\$79.360	\$1.825.280	
	Maderable Galapo cap 40 alt 12	50,00	und	\$128.000	\$6.400.000	
	Ornamental Yarumo cap 40 alt 16	19,00	und	\$14.976	\$284.544	
	Maderable Manchador cap 60 alt 15	12,00	und	\$74.624	\$895.488	
	Maderable Ficus cap 90 alt 20	2,00	und	\$128.000	\$256.000	
	Pasto estrella	12650,00	m2	\$960	\$12.144.000	
	Maderable Balsillo cap 50 alt 12	11,00	und	\$29.952	\$329.472	
	Frutal Guayabo edad producción	11,00	und	\$101.376	\$1.115.136	
	Frutal Guamo edad producción	1,00	und	\$192.000	\$192.000	
	Frutal Mandarino edad producción	9,00	und	\$159.744	\$1.437.696	
	Frutal naranjo edad decadencia	2,00	und	\$0	\$0	
	Maderable Abarco cap 90 alt 14	1,00	und	\$246.784	\$246.784	
	Maderable Caracolí cap 170 alt 25	1,00	und	\$345.600	\$345.600	
	VALOR DE LAS ESPECIES VEGETALES O CULTIVOS				\$25.472.000	
	NOTA: PARA EL MADERABLE BALSILLO, SE ADOPTÓ EL VALOR DE LA ESPECIE BALSILLO DE LANA PARA EL MADERABLE ABARCO, SE ADOPTA VALOR DE CEDRO DE MEDIDAS SIMILARES LOS NARANJOS NO TIENE VALOR COMERCIAL POR SU ESTADO EN DECADENCIA					
14.5	VALOR TOTAL DE LA FRANJA DE AFECTACIÓN VIAL			\$299.731.859		
VALOR EN LETRAS:		DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y UN MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS M/CTE.				

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 de la indemnización por lucro cesante:

No aplica, no se aportó documentación para la tasación de lucro cesante.

Daño Emergente:

GASTOS DE NOTARIADO Y REGISTRO APROXIMADOS		
VALOR BASE DE COMPRAVENTA	\$299.731.859	Tasa o valor estimado % / \$
DERECHOS NOTARIALES:		
DERECHOS NOTARIALES	\$1.049.062	0,350%
HOJAS DE ESCRITURA (8)	\$29.600	\$ 3.700
COPIAS DE ESCRITURA (2) (46 HOJAS)	\$170.200	\$ 3.700
AUTENTICACIONES (6)	\$18.600	\$ 3.100
REPRESENTACIÓN LEGAL	\$6.800	\$ 6.800
SUBTOTAL	\$1.274.262	
CUENTAS DE ORDEN		
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO	\$9.300	50%
FONDO NACIONAL DE NOTARIADO	\$9.300	50%
IVA	\$242.110	
SUBTOTAL	\$260.710	
TOTAL A PAGAR EN NOTARIA	\$1.534.971	
OTROS GASTOS		
BOLETA FISCAL	\$4.795.710	1,60%
REGISTRO	\$2.307.935	0,77%
OTROS	\$20.000	
SUBTOTAL	\$7.123.645	
GRAN TOTAL	\$8.658.616	

Fuente: Superintendencia de notariado y registro

SON: OCHO MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS DIECISEIS PESOS M/CTE.

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_09_033**, de 15/06/2020, elaborado por **LONJA DE PROPIEDAD RAIZ 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 Vellvé Rafecas
Representante Legal
Concesionaria Ruta del Cacao S.A.S.
Nit: 900.871.368-6



Bucaramanga, 15 de junio de 2020

Señores
CONCESIÓN RUTA DEL CACAO
Ciudad

Cordial saludo:

De acuerdo a su amable solicitud estamos presentando el Avalúo Corporativo Comercial No. RDC 9-033, correspondiente a la ficha predial BBY-UF_09_033, del predio denominado Lote, ubicado en la vereda Portugal, del municipio de Lebrija, departamento de Santander, república de Colombia.

Quedamos a su disposición para suministrarle la información adicional que estime conveniente.

Cordialmente,

JULIO CESAR ARDILA
Director Ejecutivo



**DATOS GENERALES DEL AVALÚO CORPORATIVO
RDC 9-033**

CLASE DE AVALÚO	CORPORATIVO COMERCIAL
SOLICITANTE	CONCESIÓN RUTA DEL CACAO
DATOS DEL INMUEBLE	BBY-UF_09_033 PREDIO "LOTE" VEREDA PORTUGAL MUNICIPIO DE LEBRIJA DEPARTAMENTO DE SANTANDER REPÚBLICA DE COLOMBIA
USO DEL AVALÚO	ADQUISICIÓN PREDIAL PARA EL PROYECTO "CORREDOR VIAL BUCARAMANGA - BARRANCABERMEJA – YONDÓ" – CONCESIÓN RUTA DEL CACAO
PROPIETARIOS	JORGE AURELIO DÍAZ
AVALUADOR DESIGNADO	FERNANDO JOSE JAIMES PLATA
FECHA DE INSPECCIÓN	06 DE MARZO DE 2020



1. INFORMACION GENERAL

1.1. Solicitante: Concesión Ruta Del Cacao

1.2. Tipo de inmueble: Predio rural

1.3. Tipo de avalúo: Comercial Corporativo

1.4. Marco Normativo:

- 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)
- Ley 388 de 1997 (Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones)
- Ley 1682 de 2013 (Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias)
- Ley 1673 de 2013 (Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones)
- Decreto 1420 de 1998 (Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos)
- Decreto 2181 de 2006 (Por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística)
- Decreto 556 de 2014 (Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013)
- Resolución IGAC 620 de 2008 (Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997)



- Resolución IGAC 898 de 2014 (Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013)
- Resolución IGAC 1044 de 2014 (Por medio de la cual se modifica parcialmente y se adiciona la Resolución 898 de 2014, que fija, normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de Infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013)
- Resolución IGAC 316 de 2015 (Por medio de la cual se modifica parcialmente la Resolución 898 de 2014 que fija normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013)

1.5. Departamento: Santander

1.6. Municipio: Lebrija

1.7. Vereda o corregimiento: Portugal

1.8. Dirección del inmueble: Lote

1.9. Abscisado o coordenadas de área requerida:

Inicial: K106+194,09

Final: K106+570,19

1.10. Uso actual del inmueble: Agropecuario

1.11. Uso por Norma: Bosque Natural, Cultivos Permanentes Y Agroforestal

1.12. Información catastral:

Número predial: 000000060012000

Área catastral de terreno: 35,6643 ha (Fuente Geoportal IGAC)

Área catastral construida: 10655 m²



1.13. Fecha de visita de inspección al predio: 6 de marzo de 2020

1.14. Fecha del informe de avalúo: 15 de junio de 2020

2. DOCUMENTOS

a. Certificación de tradición y libertad vigente: Matrícula 300-427977 Fecha 08/05/2020.

b. Escrituras públicas: Escritura Publica No.1634 del 23 de abril de 2012, otorgada en la Notaria 2 de Bucaramanga, Escritura Publica No.1635 del 23 de abril de 2012, otorgada en la Notaria 2 de Bucaramanga, Escritura Publica No. 4744 del 22 de octubre de 2018, otorgada en la Notaria 2 de Bucaramanga.

c. Certificado catastral: Registros 1 y 2 IGAC.

d. Certificación de uso de suelo y norma de usos: Expedido el 15 de junio de 2017 por la Oficina Asesora de Planeación del municipio de Lebrija.

e. Estudios de títulos: Fecha 11 de enero de 2017. Alcance (I) fecha enero 28 de 2020. Alcance (II) fecha mayo 08 de 2020.

f. Reglamentos de propiedad horizontal: No aplica.

g. Cartas catastrales de localización del predio y/o ficha predial: Ficha predial BBY-UF_09_033 de fecha 06 de mayo de 2020.

h. Planos topográficos, de afectaciones, o urbanísticos: Cuatro (4) Planos de afectación BBY-UF_09_033 de fecha mayo de 2020.

i. Planos arquitectónicos: No aplica.

j. Solicitud de valoración de los conceptos por daño emergente, lucro cesante:

Solicitud expresa de encargo valuatorio por parte del solicitante Concesión Ruta del Cacao, referente a los componentes específicos de daño emergente y lucro cesante a tasar en el presente informe, de los contenidos en la Resolución 898 de 2014 del IGAC, los cuales son:



- Daño emergente:
 - Notariado y Registro.
 - Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles (trasteo) en industrias.
- Lucro cesante:
 - Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición.
 - Pérdida de utilidad por otras actividades económicas.

k. Otros: No se aporta documentación para tasación de lucro cesante.

3. INFORMACION JURÍDICA

3.1. Propietario: Jorge Aurelio Díaz

3.2. Título de adquisición: Escritura Publica No.1634 del 23 de abril de 2012, otorgada en la Notaria 2 de Bucaramanga, Escritura Publica No.1635 del 23 de abril de 2012, otorgada en la Notaria 2 de Bucaramanga, Escritura Publica No. 4744 del 22 de octubre de 2018, otorgada en la Notaria 2 de Bucaramanga.

3.3. Matricula inmobiliaria: 300-427977 – Oficina de registro de instrumentos públicos de Bucaramanga.

3.4. Observaciones jurídicas: No presenta.

4. DESCRIPCION DEL SECTOR

4.1. Delimitación del sector: El sector delimita por el Norte con la vereda San Lorenzo y Angelinos, por el Oriente con la Vereda Cuzaman y San Nicolas Alto; por el Occidente con la Vereda Lisboa y por el Sur con la Vereda La Cuchilla y San Nicolás Alto.

4.2. Actividad predominante: Es un sector de actividad avícola y ganadera.

4.3. Topografía: Plana. (0% A 7%)

4.4. Características climáticas:



Altura: 1.098 m.s.n.m.
Temperatura: 26°C
Precipitación anual: 1.280 mm

4.5. Condiciones agrológicas: Clase agrológica VI de acuerdo mapa agrológico de Santander – IGAC

UCS_CP	VIIs-2
CLASE	VI
SUBCLASE	s
GRUPO_MANE	2
UCS	MQGdp, MQHe, MQHe2, MQIe, MQIe2, MQJe, MQJe2, MQMe, MQMe2, LQBe, LQBe2, LQCe, LQCe2
PRINCIPALE	Pendientes fuertes, erosión moderada, poca profundidad efectiva, niveles tóxicos en aluminio de cambio y baja fertilidad
USOS_RECOM	En suelos profundos y moderadamente profundos para cultivos permanentes con carácter de semi-bosque como: café, cacao y frutales y densos como: la caña para la producción de panela con siembras en contorno evitando el uso del azadón; o en ganadería
PRACTICAS_	Cultivos comerciales de café, cacao, caña para producción de panela, frutales (cítricos, guayaba, piña) tomate y ganadería extensiva en pastos no manejados (grama natural, nudillo) y manejados en braquiaria y gordura

Fuente: Datos Abiertos Agrología - <https://geoportal.igac.gov.co/>

4.6. Servicios públicos:

Acueducto: SI
Energía eléctrica: SI
Transporte público: SI
Recolección basuras: NO
GAS natural domiciliario: NO
Alcantarillado: NO
Teléfono fijo: NO
Alumbrado público: SI
Señalización: SI

4.7. Servicios comunales:

Escuela: SI



Inspección de policía:	SI
Centro de atención médica:	SI
Áreas lúdicas:	SI
Centro comunal:	SI
Centro de acopio agropecuario:	SI
Centro deportivo:	SI

- 4.8. Vías de acceso y transporte:** Vía Nacional Bucaramanga - Barrancabermeja. Transporte intermunicipal por medio de buses con frecuencia horaria.

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

- 5.1. Documento EOT:** Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Lebrija, Acuerdo Municipal 010 del 28 de noviembre del 2003, modificado mediante Acuerdo Municipal 011 del 24 de Julio de 2011.
- 5.2. Clasificación de uso de suelo:** Rural – Bosque Natural, Cultivos Permanentes Y Agroforestal. El uso del área requerida es el de Cultivos permanentes, de acuerdo a la ficha predial.
- 5.3. Usos principales 1:** Bosque natural.
- 5.4. Usos compatibles 1:** Recreación Pasiva, Investigación controlada de la vegetación natural de matorral y herbáceas, y fauna silvestre asociada.
- 5.5. Usos condicionados 1:** Agricultura biológica y tradicional, Ecoturismo, Construcción de vivienda del propietario.
- 5.6. Usos prohibidos 1:** Agropecuarios intensivos, Forestal productor, Minería, Loteo para parcelaciones, Agroindustria.
- 5.7. Usos principales 2:** Cultivos Permanentes.
- 5.8. Usos compatibles 2:** Forestal productor-protector. Agricultura biológica. Cultivos permanentes. Agricultura bajo ambiente controlado. Investigación y restauración ecológica. Infraestructura básica para el uso principal.



- 5.9. Usos condicionados 2:** Agropecuario tradicional. Forestal productor. Agroindustria. Minería subterránea. Vías
- 5.10. Usos prohibidos 3:** Urbanos. Agricultura intensiva. Industriales.
- 5.11. Usos principales 3:** Agroforestal.
- 5.12. Usos compatibles 3:** Forestal productor - protector, Agricultura biológica, Agricultura bajo ambiente controlado, Investigación y restauración ecológica, Infraestructura básica para el uso principal.
- 5.13. Usos condicionados 3:** Agropecuario tradicional, Forestal productor, Agroindustria, Minería, Centros vacacionales, Vías.
- 5.14. Usos prohibidos 3:** Urbanos, Agricultura intensiva, Industriales, Loteo con fines de construcción de vivienda.
- 5.15. Edificabilidad, índices o densidad por hectárea:** No aplica.
- 5.16. Afectaciones:** Ronda Hídrica es de 8123,00 m2.
- 5.17. Observaciones a la reglamentación urbanística:**

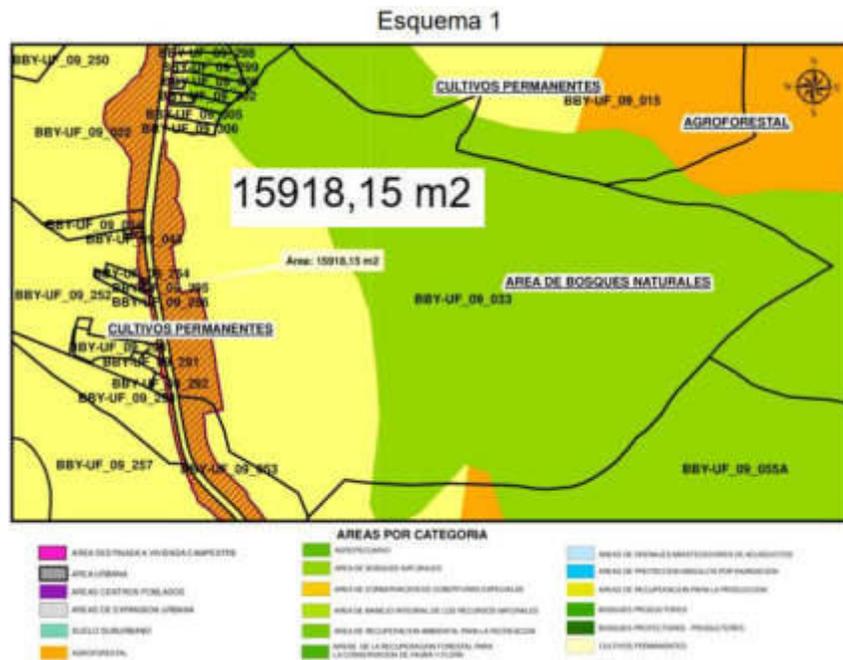
Fuente: Certificado de uso de suelo expedido el 15 de junio de 2017 por la Oficina Asesora de Planeación de Lebrija. Adicionalmente, se verifica cualitativamente la correspondencia de la clasificación del territorio establecida en el certificado, con relación a la cartografía del EOT vigente. / Área requerida en uso de suelo en "Cultivos Permanentes", de acuerdo a la ficha predial y el informe técnico de usos del suelo CONCOL.

5.18. Plano de localización geoespacial:



Fuente: Google Earth

5.19. Plano de localización en el mapa del EOT



Fuente: Concol

6. DESCRIPCION DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. Ubicación: Sector rural localizado en la vereda Portugal, sobre la vía que comunica a Lebrija con Barrancabermeja, en la margen derecha de la misma.



Coordenadas: 73°16'49.31"O / 7° 9'4.76"N

6.2. Área del terreno:

ÁREA TOTAL DEL TERRENO	35,664300	ha
ÁREA PROTECCIÓN O RONDA HÍDRICA	0,812300	ha
ÁREA REQUERIDA	1,591815	ha
ÁREA REMANENTE	0,000000	ha
ÁREA SOBRANTE	34,072485	ha
ÁREA TOTAL REQUERIDA	1,591815	ha
FUENTE: FICHA PREDIAL	BBY-UF_09_033	

6.3. Linderos del área objeto de valoración:

Por el NORTE: 9,23 m. 1-3: con resto del mismo predio de Jorge Aurelio Díaz.

Por el ORIENTE: 436.27 m. 3-29: Con resto del mismo predio de Luis Aurelio Martínez.

Por el SUR: 71.95 m. 29-34: Con predio de Fabio Alexis Monsalve Cardona y Otro.

Por el OCCIDENTE: 373.58m. 34-1: Con la vía nacional Bucaramanga-Barrancabermeja.

Fuente: Ficha predial BBY-UF_09_033 de 06 de mayo de 2020

6.4. Vías de acceso al predio: Vía Nacional Barrancabermeja - Bucaramanga.

6.5. Unidades fisiográficas:

UNIDADES FISIGRÁFICAS	UNIDAD 1	UNIDAD 2
ÁREA (ha)	0,779515	0,812300
RELIEVE	Plano	Plano
PENDIENTE	0-7%	0-7%
USO ACTUAL PRINCIPAL	Agropecuario	Agropecuario
NORMA	Cultivos permanentes	Ronda hídrica
CLASE AGROLÓGICA	VI	VI

6.6. Áreas construidas:



ÁREAS CONSTRUIDAS				
DESTINACIÓN / MATERIAL CONSTRUCTIVO	EDAD	ESTADO CONSERV.	UNIDAD	CANTIDAD
Construcción A1	20	Bueno	m ²	88,80
Construcción A2	20	Bueno	m ²	81,50

Fuente: BBY-UF_09_033 de fecha mayo de 2020.

6.7. Características constructivas:

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	
ELEMENTO	DESCRIPCIÓN
Construcción A1	Vivienda. Con estructura en muros de carga y cubierta en teja de asbesto sobre cercha de hierro, pisos en cemento pulido y muros pintados en carburo. 1 baño con todos los servicios sanitarios totalmente enchapado en azulejo. Cocina corriente con enchape lateral en azulejo a media altura con un mesón lineal (3,40 m) y lavaplatos en aluminio y nivel inferior de mesón en mortero de cemento a nivel del suelo. Area en pasillo y lavadero cubiertos =16,83 m ² . En buen estado.
Construcción A2	Vivienda. Con estructura en muros de carga y cubierta en teja de asbesto sobre cercha de hierro, pisos en cemento pulido y muros en bloque de ladrillo pintados en carburo. Fachada frisada y pintada. Area cubierta en pasillo con piso en baldosín de cemento es de 6,83 m ² . Estado bueno.

Fuente: BBY-UF_09_033 de fecha mayo de 2020.

6.8. Construcciones anexas:

ANEXOS CONSTRUCTIVOS				
DESTINACIÓN / MATERIAL CONSTRUCTIVO	EDAD	ESTADO CONSERV.	UNIDAD	CANTIDAD
B1	15	Regular	m ²	39,75
Zona dura en cemento para senderos alrededor de a1. Estado regular.				
B2	15	Bueno	m ²	7,00
Muro en cemento y ladrillo para contención de terreno. Largo 10,80 m. Altura media= 0,65 m. Buen estado.				
B3	15	Bueno	m ²	204,30



Vía de acceso en gravilla apisonada con canaletta en cemento lateral para aguas lluvias (36,00 x0,60 m). Cuenta con 1 portón (5,50x2,00m) en tubo metálico y malla eslabonada electrosoldada, soportado en columnas cilíndricas de concreto de 0,30 m de diámetro y altura 2,00 m y sistema de baño para desinfección de vehículos en tubo pvc de 2" (60,00m) soportada en columnas de cemento y tanque esférico alimentador de agua (r=0,90 m). Buen estado.				
B4				
Cerca en 7 hilos de alambre de puas y poste de madera pintado cada 2,00 m aprox., a cada lado de la via de acceso (b3). Estado bueno.	2	Bueno	m	75,00
B5				
Desmonte y traslado de 2 vallas comerciales metálicas	15	Bueno	Und	1,00
B6				
Cocina corriente independiente con mesón en "L" de dos niveles enchapado en azulejo. Piso en cemento pulido, muros de carga y cubierta en placa de concreto. Estado regular.	15	Regular	m ²	7,68
B7				
Tanque elevado de almacenamiento de agua cubierto en placa de cemento sobre la placa de cubierta de la cocina (b6) todo en concreto. Altura =1,00 m. Estado regular.	15	Regular	m ³	7,68
B8				
Enramada en teja de zinc soportada en cercha metálica de hierro sobre columnas cuadradas en madera. Pisos en cemento. Estado bueno.	15	Bueno	m ²	32,81
B9				
Estufa de leña con cubierta y cerramiento parcial en teja de zinc sobre columnas de madera cuadrada y pisos en tierra. Estado bueno	15	Bueno	m ²	1,50
B10				
Canaleta en cemento frente a A2 y B8. Estado regular.	15	Regular	m ²	7,10
B11				
Zona dura de acceso peatonal en material fresaado y apisonado (asfalto) en estado regular. Cuenta con portón en reja metálica de hierro de 1,10x2,20 m	10	Bueno	m ²	16,91
B12				
Cerca interna en 4 hilos de alambre de púas y poste cuadrado de madera cada 2,00 m alrededor de A2.	5	Bueno	m	67,34



B13				
Baño independiente con todos los servicios sanitarios, con cerramiento en muros de carga frisados y pintados, pisos enchapados en retal de baldosa cerámica y cubierta en teja de zinc. Estado regular.	15	Regular	m ²	3,84
B14				
Pozo séptico enterrado para A1 y A2. Construido en ladrillo y concreto (2,00x2,00x1,00 m).	15	Bueno	Und	2,00

Fuente: BBY-UF_09_033 de fecha mayo de 2020.

6.9. Cultivos y especies:

ESPECIE / DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD
Maderable Galapo cap 20 alt 8	und	23.00
Maderable Galapo cap 40 alt 12	und	50.00
Ornamental Yarumo cap 40 alt 16	und	19.00
Maderable Manchador cap 60 alt 15	und	12.00
Maderable Ficus cap 90 alt 20	und	2.00
Pasto estrella	m2	12650.00
Maderable Balsillo cap 50 alt 12	und	11.00
Frutal Guayabo edad producción	und	11.00
Frutal Guamo edad producción	und	1.00
Frutal Mandarino edad producción	und	9.00
Frutal naranjo edad decadencia	und	2.00
Maderable Abarco cap 90 alt 14	und	1.00
Maderable Caracolí cap 170 alt 25	und	1.00

Fuente: BBY-UF_09_033 de fecha mayo de 2020.

7. METODOS VALUATORIOS

Para la determinación del valor del terreno y las construcciones respectivamente se acude a lo estipulado en la Resolución 620 de 2008 del IGAC:

ARTÍCULO 1º.-MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.



ARTÍCULO 3º.- MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

APLICACIÓN DE LOS MÉTODOS.

ARTÍCULO 10. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.

En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

ARTÍCULO 11. DE LOS CÁLCULOS MATEMÁTICOS ESTADÍSTICOS Y LA ASIGNACIÓN DE LOS VALORES. Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, estos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central, es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien. Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario



reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

En caso de que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacia dónde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

Cuando las muestras obtenidas sean para hallar el valor de las construcciones y se quieran trabajar en un sistema de ajuste de regresión, será necesario que se haga por lo menos el ajuste para tres ecuaciones (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) y se tomará la más representativa del mercado.

ARTÍCULO 12. Cuando se trate de avaluar un lote cuya forma es irregular respecto de los lotes investigados, este valor debe ser ajustado para el bien objeto de valoración, utilizando fórmulas o sistemas adecuados, como los que se presentan en Capítulo VII - De las fórmulas Estadísticas de la presente resolución: valor final de terreno por influencia de forma.

ARTÍCULO 13. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. En desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe incurrirse para la realización de la obra. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridos para la construcción, se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble.

Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación.

PARÁGRAFO 1o. Este método se debe usar en caso de que el bien objeto de avalúo no cuente con bienes comparables por su naturaleza (colegios, hospitales, estadios, etc.) o por la inexistencia de datos de mercado (ofertas o transacciones) y corresponda a una propiedad no sujeta al régimen de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO 2o. Para depreciar los equipos especiales que posea el bien, se emplea el método lineal, tomando en cuenta la vida remanente en proporción a la vida útil establecida por el fabricante.

8. INVESTIGACION ECONOMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS Y/O TRANSACCIONES OBTENIDAS



Para efectos del presente avalúo, teniendo en cuenta que por parte del solicitante fueron aportados los documentos legales que soportan transacciones efectivas realizadas en el sector y en predios colindantes, se utiliza el método de comparación a partir del estudio de transacciones recientes y comparables, las cuales son clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial del terreno, al tenor de lo establecido en las metodologías plasmadas en la Resolución 620 de 2008 del IGAC.

DATOS OFERTAS / TRANSACCIONES DE MERCADO SUELO RURAL CATEGORIA AGROFORESTAL SECTOR - UF9

No.	Tipo de inmueble	Ubicación del predio	Datos Transacción / Oferta	Valor transacción / oferta	Área terreno Ha	Área Construcciones m ²	Área cultivos o coberturas ha.	Fuente
1	Predio rural	Lebrija - UF9	TRANSACCIÓN: Predio Lote A El Cacique FMI 300-262376 EP 434 13/07/2018	\$401.415.340	2,323110	Varios	Varios	Escritura Pública 434 13/07/2018
2	Predio rural	Lebrija - UF9	TRANSACCIÓN: Predio Rancho Alegre FMI 300-14481 EP 172 11/04/2018	\$224.359.982	1,420368	16,61	1,420368	Escritura Pública 172 11/04/2018
3	Predio rural	Lebrija - UF9	TRANSACCIÓN: Predio Villa Luz FMI 300-61353 EP 660 08/10/2018	\$158.450.920	0,795234	Varios	Varios	Escritura Pública 660 08/10/2018

8.2. DEPURACIÓN DE OFERTAS / TRANSACCIONES

Realizando la debida depuración de cada una de las muestras de mercado, descontando el valor de las construcciones, mejoras, coberturas y demás anexos que presenta cada predio, con el fin de segregar el valor del terreno, se obtiene lo siguiente:



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

DATOS OFERTAS / TRANSACCIONES DE MERCADO - VALORES DE REFERENCIA - SUELO RURAL CATEGORIA AGROFORESTAL SECTOR - UF9															
Ubicación del predio	Transacción / Oferta	Valor transacción / oferta	% Negociación	Valor Ajustado	DEPURACIÓN DE VALORES										
					Área cultivos o coberturas ha.	Valor coberturas o cultivos	Área Construcciones m ² /ml	Valor construcciones / mejoras	Área terreno Ha	Valor Terreno Segregado	Área protección Ha	Valor Terreno Protección	Área terreno sin afectación Ha	Valor Ha Agroforestal	Valor depurado final Ha
Lebrija - UF9	TRANSACCIÓN: Predio Lote A El Caciue FMI 300-262376 EP 434 13/07/2018	\$401.415.340	0%	\$401.415.340	Varios	\$5.238.586	Varios	\$87.437.460	2,323110	\$308.739.294	0,884713	\$72.616.358	1,438397	\$164.157.000	\$164.157.000
Lebrija - UF9	TRANSACCIÓN: Predio Rancho Alegre FMI 300-14481 EP 172 11/04/2018	\$224.359.982	0%	\$224.359.982	1,420368	\$12.783.312	16,61	\$182.710	1,420368	\$211.393.960	0,113072	\$8.763.080	1,307296	\$155.000.000	\$155.000.000
Lebrija - UF9	TRANSACCIÓN: Predio Villa Luz FMI 300-61353 EP 660 08/10/2018	\$158.450.920	0%	\$158.450.920	Varios	\$2.556.900	Varios	\$32.632.750	0,795234	\$123.261.270	0,000000	\$0	0,795234	\$155.000.000	\$155.000.000

Carrera 35 No. 46-31
 Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299
 www.lonjadesantander.com
 Bucaramanga - Colombia





9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

No aplica.

10. CÁLCULOS VALOR DEL TERRENO

10.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO

No.	Ubicación del predio	Datos Transacción / Oferta	Valor depurado final Ha
1	Lebrija - UF9	TRANSACCIÓN: Predio Lote A El Cacique FMI 300-262376 EP 434 13/07/2018	\$164.157.000
2	Lebrija - UF9	TRANSACCIÓN: Predio Rancho Alegre FMI 300-14481 EP 172 11/04/2018	\$155.000.000
3	Lebrija - UF9	TRANSACCIÓN: Predio Villa Luz FMI 300-61353 EP 660 08/10/2018	\$155.000.000
PROMEDIO			\$ 158.052.333
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			\$ 5.286.796
COEFICIENTE DE VARIACIÓN			3,34%
LIMITE SUPERIOR			\$ 163.339.129
LIMITE INFERIOR			\$ 152.765.537

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE

El análisis de la muestra y su comportamiento es acertado, el coeficiente de variación es de 3,34 %, por lo tanto, se encuentra en el rango inferior al $r < 7,50\%$ y podemos afirmar que la muestra estadística es aceptable, según la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el IGAC.



Por lo anterior, se obtiene valor de referencia por hectárea de terreno sin restricciones ambientales para el presente ejercicio valuatorio, la suma de \$158.052.333 / ha.

10.3. EJERCICIOS RESIDUALES

No aplica por los atributos normativos del predio.

10.4. SERVIDUMBRES

De acuerdo a la ficha predial, estudios de títulos y demás documentación aportada, así como lo inspeccionado en campo, se evidencia que el área afectada no presenta servidumbres inscritas ni, de hecho.

10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

La ronda hídrica, es una zona de reserva ecológica no edificable de uso público, constituida por una faja paralela a lado y lado de la línea de borde del cauce permanente de los ríos, lagunas, quebradas y canales hasta de treinta metros de ancho, que contempla las áreas de inundación para el paso de las crecientes no ordinarias y las necesidades para la rectificación, amortiguación, protección y equilibrio ecológico.

Para este caso en especial, en donde se va a valorar una porción de terreno clasificado como Suelo de Protección Ambiental por ser una ronda hídrica, en donde la comercialización y las ofertas de mercado son muy escasas o se encuentran valores fuera del mercado, se recurre a la metodología aprobada para valorar terrenos clasificados con restricciones ambientales. Esta metodología se encuentra avalada por los peritos miembros inscritos a la Lonja de Propiedad Raíz de Santander, la cual se aplica para estos casos especiales y consiste en una ponderación por puntos, según las características puntuales del predio objeto de estudio, obteniendo al final un factor de ajuste que es un multiplicador directo aplicable al precio de referencia para suelos sin restricciones normativas y/o ambientales.

La metodología de ponderación por puntos se aplica a continuación:



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

RELIEVE	PUNTOS	A.A.
PLANA 1% A 3%	20	20
LIGERAMENTE PLANA 3% A 7%	18	
ONDULADO 7% A 12%	15	
FUERTEMENTE OND. 12% A 25%	12	
QUEBRADO 25% A 50%	7	
FUERTEMENTE QUEBRADO 50% A 75%	5	
ESCARPADO >75%	3	
DISPONIBILIDAD DE AGUA	PUNTOS	A.A.
ABUNDANTE - SISTEMA DE RIEGO TECNIFICADO Y CON LICENCIA	40	10
SUFICIENTE - PROPIA CON LICENCIA VIGENTE	20	
ESCASA - ACUEDUCTO / RESERVORIO	10	
SIN AGUA - LLUVIAS	5	
COBERTURA VEGETAL	PUNTOS	A.A.
BOSQUE NATURAL	25	15
BOSQUE SECUNDARIO	20	
ENMALEZADO	15	
PRADERAS	10	
USO DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN	PUNTOS	A.A.
SUBURBANO MIXTO RESIDENCIAL COMERCIAL INDUSTRIAL	15	10
AGROPECUARIO DE PRODUCCIÓN	10	
AGROPECUARIO CON RESTRICCIONES	5	
GANADERÍA EXTENSIVA	2	
TOTAL FACTOR DE AJUSTE POR ASPECTOS AMBIENTALES (A.A.)		55%

VALOR HECTÁREA DE REFERENCIA (ha) ADOPTADO DE ACUERDO CON EL ANÁLISIS DE MERCADO	\$158,052,333
TOTAL FACTORES DE AJUSTE	55%
VALOR HECTAREA AJUSTADA PARA SUELO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL/RONDA	\$86,928,783

Carrera 35 No. 46-31
 Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299
 www.lonjadesantander.com
 Bucaramanga - Colombia





11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCION Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

El costo de reposición de cada elemento constructivo se encuentra debidamente sustentado con presupuestos de obra y análisis de precios unitarios, los cuales se encuentran anexos al presente documento. Así mismo, las construcciones y mejoras son depreciadas de acuerdo a las tablas de Fitto y Corvini, establecidas en la Resolución 620 de 2008 del IGAC.

11.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINI)

Teniendo en cuenta lo establecido en la resolución 620 de 2008 del IGAC, se procede a aplicar la depreciación para cada elemento constructivo, teniendo en cuenta el costo de reposición a nuevo, vida actual, vida útil y estado de conservación, obteniendo lo siguiente:

CONSTRUCCIONES PRINCIPALES									
ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
A1	20	70	15%	2.0	20.43%	\$361,682	\$73,889	\$287,793	\$287,793
A2	20	70	15%	2.5	24.95%	\$313,462	\$78,210	\$235,252	\$235,252

ANEXOS CONSTRUCTIVOS									
ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
B1	15	70	21%	3.0	28.76%	\$90,857	\$26,126	\$64,731	\$64,731
B2	15	70	21%	2.0	15.21%	\$155,642	\$23,669	\$131,973	\$131,973
B3	15	70	21%	2.0	15.21%	\$62,706	\$9,536	\$53,170	\$53,170
B4	2	15	13%	2.0	9.89%	\$12,774	\$1,264	\$11,510	\$11,510
B5	15	70	21%	N/A		\$275,214			\$275,214
B6	15	70	21%	3.0	28.76%	\$653,087	\$187,797	\$465,290	\$465,290
B7	15	70	21%	3.0	28.76%	\$282,461	\$81,223	\$201,239	\$201,239
B8	15	70	21%	2.5	20.04%	\$188,316	\$37,730	\$150,586	\$150,586
B9	15	70	21%	2.5	20.04%	\$371,694	\$74,471	\$297,223	\$297,223
B10	15	70	21%	3.0	28.76%	\$78,940	\$22,699	\$56,241	\$56,241
B11	10	30	33%	2.5	28.49%	\$64,069	\$18,252	\$45,817	\$45,817
B12	5	15	33%	3.0	36.30%	\$9,884	\$3,588	\$6,296	\$6,296
B13	15	70	21%	3.0	28.76%	\$890,714	\$256,128	\$634,586	\$634,586
B14	15	70	21%	2.0	15.21%	\$3,347,016	\$508,985	\$2,838,031	\$2,838,031



12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. SOPORTE DE LOS VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

Los valores de las especies vegetales se toman del documento técnico de soporte "VALORACIÓN DE ESPECIES FORESTALES Y COBERTURAS VEGETALES PARA EL DEPARTAMENTO DE SANTANDER 2019-2020 - LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER."

13. CONSIDERACIONES GENERALES

Para efectos del presente avalúo se han tenido en cuenta los siguientes aspectos de orden general:

- Ubicación del inmueble en un sector rural accesible. Zona dedicada a actividades forestales, agropecuarias y residenciales asociados a la vivienda campesina.
- Vías de acceso y comunicación, vía nacional Bucaramanga - Barrancabermeja.
- Servicios públicos disponibles en el predio.
- Normatividad urbanística de acuerdo al Esquema de Ordenamiento Territorial vigente para el municipio.
- No se observa acción de grupos al margen de la ley o problemáticas sociales de ningún tipo que afecten la comercialización y el valor del bien avaluado.
- Se realizó el estudio de ofertas y transacciones recientes efectuadas en el sector y en predios vecinos, realizando la debida depuración y validación de los datos para la determinación del valor del terreno.
- Las perspectivas de valorización de la zona son buenas, en razón al proyecto en desarrollo "Corredor Vial Bucaramanga - Barrancabermeja - Yondó"
- Para efectos informativos y de mera referencia, se revisó el último Estudio de Zonas Homogéneas Goeconómicas realizado para el corredor vial y el área de influencia, aportado por la Concesión Ruta del Cacao y aprobado por la



Agencia Nacional de Infraestructura.

- Solicitud expresa de encargo valuatorio por parte del solicitante Concesión Ruta del Cacao, referente a los componentes específicos de daño emergente y lucro cesante a tasar en el presente informe, de los contenidos en la Resolución 898 de 2014 del IGAC, los cuales son:

- Daño emergente:

a. Notariado y Registro.

b. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles (trasteo) en industrias.

- Lucro cesante:

a. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición.

b. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas.

14. RESULTADO DE AVALÚO

Hechas las anteriores consideraciones, el valor del área afectada se relaciona a continuación:

VALUACIÓN DEL TERRENO					
	ÁREA	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNIDAD	VALOR PARCIAL
14.1	ÁREA CULTIVOS PERMANENTES	0,779515	ha	\$158.052.333	\$123.204.164
	ÁREA RONDA HÍDRICA	0,812300	ha	\$86.928.783	\$70.612.250
VALOR DEL TERRENO					\$193.816.414
VALUACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES					
	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNIDAD	VALOR PARCIAL
14.2	Construcción A1	88,80	m ²	\$ 287.793	\$ 25.556.018
	Construcción A2	81,50	m ²	\$ 235.252	\$ 19.173.038
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES					\$44.729.056
VALUACIÓN DE LAS MEJORAS O CONSTRUCCIONES ANEXAS					
	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNIDAD	VALOR PARCIAL
14.3	B1	39,75	m ²	\$ 64.731	\$ 2.573.057
	B2	7,00	m ²	\$ 131.973	\$ 923.811
	B3	204,30	m ²	\$ 53.170	\$ 10.862.631



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

	B4	75,00	m	\$ 11.510	\$ 863.250
	B5	1,00	Und	\$ 275.214	\$ 275.214
	B6	7,68	m ²	\$ 465.290	\$ 3.573.427
	B7	7,68	m ³	\$ 201.239	\$ 1.545.516
	B8	32,81	m ²	\$ 150.586	\$ 4.940.727
	B9	1,50	m ²	\$ 297.223	\$ 445.835
	B10	7,10	m ²	\$ 56.241	\$ 399.311
	B11	16,91	m ²	\$ 45.817	\$ 774.765
	B12	67,34	m	\$ 6.296	\$ 423.973
	B13	3,84	m ²	\$ 634.586	\$ 2.436.810
	B14	2,00	Und	\$ 2.838.031	\$ 5.676.062
	VALOR DE LAS MEJORAS O CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$35.714.389
	VALUACIÓN DE LAS ESPECIES VEGETALES O CULTIVOS				
	ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNIDAD	VALOR PARCIAL
	Maderable Galapo cap 20 alt 8	23,00	und	\$79.360	\$1.825.280
	Maderable Galapo cap 40 alt 12	50,00	und	\$128.000	\$6.400.000
	Ornamental Yarumo cap 40 alt 16	19,00	und	\$14.976	\$284.544
	Maderable Manchador cap 60 alt 15	12,00	und	\$74.624	\$895.488
	Maderable Ficus cap 90 alt 20	2,00	und	\$128.000	\$256.000
	Pasto estrella	12650,00	m ²	\$960	\$12.144.000
14.4	Maderable Balsillo cap 50 alt 12	11,00	und	\$29.952	\$329.472
	Frutal Guayabo edad producción	11,00	und	\$101.376	\$1.115.136
	Frutal Guamo edad producción	1,00	und	\$192.000	\$192.000
	Frutal Mandarino edad producción	9,00	und	\$159.744	\$1.437.696
	Frutal naranjo edad decadencia	2,00	und	\$0	\$0
	Maderable Abarco cap 90 alt 14	1,00	und	\$246.784	\$246.784
	Maderable Caracolí cap 170 alt 25	1,00	und	\$345.600	\$345.600
	VALOR DE LAS ESPECIES VEGETALES O CULTIVOS				\$25.472.000
	NOTA: PARA EL MADERABLE BALSILLO, SE ADOPTÓ EL VALOR DE LA ESPECIE BALSO DE LANA PARA EL MADERABLE ABARCO, SE ADOPTA VALOR DE CEDRO DE MEDIDAS SIMILARES LOS NARANJOS NO TIENE VALOR COMERCIAL POR SU ESTADO EN DECADENCIA				
14.5	VALOR TOTAL DE LA FRANJA DE AFECTACIÓN VIAL				\$299.731.859
	VALOR EN LETRAS:				
	DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y UN MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS M/CTE.				

Carrera 35 No. 46-31
Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299
www.lonjadesantander.com
Bucaramanga - Colombia





CAPÍTULO 2 INDEMNIZACIONES RESOLUCION 898 DE 2014 (DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE).

15. DETERMINACIÓN DAÑO EMERGENTE

Con base a la naturaleza del encargo valuatorio, se procede a estimar los gastos aproximados de notariado y registro, emergentes por la adquisición predial, obteniendo lo siguiente:

GASTOS DE NOTARIADO Y REGISTRO APROXIMADOS		
VALOR BASE DE COMPRAVENTA	\$299.731.859	Tasa o valor estimado % / \$
DERECHOS NOTARIALES:		
DERECHOS NOTARIALES	\$1.049.062	0,350%
HOJAS DE ESCRITURA (8)	\$29.600	\$ 3.700
COPIAS DE ESCRITURA (2) (46 HOJAS)	\$170.200	\$ 3.700
AUTENTICACIONES (6)	\$18.600	\$ 3.100
REPRESENTACIÓN LEGAL	\$6.800	\$ 6.800
SUBTOTAL	\$1.274.262	
CUENTAS DE ORDEN		
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO	\$9.300	50%
FONDO NACIONAL DE NOTARIADO	\$9.300	50%
IVA	\$242.110	
SUBTOTAL	\$260.710	
TOTAL A PAGAR EN NOTARIA	\$1.534.971	
OTROS GASTOS		
BOLETA FISCAL	\$4.795.710	1,60%
REGISTRO	\$2.307.935	0,77%
OTROS	\$20.000	
SUBTOTAL	\$7.123.645	
GRAN TOTAL	\$8.658.616	

Fuente: Superintendencia de notariado y registro

SON: OCHO MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS DIECISEIS PESOS M/CTE.

16. DETERMINACIÓN LUCRO CESANTE CON BASE EN LA DOCUMENTACIÓN APORTADA

No aplica, no se aportó documentación para la tasación de lucro cesante.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

El Comité Técnico de Revisión está de acuerdo con lo consignado en el presente Avalúo Corporativo, el cual ha sido elaborado bajo coordinación de la Lonja de Propiedad Raíz de Santander, y cumplido el trámite institucional establecido por los Estatutos y Reglamento Interno de Avalúos Corporativos, se le declara incorporado a los archivos de la institución autorizando su entrega al destinatario.

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el avalúo tiene una **vigencia de un (1) año** a partir de la fecha de expedición del informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el inmueble se conserven.

Cordialmente,

FERNANDO JOSE JAIMES PLATA
R.A.A. AVAL - 912973879
Avaluador Designado

SEBASTIÁN EDUARDO DUARTE ESTUPIÑÁN
R.A.A. AVAL - 1098744049
Coordinador Dpto. de Avalúos



ANEXO FOTOGRÁFICO

FICHA PREDIAL:

BBY-UF_09_033

2020



A1



A1



A1



A2



A2



A2



ANEXO FOTOGRÁFICO

FICHA PREDIAL:

BBY-UF_09_033

2020



B1



B2



B3



B4



B5



B6



ANEXO FOTOGRÁFICO

FICHA PREDIAL:

BBY-UF_09_033

2020



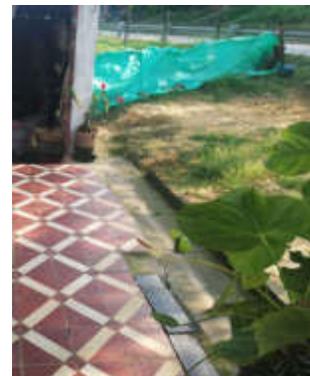
B7



B8



B9



B10



B11



B12



ANEXO FOTOGRÁFICO

FICHA PREDIAL:

BBY-UF_09_033

2020



B13



B14



ABARCO



BALSILLO



CARACOLI



FICUS



ANEXO FOTOGRÁFICO

FICHA PREDIAL:

BBY-UF_09_033

2020



GALAPOS



GUAYABO



MANCHADOR



MANDARINO



NARANJO



PASTO ESTRELLA



ANEXO FOTOGRÁFICO

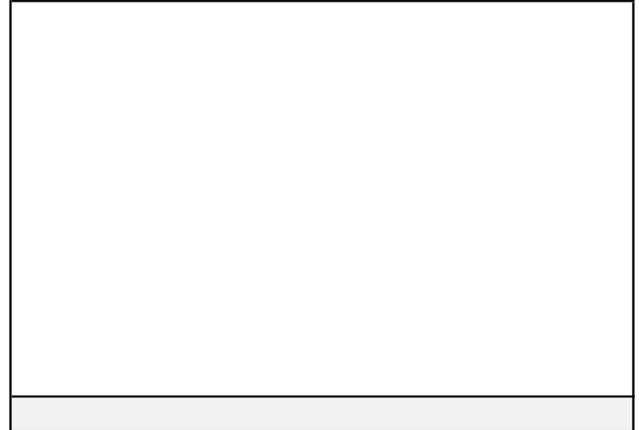
FICHA PREDIAL:

BBY-UF_09_033

2020



YARUMO





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

GEOESPACIALIZACIÓN MUESTRAS ESTUDIO DE MERCADO



Carrera 35 No. 46-31
Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299
www.lonjadesantander.com
Bucaramanga - Colombia



DESCRIPCIÓN	UND	C/EST	CAN/TOT	V/UNIT	V/TOTAL	COS-MAT	HERR/EQUI	COST-M.O	COS/ TOTAL
A1	Vivienda. Con estructura en muros de carga y cubierta en teja de asbesto sobre cercha de hierro, pisos en cemento pulido y muros pintados en carburo. 1 baño con todos los servicios sanitarios totalmente enchapado en azulejo. Cocina corriente con enchape lateral en azulejo a media altura con un mesón lineal (3,40 m) y lavaplatos en aluminio y nivel inferior de mesón en mortero de cemento a nivel del suelo. Area en pasillo y lavadero cubiertos = 16,83 m2. En buen estado.								
PISO	m2	1,00							
Relleno seleccionado			0,60	55.000,00	33.000,00				
Concreto 2500 psi	m3		0,10	280.000,00	28.000,00				
Desperdicio Concreto		2%			560,00	61.560,00			
Herramientas varias	m2		1,00	600,00	600,00		600,00		
			Subtotal		62.160,00				
Descapote a mano Cuadrilla tipo (Ayu.)	H/H		0,30	5.828,57	1.748,57				
Nivelación a mano Cuadrilla tipo (Ayu.)	H/H		0,30	5.828,57	1.748,57				
Colocación, nivelación llanado, pulido y curado de concreto Cuadrilla tipo (Ofi-Ayu.)	H/H		2,00	14.400,00	28.800,00				
			Subtotal		32.297,14			32.297,14	
			TOTAL		94.457,14				94.457,14
INCIDENCIA POR M2									94.457,14
CUBIERTA DE FIBROCEMENTO	m2	1,00							
Estructura metálica	KG/m2		6,00	12.500,00	75.000,00				
TEJA DE FIBROCEMENTO	UND		0,40	36.950,00	14.780,00				
PUNTILLAS	lb		0,15	6.500,00	975,00	90.755,00			
Herramientas varias	gb		1,00	3.000,00	3.000,00		3.000,00		
			Subtotal		93.755,00				
M.O CIVIL	H/H		1,00	23.685,71	23.685,71				
			Subtotal		23.685,71			23.685,71	
			TOTAL		117.440,71				117.440,71
INCIDENCIA POR M2									117.440,71
MAMPOSTERÍA	gb	1,00							
LADRILLO H-10	UN		1.907,55	800,00	1.526.040,00				
MORTERO PEGA Y PAÑETE	M3		3,53	260.000,00	918.450,00	2.444.490,00			
					0,00				
Herramientas varias	gb		1,00	12.000,00	12.000,00		12.000,00		
			Subtotal		2.456.490,00				
M.O CIVIL	H/H		112,00	14.400,00	1.612.800,00				
			Subtotal		1.612.800,00			1.612.800,00	
			TOTAL		4.069.290,00				4.069.290,00
INCIDENCIA POR M2									45.825,34
COCINA Y ROPAS	gb	1,00							
CONCRETO MESÓN 3.4M	M3		0,27	280.000,00	76.160,00				
ACERO MESÓN	KG		30,46	3.500,00	106.624,00				
LAVAPLATOS	UN		1,00	55.000,00	55.000,00				
GRIFERIA	JGO		1,00	40.000,00	40.000,00				
PUNTO A.F. LAVAPLATOS Y LAVADERO 1/2"	UN		2,00	39.873,00	79.746,00				
TUBERIA PVC-P 1/2"	ML		18,00	3.669,00	66.042,00				

SALIDA SANITARIA LAVAPLATOS	UN	2,00	38.925,39	77.850,79	
SALIDA SANITARIA SIFON DE PISO 2"	UN	3,00	38.925,39	116.776,18	
TUBERIA PVC SANITARIA 2"	ML	12,00	11.608,28	139.299,36	
ACCESORIOS	GL	1,00	18.000,00	18.000,00	
LIMPIADOR Y SOLDADURA	G	1,00	12.000,00	12.000,00	
CAJAS DE INSPECCION 80x80cms NS-068 A.N.	UN	2,00	185.772,67	371.545,33	1.439.043,66
LAVADERO	GB	1,00	280.000,00	280.000,00	
Herramientas varias	gb	1,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00
Subtotal			1.445.043,66		
M.O INSTALACIONES HYS	H/H	8,00	23.685,71	189.485,71	
M.O MONTAJE APARATOS	H/H	0,50	23.685,71	11.842,86	
M.O CIVIL	H/H	48,00	14.400,00	691.200,00	892.528,57
Subtotal			892.528,57		
TOTAL			2.337.572,23		2.337.572,23
INCIDENCIA POR M2					26.324,01
Baño tipo enchapado (el contrapiso lo incluye el área deposito de la casa)					
COMBO ACUACER	COMBO	3,00	280.000,00	280.000,00	
CERÁMICA MUROS	M2	9,20	28.000,00	257.600,00	
PEGANTE CERÁMICO	KG	64,40	650,00	41.860,00	
DUCHA Y GRIFERÍA	JGO	1,00	45.000,00	45.000,00	
ESPEJOS	UN	1,00	60.000,00	60.000,00	
PUNTO A.F. INODORO 1/2"	UN	1,00	39.873,00	39.873,00	
PUNTO A.F. LAVAMANOS 1/2"	UN	1,00	39.873,00	39.873,00	
PUNTO A.F. DUCHA 1/2"	UN	1,00	39.873,00	39.873,00	
TUBERIA PVC-P 1/2"	ML	9,00	3.669,00	33.021,00	
SALIDA SANITARIA INODORO	UN	1,00	69.563,64	69.563,64	
SALIDA SANITARIA LAVAMANOS	UN	1,00	38.925,39	38.925,39	
SALIDA SANITARIA SIFON DE PISO 2"	UN	2,00	38.925,39	77.850,79	
SALIDA SANITARIA SIFON DE PISO 4"	UN	1,00	69.563,64	69.563,64	
TUBERIA PVC SANITARIA 2"	ML	6,00	11.608,28	69.649,68	
TUBERIA PVC SANITARIA 4"	ML	12,00	22.012,19	264.146,28	
ACCESORIOS	GL	1,00	50.000,00	50.000,00	
LIMPIADOR Y SOLDADURA	G	1,00	40.000,00	40.000,00	
CAJAS DE INSPECCION 80x80cms NS-068 A.N.	UN	2,00	185.772,67	371.545,33	1.888.344,75
Herramientas varias	gb	1,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00
Subtotal			1.894.344,75		
M.O INSTALACIONES HYS	H/H	8,00	23.685,71	189.485,71	
M.O MONTAJE APARATOS	H/H	3,00	23.685,71	71.057,14	
M.O CIVIL	H/H	54,00	14.400,00	777.600,00	990.771,43

			Subtotal	1.038.142,86			
			TOTAL	2.932.487,61		2.885.116,18	
INCIDENCIA POR M2						32.490,05	
CARPINTERÍAS	gb	1,00					
PUERTAS METÁLICAS CON CERRADURA	UN		3,00	290.000,00	870.000,00		
VENTANAS METÁLICAS Y VIDRIO	UN		4,00	180.000,00	720.000,00	1.590.000,00	
Herramientas varias	gb		1,00	12.000,00	6.000,00	6.000,00	
			Subtotal	1.596.000,00			
M.O Instalación	H/H		8,00	14.400,00	115.200,00		
			Subtotal	115.200,00		115.200,00	
			TOTAL	1.711.200,00		1.711.200,00	
INCIDENCIA POR M2						19.270,27	
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	gb	1,00					
ACOMETIDA Y TABLERO	GB		1,00	1.200.000,00	1.200.000,00		
TOMA CORRIENTE TIPO DOBLE (#12AWG Cu-LSOH, Ducto EMT 3/4")	UN		6,00	49.391,00	296.346,00		
INTERRUPTOR SENCILLO	UN		6,00	41.887,50	251.325,00	2.003.671,00	
SALIDA DE ILUMINACIÓN	UN		8,00	32.000,00	256.000,00		
Herramientas varias	gb		1,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	
			Subtotal	2.009.671,00			
M.O Eléctrica	H/H		20,00	14.400,00	288.000,00	288.000,00	
			Subtotal	288.000,00			
			TOTAL	2.297.671,00		2.297.671,00	
VALOR TOTAL M2 CONSTRUCCIÓN A1						25.874,67	
						361.682,20	

81,50 M2

A2	Vivienda. Con estructura en muros de carga y cubierta en teja de asbesto sobre cercha de hierro, pisos en cemento pulido y muros en bloque de ladrillo pintados en carburo. Fachada frisada y pintada. Area cubierta en pasillo con piso en baldosín de cemento es de 6,83 m2. Estado bueno.								
DESCRIPCIÓN	UND	C/EST	CAN/TOT	V/UNIT	V/TOTAL	COS-MAT	HERR/EQUI	COST-M.O	COS/ TOTAL
PISO	m2	1,00							
Relleno seleccionado			0,60	55.000,00	33.000,00				
Concreto 2500 psi	m3		0,10	280.000,00	28.000,00				
Baldosín por m2 casa	m2		0,08	18.500,00	1.550,37				
Desperdicio Concreto		2%			560,00	63.110,37			
Herramientas varias	m2		1,00	600,00	600,00	600,00			
			Subtotal	63.710,37					
Descapote a mano Cuadrilla tipo (Ayu.)	H/H		0,30	5.828,57	1.748,57				
Nivelación a mano Cuadrilla tipo (Ayu.)	H/H		0,30	5.828,57	1.748,57				
m.o baldosín	H/H		0,20	5.828,57	1.165,71				

Colocación, nivelación llanado, pulido y curado de concreto Cuadrilla tipo (Ofi-Ayu.)	H/H		2,00	14.400,00	28.800,00	
				Subtotal	33.462,86	33.462,86
				TOTAL	97.173,23	97.173,23
INCIDENCIA POR M2						97.173,23
CUBIERTA FIBROCEMENTO	DE	m2	1,00			
Estructura metálica	KG/m2		6,00	12.500,00	75.000,00	
TEJA DE FIBROCEMENTO	UND		0,40	36.950,00	14.780,00	
PUNTILLAS	lb		0,15	6.500,00	975,00	90.755,00
Herramientas varias	gb		1,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
				Subtotal	93.755,00	
M.O CIVIL	H/H		1,00	23.685,71	23.685,71	
				Subtotal	23.685,71	23.685,71
				TOTAL	117.440,71	117.440,71
INCIDENCIA POR M2						117.440,71
MAMPOSTERÍA	gb	1,00				
LADRILLO H-10	UN		1.828,58	800,00	1.462.860,00	
MORTERO PEGA Y PAÑETE	M3		3,39	260.000,00	880.425,00	2.343.285,00
					0,00	
Herramientas varias	gb		1,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00
				Subtotal	2.355.285,00	
M.O CIVIL	H/H		104,00	14.400,00	1.497.600,00	
				Subtotal	1.497.600,00	1.497.600,00
				TOTAL	3.852.885,00	3.852.885,00
INCIDENCIA POR M2						47.274,66
CARPINTERÍAS	gb	1,00				
PUERTAS METÁLICAS CON CERRADURA	UN		3,00	290.000,00	870.000,00	
VENTANAS METÁLICAS Y VIDRIO	UN		5,00	180.000,00	900.000,00	1.770.000,00
Herramientas varias	gb		1,00	12.000,00	6.000,00	6.000,00
				Subtotal	1.776.000,00	
M.O Instalación	H/H		9,00	14.400,00	129.600,00	
				Subtotal	129.600,00	129.600,00
				TOTAL	1.905.600,00	1.905.600,00
INCIDENCIA POR M2						23.381,60
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	gb	1,00				
ACOMETIDA Y TABLERO	GB		1,00	1.200.000,00	1.200.000,00	
TOMA CORRIENTE TIPO DOBLE (#12AWG Cu-LSOH, Ducto EMT 2/4")	UN		6,00	49.391,00	296.346,00	

INTERRUPTOR SENCILLO	UN		41.887,50	251.325,00	2.003.671,00	
		6,00				
SALIDA DE ILUMINACIÓN	UN	8,00	32.000,00	256.000,00		
Herramientas varias	gb	1,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	
			Subtotal	2.009.671,00		
M.O Eléctrica	H/H	20,00	14.400,00	288.000,00		288.000,00
			Subtotal	288.000,00		
			TOTAL	2.297.671,00		2.297.671,00

28.192,28

VALOR TOTAL M2 CONSTRUCCIÓN A2

313.462,48

B1	Zona dura en cemento para senderos alrededor de a1. Estado regular.								
DESCRIPCIÓN	UND	C/EST	CAN/TOT	V/UNIT	V/TOTAL	COS-MAT	HERR/EQUI	COST-M.O	COS/ TOTAL
PISO	m2	1,00							
Relleno seleccionado			0,60	55.000,00	33.000,00				
Concreto 2500 psi	m3		0,10	280.000,00	28.000,00				
Desperdicio Concreto		2%			560,00	61.560,00			
Herramientas varias	m2		1,00	600,00	600,00		600,00		
				Subtotal	62.160,00				
Descapote a mano Cuadrilla tipo (Ayu.)	H/H		0,30	5.828,57	1.748,57				
Nivelación a mano Cuadrilla tipo (Ayu.)	H/H		0,30	5.828,57	1.748,57				
Colocación, nivelación llanado y curado de concreto Cuadrilla tipo (Ofi-Ayu.)	H/H		1,75	14.400,00	25.200,00				
				Subtotal	28.697,14			28.697,14	
				TOTAL	90.857,14				90.857,14
INCIDENCIA POR M2									90.857,14
VALOR TOTAL M2 ANEXO B1									90.857,14

7,00 M2

B2	Muro en cemento y ladrillo para contención de terreno. Largo 10,80 m. Altura media= 0,65 m. Buen estado.								
DESCRIPCIÓN	UND	C/EST	CAN/TOT	V/UNIT	V/TOTAL	COS-MAT	HERR/EQUI	COST-M.O	COS/ TOTAL
MAMPOSTERÍA	gb	1,00							
LADRILLO MACIZO	UN		101,79	850,00	86.521,50				
Concreto Viga de amarre 0,3x0,3	m3		0,97	300.000,00	291.600,00				
Acero	kg		53,46	3.500,00	187.110,00				
Desperdicio Concreto		2%			5.832,00				
MORTERO PEGA	M3		0,18	260.000,00	45.630,00	616.693,50			
					0,00				
Herramientas varias	gb		1,00	12.000,00	12.000,00		12.000,00		
				Subtotal	628.693,50				
M.O CIVIL, Incluye excavación cimiento	H/H		32,00	14.400,00	460.800,00				

Subtotal	460.800,00	460.800,00
TOTAL	1.089.493,50	1.089.493,50
INCIDENCIA POR M2		155.641,93
VALOR TOTAL M2 ANEXO B2		155.641,93

204,30 M2

B3	Vía de acceso en gravilla apisonada con canaleta en cemento lateral para aguas lluvias (36,00 x0,60 m). Cuenta con 1 portón (5,50x2,00m) en tubo metálico y malla eslabonada electrosoldada, soportado en columnas cilíndricas de concreto de 0,30 m de diámetro y altura 2,00 m y sistema de baño para desinfección de vehículos en tubo pvc de 2" (60,00m) soportada en columnas de cemento y tanque esférico alimentador de agua (r=0,90 m). Buen estado.								
DESCRIPCIÓN	UND	C/EST	CAN/TOT	V/UNIT	V/TOTAL	COS-MAT	HERR/EQUI	COST-M.O	COS/ TOTAL
Acceso vehicular en gravilla	m2	1,00							
Gravilla	m3		0,10	95.000,00	9.500,00				
% expansión/compactación		5%			475,00	9.975,00			
Herramientas varias	m2		1,00	700,00	700,00		700,00		
			Subtotal		10.675,00				
Descapote a mano Cuadrilla tipo (Ayu.)	H/H		0,30	5.828,57	1.748,57				
Nivelación a mano Cuadrilla tipo (Ayu.)	H/H		0,15	5.828,57	874,29				
Colocación, y compactación a pison Cuadrilla tipo (Ofi-Ayu.)	H/H		1,00	14.400,00	14.400,00			17.022,86	
			Subtotal		17.022,86				
			TOTAL		27.697,86				27.697,86
INCIDENCIA POR M2									27.697,86
CONCRETO DE LIMPIEZA			0,05	250.000,00	12.500,00				
CONCRETO CANALETA			0,06	300.000,00	18.000,00				
Acero			3,00	3.500,00	10.500,00				
Desperdicio Concreto		0,02			360,00	41.360,00			
Herramientas varias INCLUYE REGLAS	gb		1,00	3.500,00	3.500,00		3.500,00		
			Subtotal		44.860,00				
M.O CIVIL, incluye excavaciones Y REPLANTEO	H/H		2,00	14.400,00	28.800,00			28.800,00	
			Subtotal		28.800,00				
			TOTAL		73.660,00				73.660,00
TOTAL (M2)									73.660,00
TOTAL 36 ML									2.651.760,00
INCIDENCIA POR M2									12.979,74
Columnas cilíndricas en concreto portón	Und	1,00							
Concreto 3000 psi incluye prof 0.6	m3		1,41	300.000,00	424.116,00				
Desperdicio Concreto		2%			8.482,32				
Acero de refuerzo			134,30	3.500,00	470.061,90				
Formaleta	Und		1,00	65.000,00	65.000,00	967.660,22			
Herramientas varias	m2		1,00	600,00	750,00		750,00		
			Subtotal		968.410,22				
Excavación a mano Cuadrilla tipo (Ayu.)	H/H		0,60	5.828,57	3.497,14				
Excavación, Armado, formaleteado, fundida y curado ce concreto(Ofi-Ayu.)	H/H		8,00	14.400,00	115.200,00			118.697,14	
			Subtotal		118.697,14				
			TOTAL		1.087.107,36				1.087.107,36
INCIDENCIA POR m2									5.321,13
PORTÓN METÁLICO	m2	1,00							

portón metálico dos abras	un	1,00	650.000,00	650.000,00	
Subtotal			650.000,00	650.000,00	
M:O Elaboración instalación (Ofi-Ayu.)	H/H	4,00	14.400,00	57.600,00	57.600,00
Subtotal			57.600,00		
TOTAL			707.600,00		707.600,00
INCIDENCIA POR M2					3.463,53
Sistema de baño	Und	1,00			
Concreto 3000 psi incluye prof 0,6	m3	1,41	300.000,00	424.116,00	
Desperdicio Concreto		2%		8.482,32	
Acero de refuerzo		134,30	3.500,00	470.061,90	
TUBERIA PVC-P 2"	ML	60,00	20.900,00	1.254.000,00	
Tanque	un	1,00	420.000,00	420.000,00	
Formaleta en lámina de zinc	Und	1,00	9.500,00	9.500,00	2.586.160,22
Herramientas varias	m2	1,00	600,00	750,00	750,00
Subtotal			2.586.910,22		
Excavación a mano Cuadrilla tipo (Ayu.)	H/H	0,60	5.828,57	3.497,14	
Excavación, Armado, formaleteado, fundida y curado ce concreto(Ofi-Ayu.)	H/H	8,00	14.400,00	115.200,00	118.697,14
Subtotal			118.697,14		
TOTAL			2.705.607,36		2.705.607,36
INCIDENCIA POR m2					13.243,31
VALOR TOTAL M2 ANEXO B3					62.705,57

75,00 m

B4	Cerca en 7 hilos de alambre de puas y poste de madera pintado cada 2,00 m aprox., a cada lado de la via de acceso (b3). Estado bueno.				
Poste de madera de 1,80 m y e=0,10 m	Und	0,33	9.500,00	3.166,67	
alambre de puas	M.l	7,00	567,00	3.969,00	7.222,00
Grapas	Und	2,33	37,00	86,33	
Herramientas varias	M.l	1,00	800,00	800,00	800,00
Subtotal			8.022,00		
Cuadrilla tipo CC Carpintería (Ofi-Ayu.)	H/H	0,33	14.400,00	4.752,00	4.752,00
Subtotal			4.752,00		
TOTAL			12.774,00		12.774,00
VALOR TOTAL M2 ANEXO B4					12.774,00

UND

1

B5	Desmonte y traslado de 2 vallas comerciales metálicas				
Concreto 3000 psi bases .4x.3X.3	m3	0,14	300.000,00	43.200,00	
Desperdicio Concreto		2%		864,00	44.064,00

Herramientas varias	m2	1,00	600,00	750,00	750,00
Subtotal				44.814,00	
Cuadrilla tipo CC Carpintería (Ofi-Ayu.) para desmonte excavación, retiro de apoyos, excavación, fijación de apoyos y reinstalación vallas	H/H		14.400,00	230.400,00	230.400,00
		16,00			
Subtotal				230.400,00	
TOTAL				275.214,00	275.214,00
VALOR TOTAL M2 ANEXO B5					275.214,00

7,68 M2

B6	Cocina corriente independiente con mesón en "L" de dos niveles enchapado en azulejo. Piso en cemento pulido, muros de carga y cubierta en placa de concreto. Estado regular.								
DESCRIPCIÓN	UND	C/EST	CAN/TOT	V/UNIT	V/TOTAL	COS-MAT	HERR/EQUI	COST-M.O	COS/ TOTAL
PISO	m2	1,00							
Relleno seleccionado			0,60	55.000,00	33.000,00				
Concreto 2500 psi	m3		0,10	280.000,00	28.000,00				
Desperdicio Concreto		2%			560,00	61.560,00			
Herramientas varias	m2		1,00	600,00	600,00	600,00			
Subtotal				62.160,00					
Descapote a mano Cuadrilla tipo (Ayu.)	H/H		0,30	5.828,57	1.748,57				
Nivelación a mano Cuadrilla tipo (Ayu.)	H/H		0,30	5.828,57	1.748,57				
Colocación, nivelación llanado, pulido y curado de concreto Cuadrilla tipo (Ofi-Ayu.)	H/H		1,50	14.400,00	21.600,00				
Subtotal				25.097,14		25.097,14			
TOTAL				87.257,14		87.257,14			
INCIDENCIA POR M2									87.257,14
CUBIERTA EN CONCRETO	m2	1,00							
Concreto 2500 psi	m3		0,10	300.000,00	30.000,00				
Desperdicio Concreto		2%			600,00	30.600,00			
Acero	lb		20,00	3.500,00	70.000,00	100.600,00			
Herramientas varias y formaleta	gb		1,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00			
Subtotal				118.600,00					
M.O CIVIL	H/H		1,25	23.685,71	29.607,14				
Subtotal				29.607,14		29.607,14			
TOTAL				148.207,14		148.207,14			
INCIDENCIA POR M2									19.297,81
MAMPOSTERÍA	gb	1,00							
LADRILLO H-10	UN		373,95	800,00	299.160,00				
MORTERO PEGA Y PAÑETE	M3		0,69	260.000,00	180.050,00	479.210,00			
				0,00					
Herramientas varias	gb		24,00	12.000,00	288.000,00	288.000,00			
Subtotal				767.210,00					
M.O CIVIL	H/H		16,00	14.400,00	230.400,00				
Subtotal				230.400,00		230.400,00			
TOTAL				997.610,00		997.610,00			
INCIDENCIA POR M2									129.897,14

COCINA		gb	1,00			
CONCRETO MESÓN L	M3		0,24	280.000,00	67.200,00	
ACERO MESÓN	KG		30,46	3.500,00	106.624,00	
ENCHAPE			4,80	26.000,00	124.800,00	
pegante cerámico	kg		33,60	600,00	20.160,00	
LAVAPLATOS	UN		1,00	55.000,00	55.000,00	
GRIFERIA	JGO		1,00	40.000,00	40.000,00	
PUNTO A.F. LAVAPLATOS 1/2"	UN		2,00	39.873,00	79.746,00	
TUBERIA PVC-P 1/2"	ML		9,00	3.669,00	33.021,00	
SALIDA SANITARIA LAVAPLATOS	UN		1,00	38.925,39	38.925,39	
SALIDA SANITARIA SIFON DE PISO 2"	UN		2,00	38.925,39	77.850,79	
TUBERIA PVC SANITARIA 2"	ML		6,00	11.608,28	69.649,68	
ACCESORIOS	GL		1,00	18.000,00	18.000,00	
LIMPIADOR Y SOLDADURA	G		1,00	12.000,00	12.000,00	
CAJAS DE INSPECCION 80x80cms NS-068 A.N.	UN		1,00	185.772,67	185.772,67	2.128.749,53
Estufa de leña con herrajes	gb		1,00	1.200.000,00	1.200.000,00	
Herramientas varias	gb		1,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00
Subtotal				2.134.749,53		
M.O INSTALACIONES HYS	H/H		8,00	23.685,71	189.485,71	
M.O MONTAJE APARATOS	H/H		0,50	23.685,71	11.842,86	
M.O CIVIL	H/H		48,00	14.400,00	691.200,00	892.528,57
Subtotal				892.528,57		
TOTAL				3.027.278,10		3.027.278,10
INCIDENCIA POR M2						394.176,84
INSTALACIÓN ELÉCTRICA		gb	1,00			
TOMA CORRIENTE 110 DOBLE (#12AWG Cu-LSOH, Ducto EMT 3/4")	UN		1,00	49.391,00	49.391,00	
INTERRUPTOR SENCILLO	UN		1,00	41.887,50	41.887,50	123.278,50
SALIDA DE ILUMINACIÓN	UN		1,00	32.000,00	32.000,00	
Herramientas varias	gb		1,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00
Subtotal				129.278,50		
M.O Eléctrica	H/H		3,00	14.400,00	43.200,00	43.200,00
Subtotal				43.200,00		
TOTAL				172.478,50		172.478,50

22.458,14

VALOR TOTAL M2 ANEXO B6

653.087,06

7,68 M2

B7	Tanque elevado de almacenamiento de agua cubierto en placa de cemento sobre la placa de cubierta de la cocina (b6) todo en concreto. Altura =1,00 m. Estado regular.
LA PLACA DE FONDO ES EL TECHO DE LA COCINA	
4 COLUMNETAS DE CONCRETO 0.20X0.20X1.0M PARA TANQUE	
Concreto 3000 psi	m3 0,16 300.000,00 48.000,00

Acero	kg	15,20	3.500,00	53.200,00	101.200,00				
Herramientas Y FORMALETA	gb	1,00	1.200,00	1.200,00		1.200,00			
				Subtotal	102.400,00				
M.O CIVIL	H/H	6,00	14.400,00	86.400,00		86.400,00			
				Subtotal	86.400,00				
				TOTAL	188.800,00				188.800,00
INCIDENCIA POR M2									24.583,33
MUROS DE LADRILLO MACIZO									
Ladrillo macizo	UN	310,24	950,00	294.728,00					
MORTERO PEGA Y PAÑETE	M3	0,33	260.000,00	86.424,00	381.152,00				
ANDAMIOS	gb	1,00	35.000,00	35.000,00		35.000,00			
				Subtotal	416.152,00				
M.O CIVIL	H/H	36,00	14.400,00	518.400,00		518.400,00			
				Subtotal	518.400,00				
				TOTAL	934.552,00				934.552,00
INCIDENCIA POR M2									121.686,46
Placa de cubierta para tanque e=0.15 m									
Concreto 3000 psi	m3	1,15	300.000,00	345.600,00					
Acero placa	kg	109,44	3.500,00	383.040,00					
Desperdicio Concreto	2%			6.912,00	735.552,00				
Herramientas varias Y FORMALETA EN TABLA CON PARRALES Y ANDAMIOS	m2	1,00	80.000,00	80.000,00		80.000,00			
				Subtotal	815.552,00				
Armado y fundida placa (Ofi-Ayu.)	H/H	15,00	14.400,00	216.000,00		230.400,00			
Llanado	H/H	1,00	14.400,00	14.400,00					
				Subtotal	230.400,00				
				TOTAL	1.045.952,00				1.045.952,00
INCIDENCIA POR M2									136.191,67
VALOR TOTAL M2 ANEXO B7									282.461,46

32,81 M2

DESCRIPCIÓN	UND	C/EST	CAN/TOT	V/UNIT	V/TOTAL	COS-MAT	HERR/EQUI	COST-M.O	COS/ TOTAL
B8	Enramada en teja de zinc soportada en cercha metálica de hierro sobre columnas cuadradas en madera. Pisos en cemento. Estado bueno.								
PISO	m2	1,00							
Relleno seleccionado			0,60	55.000,00	33.000,00				
Concreto 2500 psi	m3		0,10	280.000,00	28.000,00				
Desperdicio Concreto	2%				560,00	61.560,00			
Herramientas varias	m2		1,00	600,00	600,00		600,00		
				Subtotal	62.160,00				
Descapote a mano Cuadrilla tipo (Ayu.)	H/H		0,30	5.828,57	1.748,57				
Nivelación a mano Cuadrilla tipo (Ayu.)	H/H		0,30	5.828,57	1.748,57				
Colocación, nivelación llanado, pulido y curado de concreto Cuadrilla tipo (Ofi-Ayu.)	H/H		1,50	14.400,00	21.600,00				
				Subtotal	25.097,14			25.097,14	
				TOTAL	87.257,14				87.257,14
INCIDENCIA POR M2									87.257,14
CUBIERTA DE ZINC SOBRE CERCHAS METÁLICAS									
Estructura metálica	KG/m2		4,00	12.500,00	50.000,00				
TEJA DE ZINC	UND		0,46	31.600,00	14.599,20				
POLINES DE MADERA	UND		0,12	45.000,00	5.486,13				

PUNTILLAS	lb	0,15	6.500,00	975,00	71.060,33	
Herramientas varias	gb	1,00	3.000,00	3.000,00		3.000,00
Subtotal				74.060,33		
M.O CIVIL	H/H	1,00	23.685,71	23.685,71		
Subtotal				23.685,71		23.685,71
TOTAL				97.746,05		97.746,05
INCIDENCIA POR M2						97.746,05
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	gb	1,00				
INTERRUPTOR SENCILLO	UN		41.887,50	41.887,50	73.887,50	
		1,00				
SALIDA DE ILUMINACIÓN	UN	1,00	32.000,00	32.000,00		
Herramientas varias	gb	1,00	6.000,00	6.000,00		6.000,00
Subtotal				79.887,50		
M.O Eléctrica	H/H	2,00	14.400,00	28.800,00		28.800,00
Subtotal				28.800,00		
TOTAL				108.687,50		108.687,50
VALOR TOTAL M2 ANEXO B8						188.315,82

1,50 m2

B9	Estufa de leña con cubierta y cerramiento parcial en teja de zinc sobre columnas de madera cuadrada y pisos en tierra. Estado bueno								
DESCRIPCIÓN	UND	C/EST	CAN/TOT	V/UNIT	V/TOTAL	COS-MAT	HERR/EQUI	COST-M.O	COS/ TOTAL
PISO	m2	1,00							
Relleno seleccionado			0,60	55.000,00	33.000,00	33.000,00			
Herramientas varias	m2		1,00	600,00	600,00		600,00		
Subtotal					33.600,00				
Descapote a mano Cuadrilla tipo (Ayu.)	H/H		0,30	5.828,57	1.748,57				
Nivelación a mano Cuadrilla tipo (Ayu.)	H/H		0,75	5.828,57	4.371,43				
Subtotal					6.120,00			6.120,00	
TOTAL					39.720,00				
INCIDENCIA POR M2									39.720,00
CUBIERTA DE ZINC SOBRE MADERA	m2	1,00							
MADERA ROLIIZA	UND		0,15	18.000,00	2.640,00				
TEJA DE ZINC	UND		1,00	31.600,00	31.600,00				
AMARRE DE TEJAS	UND		0,92	400,00	368,00				
POLINES DE MADERA	UND		2,67	45.000,00	120.000,00				
PUNTILLAS	lb		0,15	6.500,00	975,00	155.583,00			
Herramientas varias	gb		1,00	250,00	250,00		250,00		
Subtotal					155.833,00				
M.O CIVIL	H/H		0,40	23.685,71	9.474,29			9.474,29	
Subtotal					9.474,29				
TOTAL					165.307,29				165.307,29
INCIDENCIA POR M2									165.307,29
herrajes y parrilla	gb	1,00							

GB	UN		250.000,00	250.000,00	250.000,00				250.000,00
			1,00						
			Subtotal	250.000,00					250.000,00

166.666,67

VALOR TOTAL M2 ANEXO B9

371.693,96

7,10 m2

B10	Canaleta en cemento frente a A2 y B8. Estado regular.								
DESCRIPCIÓN	UND	C/EST	CAN/TOT	V/UNIT	V/TOTAL	COS-MAT	HERR/EQUI	COST-M.O	COS/ TOTAL

CONCRETO DE LIMPIEZA			0,05	250.000,00	12.500,00				
CONCRETO CANALETA			0,06	300.000,00	18.000,00				
Acero			3,00	3.500,00	10.500,00				
LADRILLO CONFINAMIENTO			6,00	880,00	5.280,00				
Desperdicio Concreto		0,02			360,00	46.640,00			
Herramientas varias INCLUYE REGLAS	gb		1,00	3.500,00	3.500,00		3.500,00		
			Subtotal		50.140,00				
M.O CIVIL, incluye excavaciones Y REPLANTEO	H/H		2,00	14.400,00	28.800,00			28.800,00	
			Subtotal		28.800,00				
			TOTAL		78.940,00				78.940,00

TOTAL (M2)

78.940,00

VALOR TOTAL M2 ANEXO B10

78.940,00

16,91

B11	Zona dura de acceso peatonal en material fresado y apisonado (asfalto) en estado regular. Cuenta con portón en reja metálica de hierro de 1,10x2,20 m								
DESCRIPCIÓN	UND	C/EST	CAN/TOT	V/UNIT	V/TOTAL	COS-MAT	HERR/EQUI	COST-M.O	COS/ TOTAL

Acceso vehicular en gravilla	m2	1,00							
Material puesto en sitio	m3		0,10	15.000,00	1.500,00				
% expansión/compactación		5%			75,00	1.575,00			
Herramientas varias	m2		1,00	700,00	700,00		700,00		
			Subtotal		2.275,00				
Descapote a mano Cuadrilla tipo (Ayu.)	H/H		0,30	5.828,57	1.748,57				
Nivelación a mano Cuadrilla tipo (Ayu.)	H/H		0,15	5.828,57	874,29				
Colocación, y compactación a pisón Cuadrilla tipo (Ofi-Ayu.)	H/H		1,00	14.400,00	14.400,00			17.022,86	
			Subtotal		17.022,86				
			TOTAL		19.297,86				19.297,86

INCIDENCIA POR M2

19.297,86

PORTÓN METÁLICO	m2	1,00							
portón metálico	un		1,00	220.000,00	220.000,00				
			Subtotal		220.000,00	220.000,00			
M.O Elaboración instalación (Ofi-Ayu.)	H/H		1,00	14.400,00	14.400,00			14.400,00	
			Subtotal		14.400,00				
			TOTAL		234.400,00				234.400,00

INCIDENCIA POR M2

13.861,62

machón	Und	1,00			
Concreto 3000 psi incluye prof 0,6	m3	0,71	300.000,00	212.058,00	
Desperdicio Concreto		2%		4.241,16	
Acero de refuerzo		67,15	3.500,00	235.030,95	
Formaleta en lámina de zinc	Und	1,00	9.500,00	9.500,00	460.830,11
Herramientas varias	m2	1,00	600,00	750,00	750,00
		Subtotal		461.580,11	
Excavación a mano Cuadrilla tipo (Ayu.)	H/H	0,60	5.828,57	3.497,14	
Excavación, Armado, formaleteado, fundida y curado ce concreto(Ofi-Ayu.)	H/H	4,00	14.400,00	57.600,00	61.097,14
		Subtotal		61.097,14	
		TOTAL		522.677,25	522.677,25
INCIDENCIA POR m2					30.909,36
VALOR TOTAL M2 ANEXO B11					64.068,84

B12	Cerca interna en 4 hilos de alambre de púas y poste cuadrado de madera cada 2,00 m alrededor de A2.				
Poste de madera de 1,80 m y e=0,10 m	Und	0,33	9.500,00	3.166,67	
alambre de puas	M.I	4,00	567,00	2.268,00	5.484,00
Grapas	Und	1,33	37,00	49,33	
Herramientas varias	M.I	1,00	800,00	800,00	800,00
		Subtotal		6.284,00	
Cuadrilla tipo CC Carpintería (Ofi-Ayu.)	H/H	0,25	14.400,00	3.600,00	3.600,00
		Subtotal		3.600,00	
		TOTAL		9.884,00	9.884,00
VALOR TOTAL M2 ANEXO B12					9.884,00

3,84 m2

B13	Baño independiente con todos los servicios sanitarios, con cerramiento en muros de carga frisados y pintados, pisos enchapados en retal de baldosa cerámica y cubierta en teja de zinc. Estado regular.				
PISO	m2	1,00			
Relleno seleccionado		0,30	55.000,00	16.500,00	
Concreto 2500 psi	m3	0,10	280.000,00	28.000,00	
Retal cerámica	m2	1,00	8.000,00	8.000,00	
cemento pega	KG/m2	6,00	440,00	2.640,00	
Desperdicio Concreto		2%		560,00	55.700,00
Herramientas varias	m2	1,00	600,00	600,00	600,00
		Subtotal		56.300,00	
Descapote a mano Cuadrilla tipo (Ayu.)	H/H	0,30	5.828,57	1.748,57	
Nivelación a mano Cuadrilla tipo (Ayu.)	H/H	0,30	5.828,57	1.748,57	

Colocación, nivelación llanado curado de concreto e instalación retal Cuadrilla tipo (Ofi-Ayu.)	H/H		14.400,00	25.200,00	
		1,75			
		Subtotal		28.697,14	28.697,14
		TOTAL		84.997,14	84.997,14
INCIDENCIA POR M2					84.997,14
MAMPOSTERÍA	gb	1,00			
LADRILLO H-10	UN		800,00	108.000,00	
		135,00			
MORTERO PEGA Y PAÑETE	M3		260.000,00	91.000,00	199.000,00
		0,35			
				0,00	
Herramientas varias	gb	1,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00
		Subtotal		211.000,00	
M.O CIVIL	H/H	16,00	14.400,00	230.400,00	
		Subtotal		230.400,00	230.400,00
		TOTAL		441.400,00	441.400,00
INCIDENCIA POR M2					114.947,92
CUBIERTA DE ZINC SOBRE MADERA	m2	1,00			
MADERA ROLIIZA	UND		18.000,00	2.640,00	
		0,15			
TEJA DE ZINC	UND		31.600,00	31.600,00	
		1,00			
AMARRE DE TEJAS	UND		400,00	368,00	
		0,92			
PUNTILLAS	lb		6.500,00	975,00	35.583,00
		0,15			
Herramientas varias	gb	1,00	250,00	250,00	250,00
		Subtotal		35.833,00	
M.O CIVIL	H/H	0,40	23.685,71	9.474,29	9.474,29
		Subtotal		9.474,29	
		TOTAL		45.307,29	45.307,29
INCIDENCIA POR M2					45.307,29
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	gb	1,00			
INTERRUPTOR SENCILLO	UN		41.887,50	41.887,50	73.887,50
		1,00			
SALIDA DE ILUMINACIÓN	UN		32.000,00	32.000,00	
		1,00			
Herramientas varias	gb	1,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00
		Subtotal		79.887,50	
M.O Eléctrica	H/H	2,00	14.400,00	28.800,00	28.800,00
		Subtotal		28.800,00	
		TOTAL		108.687,50	108.687,50
INCIDENCIA POR M2					28.304,04
Baño	gb	3,00			
COMBO ACUACER	COMBO		280.000,00	280.000,00	
		1,00			
DUCHA Y GRIFERÍA	JGO		15.000,00	15.000,00	
		1,00			
ESPEJOS	UN		60.000,00	60.000,00	
		1,00			
PUNTO A.F. INODORO 1/2"	UN		39.873,00	39.873,00	
		1,00			
PUNTO A.F. LAVAMANOS 1/2"	UN		39.873,00	39.873,00	
		1,00			
PUNTO A.F. DUCHA 1/2"	UN		39.873,00	39.873,00	
		1,00			

TUBERIA PVC-P 1/2"	ML		9,00	3.669,00	33.021,00	
SALIDA SANITARIA INODORO	UN		1,00	69.563,64	69.563,64	
SALIDA SANITARIA LAVAMANOS	UN		1,00	38.925,39	38.925,39	
SALIDA SANITARIA SIFON DE PISO 2"	UN		2,00	38.925,39	77.850,79	
SALIDA SANITARIA SIFON DE PISO 4"	UN		1,00	69.563,64	69.563,64	
TUBERIA PVC SANITARIA 2"	ML		6,00	11.608,28	69.649,68	
TUBERIA PVC SANITARIA 4"	ML		12,00	22.012,19	264.146,28	
ACCESORIOS	GL		1,00	50.000,00	50.000,00	
LIMPIADOR Y SOLDADURA	G		1,00	40.000,00	40.000,00	
CAJAS DE INSPECCION 80x80cms NS-068 A.N.	UN		1,00	185.772,67	185.772,67	1.373.112,09
Herramientas varias	gb		1,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00
			Subtotal	1.379.112,09		
M.O INSTALACIONES HYS	H/H		4,00	23.685,71	94.742,86	
M.O MONTAJE APARATOS	H/H		2,00	23.685,71	47.371,43	
M.O CIVIL	H/H		54,00	14.400,00	777.600,00	990.771,43
			Subtotal	919.714,29		
			TOTAL	2.298.826,37		2.369.883,52
INCIDENCIA POR M2						617.157,17
VALOR TOTAL M2 ANEXO B13						890.713,55

2,00 UND

B14	Pozo séptico enterrado para A1 y A2. Construido en ladrillo y concreto (2,00x2,00x1,00 m).					
EXCAVACIÓN MANUAL HASTA 3.0 M	M3	1,00				
Herramientas varias	gb		1,00	600,00	600,00	600,00
			Subtotal	600,00		
M.O CIVIL	H/H		2,00	14.400,00	28.800,00	28.800,00
			Subtotal	28.800,00		
			TOTAL	29.400,00		29.400,00
INCIDENCIA POR UNIDAD						117.600,00
MAMPOSTERÍA	gb	1,00				
LadrilloT1	UN		384,00	700,00	268.800,00	
MORTERO PEGA	M3		0,28	260.000,00	72.800,00	341.600,00
Herramientas varias	gb		1,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00
			Subtotal	347.600,00		
M.O CIVIL	H/H		2,00	14.400,00	28.800,00	28.800,00
			Subtotal	28.800,00		
			TOTAL	376.400,00		376.400,00
INCIDENCIA POR UNIDAD						376.400,00
PLACA EN CONCRETO	GB	1,00				
Concreto 3000 psi	m3		4,10	300.000,00	1.230.000,00	
Acero placa	kg		184,50	3.500,00	645.750,00	
Desperdicio Concreto		2%			24.600,00	1.900.350,00
Herramientas varias	m2		1,00	900,00	900,00	900,00
			Subtotal	1.901.250,00		

Armado y fundida placa (Ofi- Ayu.)	H/H	3,00	14.400,00	43.200,00	47.520,00
Llanado	H/H	0,30	14.400,00	4.320,00	
		Subtotal		47.520,00	
		TOTAL		1.948.770,00	1.948.770,00
INCIDENCIA POR UNIDAD					2.442.770,00

TUBERÍA	GB	1,00			
TUBERIA PVC SANITARIA 4"	ML	12,00	22.012,19	264.146,28	
LIMPIADOR Y SOLDADURA	kg	1,00	30.000,00	30.000,00	294.146,28
Herramientas varias	m2	1,00	900,00	900,00	900,00
		Subtotal		295.046,28	
EXCAVACIÓN, RELLENO E INSTALACIÓN	H/H	8,00	14.400,00	115.200,00	115.200,00
		Subtotal		115.200,00	
		TOTAL		410.246,28	410.246,28
TOTAL POZO SEPTICO un					3.347.016,28



ALCANCE Y DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

1. Esta valuación se efectúa considerando las condiciones económicas, sociales y culturales encontradas en el momento de la visita del predio, también se han analizado los aspectos normativos de uso del suelo y las afectaciones o servidumbres inscritas o las aparentes sobre el predio objeto de la tasación. Cambios socioeconómicos posteriores no son del alcance de esta valuación.
2. El alcance específico del presente informe consiste en determinar el más probable valor de mercado a partir de la valoración de los componentes fundamentales del precio de un predio: valor intrínseco de la tierra, coberturas naturales o cultivos y construcciones o infraestructura productiva.
3. El informe de valuación del predio se fundamenta en el estudio de mercados de ofertas y transacciones recientes en los sectores objeto de estudio, así como las condiciones puntuales de cada predio objeto de estudio y la información plasmada en las fichas prediales con sus anexos.
4. Se entienden correctos, legales y con la precisión de rigor los certificados, escrituras, planos, fichas y prediales, estudios y demás documentos que se reciben del contratante para la ejecución de los avalúos prediales. La Lonja de Propiedad Raíz de Santander y los evaluadores no son responsables de vicios ocultos o redhibitorios que tenga el predio valorado.
5. Desconocemos fallas geológicas, estructurales, riesgos naturales y otros aspectos que puedan incidir en la estabilidad, integridad o permanencia del predio o sus componentes en el tiempo.
6. La vigencia de estos informes de valuación es de un año desde su expedición siempre que permanezcan las condiciones físicas y normativas del predio.
7. Este documento informa el valor objetivo del inmueble y es independiente de factores subjetivos, habilidades, necesidades o intereses particulares de quienes intervienen en su transacción.
8. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
9. El valuador no tiene intereses en el bien objeto de estudio.
10. Los honorarios del valuador no dependen de aspectos del presente informe.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

- 11.** La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- 12.** El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- 13.** El valuador tiene experiencia en el mercado nacional y la tipología de bienes que se están valorando.
- 14.** El valuador ha realizado una inspección o verificación personal a los bienes objeto de valuación.
- 15.** Estuvieron en el Comité de Revisión de Avalúos los valuadores: Paula Pineda Cacua, Angélica Gómez Navarro, Jhonnathan Rodriguez Velasco, Fernando Jaimes Plata y Sebastián Duarte Estupiñan – Coordinador del Departamento de Avalúos de la Entidad, quienes de acuerdo a las características del predio determinaron la correspondiente valoración.

 LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER	ACTA COMITÉ DE AVALUOS	CODIGO: GT-R-17	VERSION: 01
		FECHA: 11/04/2012	

FECHA	D	M	A	LUGAR	HORA
	15	06	2020	LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER	2:00 P.M.

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:

FRACCIÓN DEL PREDIO IDENTIFICADO COMO BBY-UF_09_033, MUNICIPIO DE
LEBRIJA, DEPARTAMENTO DE SANTANDER

TIPO DE AVALUO	AVALUADORES DESIGNADOS
CORPORATIVO COMERCIAL	FERNANDO JAIMES PLATA

DESARROLLO:

Se realiza la exposición por parte del evaluador designado, en donde pone a consideración del comité los aspectos técnicos y jurídicos relevantes del inmueble, sustentando las metodologías aplicadas y los datos de mercado utilizados, así como las demás consideraciones que soportan la tasación del valor del inmueble objeto de estudio. Así mismo, los miembros del comité de avalúos corporativos participaron activamente en el desarrollo de la actividad valuatoria, realizando aportes técnicos y expresando sus conceptos teóricos y prácticos, concluyéndose así el valor final adoptado para el predio objeto de estudio.

APROBACIÓN DEL INFORME VALUATORIO:

Se aprueba el valor comercial de la franja en la suma de \$299.731.859 (DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y UN MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS M/CTE.)



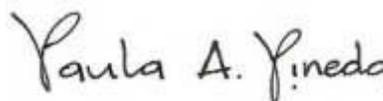
FERNANDO JOSÉ JAIMES PLATA
R.A.A. AVAL - 91297378
Avaluador Designado



SEBASTIÁN EDUARDO DUARTE ESTUPIÑÁN
R.A.A. AVAL - 1098744049
Coordinador Dpto. de Avalúos



ANGÉLICA FERNANDA GÓMEZ NAVARRO
R.A.A. AVAL - 63554680
Participante Comité Corporativo



PAULA ANDREA PINEDA CACUA
R.A.A. AVAL - 63524958
Participante Comité Corporativo



JHONNATHAN RODRÍGUEZ VELASCO
R.A.A. AVAL - 1102353587
Participante Comité Corporativo



PIN de Validación: b7740af3



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) SEBASTIAN EDUARDO DUARTE ESTUPIÑAN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1098744049, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 13 de Septiembre de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1098744049.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) SEBASTIAN EDUARDO DUARTE ESTUPIÑAN se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado. 	09 Ago 2019	Régimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. 	09 Ago 2019	Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales. 	13 Ene 2020	Régimen Académico	
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar. 	13 Sep 2018	Régimen Académico	



PIN de Validación: b7740af3



<https://www.raa.org.co>



Categoría 6 Inmuebles Especiales		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	<p>Fecha 09 Ago 2019</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares. 	<p>Fecha 09 Ago 2019</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior. 	<p>Fecha 11 Dic 2019</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
Categoría 10 Semovientes y Animales		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad. 	<p>Fecha 09 Ago 2019</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. 	<p>Fecha 13 Ene 2020</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
Categoría 12 Intangibles		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres 	<p>Fecha 13 Ene 2020</p>	<p>Regimen Régimen</p>



PIN de Validación: b7740af3



<https://www.raa.org.co>



comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha

13 Ene 2020

Regimen

Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER

Dirección: CARRERA 28 # 40 - 64 ED. TARAGOA APTO 102

Teléfono: 3014338759

Correo Electrónico: ing.sebastianduarte@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencia en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos-Rurales y Especiales - Instituto Tecni-Incas.

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación- Corporación Educativa Técnica y Empresarial Kaizen

Ingeniero Civil - Universidad Pontificia Bolivariana

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) SEBASTIAN EDUARDO DUARTE ESTUPIÑAN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1098744049.

El(la) señor(a) SEBASTIAN EDUARDO DUARTE ESTUPIÑAN se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: b7740af3



<https://www.raa.org.co>



PIN DE VALIDACIÓN

b7740af3

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Junio del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: a9700a39



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) FERNANDO JOSE JAIMES PLATA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91297378, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Agosto de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-91297378.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FERNANDO JOSE JAIMES PLATA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado. 	15 Ago 2018	Régimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. 	15 Ago 2018	Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales. 	15 Ago 2018	Régimen Académico	
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar. 	15 Ago 2018	Régimen Académico	



PIN de Validación: a9700a39



<https://www.raa.org.co>



Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	26 Feb 2020	Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión de distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso 	15 Ago 2018	Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: FLORIDABLANCA, SANTANDER
Dirección: ANILLO VIAL CARRERA 22
Teléfono: 3163452523
Correo Electrónico: nanojaimes@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Ingeniero Civil - Universidad Pontificia Bolivariana.
Especialista en Vías Terrestres - Universidad Pontificia Bolivariana.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FERNANDO JOSE JAIMES PLATA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91297378.

El(la) señor(a) FERNANDO JOSE JAIMES PLATA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: a9700a39



<https://www.raa.org.co>



PIN DE VALIDACIÓN

a9700a39

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Junio del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE VALORACIÓN DE ESPECIES FORESTALES Y COBERTURAS VEGETALES PARA EL DEPARTAMENTO DE SANTANDER 2019-2020

GRUPO TÉCNICO:

DIRECTOR DEL ESTUDIO:

ING. AGRÓNOMO OMAR LEÓN CAÑAS

COMITÉ AVALUADORES CORPORATIVO:

RICARDO LOZANO BOTACHE

ANGÉLICA GOMEZ NAVARRO

FERNANDO JAIMES PLATA

PAULA PINEDA CACUA

DEXY ALBARRACÍN PEREZ

COORDINADOR DPTO. DE AVALÚOS

SEBASTIAN DUARTE ESTUPIÑAN

Este documento es propiedad intelectual de la Lonja de Propiedad Raíz de Santander y para su uso exclusivo, no puede ser copiado, reproducido o citado sin la expresa autorización. El uso inapropiado de este documento conlleva acciones legales.

Bucaramanga, diciembre de 2019

Carrera 35 No. 46-31
Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299
www.lonjadesantander.com
Bucaramanga - Colombia





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

1. OBJETO DEL DOCUMENTO

Establecer los valores unitarios que sirvan como referencia directa para la valoración de las especies, cultivos y coberturas vegetales resultantes en el marco de la elaboración de los Avalúos Corporativos Comerciales por parte de la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Santander, en el Departamento de Santander.

2. METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

- Identificación y caracterización de las especies vegetales típicas del Departamento de Santander.
- Recopilación y análisis de documentos técnicos y estudios realizados previamente por la Lonja de Propiedad Raíz de Santander para valoración de especies vegetales.
- Recopilación y análisis de documentos técnicos y estudios realizados por entidades idóneas para valoración de especies vegetales.
- Análisis de documentos técnicos sobre valores de indemnización de mejoras, cultivos y especies para proyectos minero/energéticos y de infraestructura vial.
- Estudio, modificación y aprobación de las propuestas de valor por parte del Comité de Avalúadores Corporativos.

3. VALORES ADOPTADOS

3.1. ESPECIES AGRONÓMICAS - AGROFORESTALES

CULTIVO	Valor por árbol o planta 2019 - 2020
Aguacate en plena producción	\$448.000
Aguacate de media producción	\$261.120
Aguacate no productor de mínimo un año	\$122.880
Guanábana	\$315.648
Guanábana no productor	\$107.520
Guanábana no productor mayor de 0,5 metros	\$23.040
Guayabo productor	\$101.376
Guayabo no productor	\$50.688
Guayabo no productor de más de 0.5 metros	\$7.680
Limón común de menos de 0.6 metros	\$15.360
Mango común	\$313.344
Mango común no productor	\$122.880

Carrera 35 No. 46-31
Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299
www.lonjadesantander.com
Bucaramanga - Colombia





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

Mango común no productor de más de 2 metros	\$38.400
Mango común no productor de menos de 2 metros y más de 0.5 metros*	\$7.680
Mango Chancleto o chupa	\$460.800
Mango Chancleto o chupa no productor	\$153.600
Mango Chancleto o chupa no productor de más de 2 metros	\$56.832
Mango Chancleto o chupa no productor de menos de 2 metros y más de 0,5 metros	\$7.680
Mamoncillo productor de más de 15 años	\$738.816
Mamoncillo productor	\$384.000
Mamoncillo no productor de más de 2 metros	\$29.184
Mandarino	\$159.744
Marañón	\$145.920
Naranja Común	\$153.600
Níspero	\$153.600
Piña	\$3.072
Palma Africana Dispersa	\$537.600
Palma Africana Tecnificada	\$680.448
Palma de Coco	\$768.000
Cepa Plátano Hartón **	\$55.296
Tamarindo	\$153.600
Toronja	\$153.600
Totumo	\$53.760
Cepa Plátano Popocho Mafufo	\$30.720
Yuca	\$5.120
Ají	\$30.720
Achiote Rojo	\$62.976
Bijao	\$6.144
Cacao	\$115.200
Cerezo	\$150.528
Ciruelo Criollo	\$150.528
Fique	\$23.040
Guama	\$153.600
Ícaco	\$67.584
Maracuyá	\$52.224
Marañón	\$145.920
Noni	\$46.080
Ñame	\$6.912
Papaya	\$92.160
Torombolo	\$176.640

Carrera 35 No. 46-31
Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299
www.lonjadesantander.com
Bucaramanga - Colombia





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

3.2. ESPECIES FORESTALES

MÓNCORO		
Perímetro a la altura del pecho	Altura Comercial Mínima	Valor Por Especie 2019 - 2020
Metros	Metros	Pesos/Árbol
1,10	18	\$334.592
1,10	15	\$276.480
0,94	12	\$167.680
0,79	12	\$119.424
0,63	12	\$119.424
0,47	12	\$74.624
0,31	12	\$44.800
Si no se cumplen los anteriores perímetros, se tiene:		
Altura mínima (Metros)	Valor 2019 - 2020	
9,00	\$29.952	
6,00	\$16.640	
1,00	\$7.680	
2,00	\$3.072	
Almácigo	\$1.536	

GUAYACÁN HOBO		
Perímetro a la altura del pecho	Altura Comercial Mínima	Valor Por Especie 2019 - 2020
Metros	Metros	Pesos/Árbol
1,57	13	\$522.240
1,26	12	\$373.120
0,94	8	\$119.424
0,63	5	\$74.624
Si no se cumplen los anteriores perímetros, se tiene:		
Altura mínima (Metros)	Valor 2019 - 2020	
3,00	\$29.952	
4,00	\$22.400	
2,00	\$14.976	
1,00	\$7.680	

Carrera 35 No. 46-31
Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299
www.lonjadesantander.com
Bucaramanga - Colombia





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

CEDRO		
Perímetro a la altura del pecho	Altura Comercial Mínima	Valor Por Especie 2019 - 2020
Metros	Metros	Pesos/Árbol
1,41	18	\$526.464
1,26	17	\$380.672
1,10	15	\$246.784
0,79	12	\$149.248
0,63	10	\$119.424
0,47	7	\$74.624

Si no se cumplen los anteriores perímetros, se tiene:

Altura mínima (Metros)	Valor 2019 - 2020
6,00	\$37.376
5,00	\$18.688
4,00	\$9.344
3,00	\$7.680

ALGARROBO		
Perímetro a la altura del pecho	Altura Comercial Mínima	Valor Por Especie 2019 - 2020
Metros	Metros	Pesos/Árbol
3,14	6	\$509.056
2,36	5	\$230.400
1,57	4	\$119.424
0,94	2	\$74.624
0,31	1	\$7.680

TECA		
Perímetro a la altura del pecho	Altura Comercial Mínima	Valor Por Especie 2019 - 2020
Metros	Metros	Pesos/Árbol
0,94	10	\$268.800
0,63	8	\$179.200
0,47	6	\$119.424
Menos de 0,31	5	\$74.624



CLONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER
CARRERA 35 No. 46-31
BUCARAMANGA - COLOMBIA
TELÉFONO: 65744116 - 6571511 - 6476299
WWW.LONJADESANTANDER.COM

Carrera 35 No. 46-31
Telefax: 65744116 - 6571511 - 6476299
www.lonjadesantander.com
Bucaramanga - Colombia





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

NAUNO		
Perímetro a la altura del pecho	Altura Comercial Mínima	Valor Por Especie 2019 - 2020
Metros	Metros	Pesos/Árbol
1,88	9	\$438.784
1,26	7	\$268.672
1,26	6	\$134.400
0,63	6	\$74.624

Si no se cumplen los anteriores perímetros, se tiene:

Altura mínima (Metros)	Valor 2019 - 2020
5,00	\$44.800
4,00	\$37.376
3,00	\$29.952
1,50	\$22.400
0,50	\$14.976

POLVILLO		
Perímetro a la altura del pecho	Altura Comercial Mínima	Valor Por Especie 2019 - 2020
Metros	Metros	Pesos/Árbol
1,57	15	\$380.800
1,26	13	\$223.872
1,10	12	\$194.048
0,79	8	\$134.400
0,47	7	\$44.800

Si no se cumplen los anteriores perímetros, se tiene:

Altura mínima (Metros)	Valor 2019 - 2020
6,00	\$29.952
4,00	\$22.400
2,00	\$14.976
0,50	\$7.680



Carrera 35 No. 46-31
Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299
www.lonjadesantander.com
Bucaramanga - Colombia





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

TOTUMILLO		
Perímetro a la altura del pecho	Altura Comercial Mínima	Valor Por Especie 2019 - 2020
Metros	Metros	Pesos/Árbol
1,10	18	\$334.592
1,10	15	\$278.784
0,94	12	\$167.552
0,79	12	\$119.424
0,63	12	\$119.424
0,47	12	\$74.624
0,31	12	\$44.800

Si no se cumplen los anteriores perímetros, se tiene:

Altura mínima (Metros)	Valor 2019 - 2020
9,00	\$29.952
6,00	\$14.976
3,00	\$7.680
2,00	\$4.480
0,50	\$1.536

ACACIA MAGNA		
Perímetro a la altura del pecho	Altura Comercial Mínima	Valor Por Especie 2019 - 2020
Metros	Metros	Pesos/Árbol
0,94	10	\$268.672
0,63	8	\$179.072
0,47	6	\$119.424
0,31	5	\$74.624

Si no se cumplen los anteriores perímetros, se tiene:

Altura mínima (Metros)	Valor 2019 - 2020
3,00	\$44.800
1,00	\$29.952
0,50	\$14.976
Menos de 0,50	\$7.680

Carrera 35 No. 46-31
Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299
www.lonjadesantander.com
Bucaramanga - Colombia





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

3.2.1. ARBOLES POTENCIALMENTE MADERABLES

Especie	Perímetro a la altura del pecho < 31 cm – 2019/2020	Perímetro a la altura del pecho > 31 y < 47 cm – 2019/2020	Perímetro a la altura del pecho > 47 cm y < 110 cm – 2019/2020	Perímetro a la altura del pecho > 110 cm – 2019/2020
Gualanday	\$44.160	\$74.624	\$119.424	\$179.200
Siete Capas				
Acacio	\$22.400	\$44.800	\$74.624	\$104.448
Bailador Supremo				
Caucho Venado				
Cedrón				
Cucharo				
Huesito				
Lechoso				
Palo Blanco				
Palo de Yuca				
Canadongo				
Tabaquillo				
Vara Santa				
Virola				
Chinlale				
Verdecito				
Molinillo	\$22.400	\$44.800	\$74.624	\$104.448
Parte Machete				

3.2.2. ARBOLES POTENCIALMENTE MADERABLES DE SEGUNDA

Especie	Perímetro a la altura del pecho > 31 cm y < 94 cm – 2019/2020	Perímetro a la altura del pecho > 94 y < 157 cm – 2019/2020	Perímetro a la altura del pecho > 157 cm y < 314 cm – 2019/2020	Perímetro a la altura del pecho > 314 cm – 2019/2020
Frijolito	\$29.952	\$59.776	\$119.424	\$179.200
Orejillo				
Samán				
Coco Picho				
Maquí				
Balso de Lana				
Arrayán				
Almendro	\$44.800	\$74.624	\$149.248	\$224.000

Carrera 35 No. 46-31
Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299
www.lonjadesantander.com
Bucaramanga - Colombia





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

Especie	Perímetro a la altura del pecho > 31 cm y < 94 cm – 2019/2020	Perímetro a la altura del pecho > 94 y < 157 cm – 2019/2020	Perímetro a la altura del pecho > 157 cm y < 314 cm – 2019/2020	Perímetro a la altura del pecho > 314 cm – 2019/2020
Ceiba				
Gallinero				
Higuerón				
Hobo				

3.2.3. ARBOLES DE SOMBRÍO

Especie	Perímetro a la altura del pecho 12 cm y 25 cm – 2019/2020	Perímetro a la altura del pecho entre 26 y 40 cm – 2019/2020	Perímetro a la altura del pecho entre 41 cm y 60 cm – 2019/2020	Perímetro a la altura del pecho mayor de 61 cm – 2019/2020
Caucho de sombrío				
Cantagallo				
Pajarito-Peralejo				
Patevaca	\$14.976	\$37.376	\$74.624	\$119.424
Guamillo				
Rayo				
Pomarroso de Monte				

3.2.4. ESPECIES VARIAS

Especie	Pequeña 2019/2020	Mediana 2019/2020	Grande 2019/2020
Otis Ticos	\$ 8.960	\$ 34.304	\$ 44.800
Árbol del pan	\$ 17.920	\$ 55.040	\$ 74.624
Yarumo	\$ 7.680		\$ 14.976
Guadua	\$12,000 por vara (a 2019)		
Bambú	\$4.500 por vara (a 2019)		

Árbol grande: aquel que por su edad y porte ha alcanzado su total desarrollo vegetativo y que generalmente tiene más de 5 metros de altura.

Árbol mediano: aquel que por su edad ha alcanzado su total desarrollo vegetativo, pero que por condiciones del lugar donde se encuentra, no ha desarrollado totalmente su porte; generalmente tiene entre 1 y 5 metros de altura.



Carrera 35 No. 46-31
Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299
www.lonjadesantander.com
Bucaramanga - Colombia





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

Árbol pequeño: aquel en etapa de desarrollo y crecimiento, generalmente tiene menos de 1 metros de altura con excepción del yarumo para el cual se considera hasta 5 metros.

3.2.5. ARBOLES DE FORRAJE

Especie	Pequeña - 2019/2020	Mediana 2019/2020	Grande 2019/2020
Leucaéna	\$37.376	\$74.624	\$119.424
Guasimo			
Matarratón forrajero			
Aro			
Búcaro			
Matarratón de cerca viva	\$14.976	\$44.800	\$74.624
Árbol grande: aquel que por su edad ha alcanzado su total desarrollo vegetativo y que por tanto tiene más de 10 ramificaciones totalmente desarrolladas			
Árbol mediano: aquel que por su edad ha alcanzado su total desarrollo vegetativo, pero que por condiciones del lugar donde se encuentra, no ha desarrollado totalmente su porte. Generalmente tiene entre 6 y 10 ramificaciones			
Árbol pequeño: aquel en etapa de desarrollo y crecimiento y aquellos que a pesar de haber alcanzado su desarrollo vegetativo, no han desarrollado su porte; generalmente tiene entre 2 y 5 ramas.			
Para el caso del Matarratón Forrajero:			
Árbol grande: aquel que por su edad y porte ha alcanzado su total desarrollo vegetativo y cuyo perímetro medido a la altura del pecho es mayor de 36 centímetros.			
Árbol mediano: aquel que por su edad ha alcanzado su total desarrollo vegetativo, pero que por condiciones del lugar donde se encuentra, no ha desarrollado totalmente su porte y cuyo perímetro medido a la altura del pecho es de entre 26 y 35 centímetros.			
Árbol pequeño: aquel en etapa de desarrollo y crecimiento y aquellos que a pesar de haber alcanzado su desarrollo vegetativo y tienen perímetro medido a la altura del pecho es de entre 12 y 25 ramas.			
En caso de encontrarse cultivos de matarratón establecidos como fuente de proteína para alimentación animal, éstos se valoraran de manera independiente.			

3.2.6. ARBOLES LEÑOSOS

Especie	Perímetro a la altura del pecho entre 12 y 25 cm - 2019/2020	Perímetro a la altura del pecho entre 26 y 40 cm - 2019/2020	Perímetro a la altura del pecho entre 41 cm y 60 cm - 2019/2020	Perímetro a la altura del pecho mayor de 61 cm - 2019/2020
Tachuelo	\$14.976	\$37.376	\$74.624	\$119.040
Manchador				

Carrera 35 No. 46-31
Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299
www.lonjadesantander.com
Bucaramanga - Colombia





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

Malageto				
Escobillo				
Copillo				
Pepe Burro				
Guayabo de Pava				
Balso de Rastrojo	\$14.976	\$37.376	\$74.624	\$119.040
Marfil				
Otros Leñosos				

3.2.7. HERBACEOS

Especie	Valor unitario 2019 - 2020
PASTO ALEMAN	960/M2
PASTO BRACHIARIA	960/M2
PASTO ANGLETON	960/M2
PASTO COLOSUANA	960/M2
PASTO INDIA	960/M2
PASTO NATURAL	770/M2
PASTO KING GRASS	960/M2
PASTO SOLANA	960/M2
PASTO MEJORADO	960/M2

3.2.8. OTRAS ESPECIES

ESPECIE	CARACTERISTICA	VALOR UNITARIO 2019-2020		
		PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
BARBOSA	ARBOREO	\$96.000	\$160.000	\$236.800
MAJAGUA	ARBOREO	\$64.000	\$96.000	\$160.000
MELCOCHO	ARBOREO	\$16.000	\$32.000	\$47.360
PERAMONTE	ARBOREO		\$79.360	
SIETE CUEROS	ARBOREO	\$128.000	\$192.000	\$281.600
ACHOTE	ARBUSTO	\$32.000	\$57.600	\$115.200
CALIENTAMANOS	ARBUSTO	\$16.000	\$32.000	\$64.000
CHAPARRO	ARBUSTO	\$16.000	\$47.360	\$79.360
CORDONCILLO	ARBUSTO	\$16.000	\$47.360	\$79.360



Carrera 35 No. 46-31
Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299
www.lonjadesantander.com
Bucaramanga - Colombia





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

COSTEÑITO	ARBUSTO	\$16.000	\$47.360	\$79.360
FICO	ARBUSTO	\$16.000	\$47.360	\$79.360
HOJA MENUDA	ARBUSTO	\$32.000	\$79.360	\$128.000
HUEVO DE PERRO	ARBUSTO	\$32.000	\$79.360	\$128.000
MIRTO	ARBUSTO	\$8.320	\$25.600	\$47.360
MORTIÑO	ARBUSTO	\$96.000	\$160.000	\$236.800
NIM - CANELO	ARBUSTO	\$16.000	\$47.360	\$79.360
PAYANDE	ARBUSTO	\$32.000	\$79.360	\$128.000
PEPABURRO	ARBUSTO	\$32.000	\$79.360	\$128.000
PEPALORO	ARBUSTO	\$64.000	\$96.000	\$160.000
PINTAO	ARBUSTO	\$64.000	\$128.000	\$192.000
SALVION	ARBUSTO	\$25.600	\$47.360	\$79.360
TUNO	ARBUSTO	\$32.000	\$79.360	\$128.000
VERDENACE	ARBUSTO	\$32.000	\$79.360	\$128.000
ZURRUMBO	ARBUSTO	\$25.600	\$47.360	\$79.360
MORO	COMESTIBLE	\$64.000	\$96.000	\$160.000
CAFÉ	CULTIVO	\$96.000	\$160.000	\$236.800
CAÑA DE AZUCAR	CULTIVO	\$256	\$384	\$512
PIÑA DE GALLO	DE		\$47.360	
GUANDUL	FORRAJERO	\$8.320	\$16.000	\$32.000
YATAGO	FORRAJERO	\$32.000	\$79.360	\$128.000
ALCURUCO	FRUTAL	\$32.000	\$79.360	\$128.000
ANON	FRUTAL	\$128.000	\$192.000	\$288.000
BADEA	FRUTAL	\$96.000	\$160.000	\$236.800
BANANO	FRUTAL	\$96.000	\$160.000	\$236.800
BOROJO	FRUTAL	\$96.000	\$160.000	\$236.800
CARAMBOLO	FRUTAL	\$16.000	\$32.000	\$64.000
CHIRIMOYO	FRUTAL	\$128.000	\$192.000	\$281.600
CHONTADURO	FRUTAL	\$32.000	\$79.360	\$128.000
GUAMO	FRUTAL	\$64.000	\$128.000	\$192.000
GUANABANO	FRUTAL	\$128.000	\$192.000	\$281.600
LIMON DE CASTILLA	FRUTAL	\$128.000	\$192.000	\$281.600
LIMON INGERTO	FRUTAL	\$16.000	\$47.360	\$79.360
LIMON MANDARINO	FRUTAL	\$96.000	\$160.000	\$236.800
LIMA	FRUTAL	\$64.000	\$128.000	\$192.000
PLATANO	FRUTAL	\$25.600	\$47.360	\$79.360
POMELO	FRUTAL	\$128.000	\$192.000	\$281.600
TOMATE	FRUTAL	\$32.000	\$79.360	\$128.000
ARAZA	FRUTAL-ARBUSTO	\$32.000	\$57.600	\$115.200
ARNICA	HERBACEA	\$16.000	\$32.000	\$64.000

Carrera 35 No. 46-31
Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299
www.lonjadesantander.com
Bucaramanga - Colombia





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

BAYO	HERBACEA	\$25.600	\$51.200	\$83.200
BORE	HERBACEA	\$16.000	\$32.000	\$51.200
CAÑABRAVA	HERBACEA	\$8.320	\$16.000	\$32.000
CARTUCHO	HERBACEA	\$8.320	\$16.000	\$32.000
CHONQUE	HERBACEA	\$64.000	\$128.000	\$192.000
COLMILLO DE PUERCO	HERBACEA	\$8.320	\$16.000	\$32.000
CORAZON	HERBACEA	\$8.320	\$16.000	\$32.000
CUCARACHERO	HERBACEA	\$8.320	\$16.000	\$32.000
CURALINA	HERBACEA	\$16.000	\$47.360	\$79.360
ESPINACA	HERBACEA	\$8.320	\$16.000	\$32.000
LENGUA DE SUEGRA	HERBACEA	\$8.320	\$25.600	\$47.360
MARIPOSO	HERBACEA	\$16.000	\$47.360	\$79.360
POPORO	HERBACEA	\$23.680	\$47.360	\$79.360
SABILA	HERBACEA	\$11.520	\$25.600	\$47.360
CAUCHO - PLANTACION	LATEX	\$128.000	\$256.000	\$345.600
CAPOTE	LEÑOSO	\$47.360	\$79.360	\$160.000
ACETTUNO	MADERABLE	\$128.000	\$256.000	\$345.600
ANIME	MADERABLE	\$64.000	\$128.000	\$192.000
ANGARILLO	MADERABLE	\$96.000	\$160.000	\$243.200
ANGELINO	MADERABLE	\$160.000	\$256.000	\$345.600
ARENILLO	MADERABLE	\$96.000	\$160.000	\$236.800
BEJUCO	MADERABLE	\$64.000	\$128.000	\$192.000
BILIBILI	MADERABLE	\$160.000	\$256.000	\$345.600
CAUCHO - FICUS	MADERABLE	\$32.000	\$79.360	\$128.000
CAMPANO	MADERABLE	\$96.000	\$160.000	\$236.800
CANANEO	MADERABLE	\$47.360	\$79.360	\$160.000
CANDELO	MADERABLE	\$47.360	\$79.360	\$160.000
CARACOLI	MADERABLE	\$160.000	\$256.000	\$345.600
CARBONERO	MADERABLE	\$47.360	\$79.360	\$160.000
CARRETO	MADERABLE	\$160.000	\$320.000	\$473.600
CARTAGENO	MADERABLE	\$32.000	\$79.360	\$128.000
CAÑAGUATE	MADERABLE	\$96.000	\$160.000	\$236.800
CAÑAFISTULA	MADERABLE	\$64.000	\$128.000	\$192.000
CAÑANDONGO	MADERABLE	\$16.000	\$47.360	\$79.360
CASTAÑO	MADERABLE	\$96.000	\$160.000	\$236.800
CAMAJON	MADERABLE	\$47.360	\$79.360	\$160.000
CEDRILLO	MADERABLE	\$64.000	\$128.000	\$192.000
CENICERA	MADERABLE	\$64.000	\$128.000	\$192.000
CHARO	MADERABLE	\$32.000	\$79.360	\$128.000

Carrera 35 No. 46-31
Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299
www.lonjadesantander.com
Bucaramanga - Colombia





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

CHICALA	MADERABLE	\$64.000	\$128.000	\$192.000
CHICHARO	MADERABLE	\$32.000	\$79.360	\$128.000
CHINGALE	MADERABLE	\$64.000	\$128.000	\$192.000
CHITATO	MADERABLE	\$32.000	\$79.360	\$128.000
CHURIMO	MADERABLE	\$64.000	\$128.000	\$192.000
COCUYINA	MADERABLE	\$96.000	\$268.800	\$550.400
COCOMONO	MADERABLE	\$96.000	\$160.000	\$236.800
COMINO	MADERABLE	\$96.000	\$268.800	\$550.400
COQUILLO	MADERABLE	\$64.000	\$128.000	\$192.000
COSTILLO	MADERABLE	\$96.000	\$160.000	\$236.800
DINDE	MADERABLE	\$96.000	\$160.000	\$236.800
DORMILON	MADERABLE	\$64.000	\$96.000	\$160.000
EUCALIPTO	MADERABLE	\$128.000	\$192.000	\$281.600
FICUS	MADERABLE	\$32.000	\$79.360	\$128.000
FLORMORADO	MADERABLE	\$125.440	\$192.000	\$281.600
GALAPO	MADERABLE	\$32.000	\$79.360	\$128.000
GARCERO	MADERABLE	\$64.000	\$128.000	\$192.000
GUACHARACO	MADERABLE	\$64.000	\$96.000	\$160.000
GUACARY	MADERABLE	\$128.000	\$192.000	\$281.600
GUAMO MACHO	MADERABLE	\$64.000	\$128.000	\$192.000
GURAMBU	MADERABLE	\$64.000	\$96.000	\$160.000
GUARUMO	MADERABLE	\$32.000	\$79.360	\$128.000
GUAYACAN	MADERABLE	\$160.000	\$320.000	\$473.600
GUSANERO	MADERABLE	\$160.000	\$320.000	\$473.600
GUSANILLO	MADERABLE	\$64.000	\$96.000	\$160.000
HABILLO	MADERABLE	\$64.000	\$128.000	\$192.000
HOJARASCO	MADERABLE	\$32.000	\$79.360	\$128.000
IGUA AMARILLO	MADERABLE	\$160.000	\$320.000	\$473.600
IVOAMARILLO	MADERABLE	\$96.000	\$160.000	\$236.800
JAGUITO	MADERABLE	\$64.000	\$96.000	\$160.000
LANO	MADERABLE	\$32.000	\$79.360	\$128.000
LATIGO	MADERABLE	\$32.000	\$79.360	\$128.000
LAUREL - JAZMIN	MADERABLE	\$96.000	\$160.000	\$236.800
LECHERO	MADERABLE	\$128.000	\$192.000	\$281.600
LECHOLAYA	MADERABLE	\$32.000	\$79.360	\$128.000
MALAGANO	MADERABLE	\$64.000	\$128.000	\$192.000
MELINA	MADERABLE	\$64.000	\$128.000	\$192.000
MONCORO	MADERABLE	\$128.000	\$256.000	\$345.600
MORA - MORAL	MADERABLE	\$64.000	\$128.000	\$192.000
MORADILLO	MADERABLE	\$64.000	\$128.000	\$192.000
MUÑECO	MADERABLE	\$96.000	\$160.000	\$236.800
NACEDERO	MADERABLE	\$32.000	\$79.360	\$128.000

Carrera 35 No. 46-31
Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299
www.lonjadesantander.com
Bucaramanga - Colombia





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

NIGUITO - UVERO	MADERABLE	\$128.000	\$192.000	\$281.600
NISPERO	MADERABLE	\$64.000	\$128.000	\$192.000
NOGAL	MADERABLE	\$64.000	\$128.000	\$192.000
OREJERO	MADERABLE	\$64.000	\$128.000	\$192.000
PARA SIEMPRE	MADERABLE	\$32.000	\$79.360	\$128.000
PATEGALLINA	MADERABLE	\$64.000	\$128.000	\$192.000
PINO	MADERABLE	\$64.000	\$128.000	\$192.000
RESBALAMONOS	MADERABLE	\$64.000	\$128.000	\$192.000
ROBLE	MADERABLE	\$320.000	\$396.800	\$550.400
SAMAN	MADERABLE	\$64.000	\$128.000	\$192.000
SAPAN	MADERABLE	\$64.000	\$128.000	\$192.000
SANGRETORO	MADERABLE	\$64.000	\$128.000	\$160.000
SANTACRUZ	MADERABLE	\$64.000	\$128.000	\$160.000
SOCARRON - PISPARRON	MADERABLE	\$64.000	\$96.000	\$160.000
SOLERA	MADERABLE	\$12.800	\$256.000	\$345.600
SUAN	MADERABLE	\$64.000	\$96.000	\$160.000
TROMPILLO - TAMPILLO	MADERABLE	\$128.000	\$192.000	\$256.000
TARA	MADERABLE	\$64.000	\$128.000	\$192.000
TECA	MADERABLE	\$320.000	\$396.800	\$550.400
TECA 24"	MADERABLE	\$550.400	\$947.200	\$1.337.600
TECA 12"	MADERABLE	\$160.000	\$320.000	\$473.600
TIGRILLO	MADERABLE	\$64.000	\$128.000	\$192.000
TOLÚA	MADERABLE	\$160.000	\$320.000	\$473.600
TREBOL	MADERABLE	\$64.000	\$96.000	\$192.000
VARASANTA-GUACAMAYO	MADERABLE	\$64.000	\$96.000	\$192.000
VARA DE PIEDRA	MADERABLE	\$64.000	\$96.000	\$192.000
VOLANDERO	MADERABLE	\$32.000	\$79.360	\$128.000
YAYA	MADERABLE	\$32.000	\$79.360	\$128.000
ZAPATILLO	MADERABLE	\$23.680	\$47.360	\$79.360
PLATANO	MAFOFO		\$79.360	
BICHOMACHO	MALEZA	\$16.000	\$32.000	\$51.200
GUACA	MEDICINAL		\$8.320	
TORONJIL	MEDICINAL		\$8.320	
ABETO	ORNAMENTAL	\$47.360	\$79.360	\$160.000
ACACIO-CAFECITO	ORNAMENTAL	\$64.000	\$128.000	\$192.000
ARAUCARIA	ORNAMENTAL	\$47.360	\$79.360	\$160.000
BARBA TURCO	ORNAMENTAL	\$16.000	\$32.000	\$64.000
BONCHE	ORNAMENTAL	\$16.000	\$32.000	\$51.200
BUCARO	ORNAMENTAL	\$32.000	\$79.360	\$128.000

Carrera 35 No. 46-31
Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299
www.lonjadesantander.com
Bucaramanga - Colombia





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

BUCHE GALLINA	ORNAMENTAL	\$16.000	\$32.000	\$64.000
CARRETILLO	ORNAMENTAL	\$47.360	\$79.360	\$160.000
CAYENA	ORNAMENTAL	\$16.000	\$47.360	\$79.360
CEBOLLA -LIRIO BLANCO	ORNAMENTAL	\$16.000	\$32.000	\$64.000
CHOCHO	ORNAMENTAL	\$64.000	\$128.000	\$192.000
CHONTA	ORNAMENTAL	\$32.000	\$79.360	\$128.000
CLAVELINO	ORNAMENTAL	\$16.000	\$47.360	\$79.360
COPE - MAMEY	ORNAMENTAL	\$96.000	\$160.000	\$236.800
CORALITO	ORNAMENTAL	\$16.000	\$47.360	\$79.360
CORRALITO	ORNAMENTAL	\$64.000	\$128.000	\$192.000
CRISPIN	ORNAMENTAL	\$16.000	\$47.360	\$79.360
CRUZETO	ORNAMENTAL	\$8.320	\$16.000	\$32.000
CROTO	ORNAMENTAL	\$8.320	\$16.000	\$32.000
CUBO - HIERRO	ORNAMENTAL	\$8.320	\$16.000	\$32.000
DIVIDIVI	ORNAMENTAL	\$64.000	\$128.000	\$192.000
ESPINOSO	ORNAMENTAL	\$32.000	\$79.360	\$128.000
ESTORAQUE	ORNAMENTAL	\$64.000	\$128.000	\$192.000
GUAJARO	ORNAMENTAL	\$16.000	\$47.360	\$79.360
HUESO	ORNAMENTAL	\$64.000	\$128.000	\$192.000
HUEVOBURRO	ORNAMENTAL	\$64.000	\$128.000	\$192.000
JABONCILLO	ORNAMENTAL	\$16.000	\$47.360	\$79.360
LAGUNERO	ORNAMENTAL	\$32.000	\$79.360	\$128.000
LIRIO ORNAMENTAL	ORNAMENTAL	\$16.000		
LIMONCILLO SWINGLIA	ORNAMENTAL	\$ 20.000/ML		
LLOVIZNO	ORNAMENTAL	\$64.000	\$128.000	\$192.000
LLUVIA DE ORO	ORNAMENTAL	\$8.320	\$25.600	\$47.360
MALAMBO	ORNAMENTAL	\$96.000	\$160.000	\$236.800
MASTRE	ORNAMENTAL	\$32.000	\$79.360	\$128.000
MORINGO	ORNAMENTAL	\$128.000	\$192.000	\$281.600
NACUMA	ORNAMENTAL	\$16.000	\$47.360	\$79.360
OITI	ORNAMENTAL	\$16.000	\$32.000	\$47.360
OLIVON	ORNAMENTAL	\$32.000	\$79.360	\$128.000
PARAMOSO	ORNAMENTAL	\$64.000	\$96.000	\$160.000
PATEGALLO - HELECHO	ORNAMENTAL	\$79.360		
PELA	ORNAMENTAL	\$16.000	\$47.360	\$79.360
PLANTA DE JARDIN	ORNAMENTAL	\$11.520	\$25.600	\$47.360
RABO IGUANO	ORNAMENTAL	\$23.680	\$47.360	\$79.360

Carrera 35 No. 46-31
Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299
www.lonjadesantander.com
Bucaramanga - Colombia





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

SANGREGADO	ORNAMENTAL	\$64.000	\$128.000	\$160.000
SANQUEMULA	ORNAMENTAL	\$64.000	\$128.000	\$160.000
SAUCO	ORNAMENTAL	\$32.000	\$79.360	\$128.000
SWINGLIA	ORNAMENTAL	\$ 20.000/ML		
SOMBRERA	ORNAMENTAL	\$64.000	\$96.000	\$160.000
TRUPILLO	ORNAMENTAL	\$32.000	\$79.360	\$128.000
TRINITARIOS	ORNAMENTAL	\$25.600	\$47.360	\$79.360
TULIPAN	ORNAMENTAL	\$64.000	\$96.000	\$192.000
TURMEPERRO	ORNAMENTAL	\$32.000	\$79.360	\$128.000
UÑA DE GATO	ORNAMENTAL	\$32.000	\$79.360	\$128.000
VARA BLANCA	ORNAMENTAL	\$32.000	\$79.360	\$128.000
VERANERA	ORNAMENTAL	\$25.600	\$47.360	\$79.360
VIUDITAS	ORNAMENTAL	\$32.000	\$79.360	\$128.000
COROZO	PALMA	\$64.000	\$128.000	\$192.000
MACANILLO	PALMA	\$32.000	\$79.360	\$128.000
MACUNA	PALMA	\$8.320	\$25.600	\$47.360
PALMA JARDIN	PALMA	\$64.000	\$128.000	\$192.000
PALMA ANDI	PALMA	\$160.000	\$217.600	\$281.600
PALMA FUNEBRE	PALMA	\$64.000	\$128.000	\$192.000
PALMA BISMARCKIA	PALMA	\$320.000	\$947.200	\$1.408.000
PALMA AMARGA	PALMA	\$64.000	\$96.000	\$160.000
PALMA BOTELLA	PALMA	\$64.000	\$128.000	\$192.000
PALMA DE VINO	PALMA	\$64.000	\$96.000	\$160.000
PALMA NATIVA	PALMA	\$32.000	\$79.360	\$128.000
PALMA NOLI	PALMA	\$96.000	\$160.000	\$236.800
PALMA REDONDA	PALMA	\$64.000	\$128.000	\$192.000
PALMA SILVESTRE	PALMA	\$64.000	\$128.000	\$192.000
PALMAS RARAS	PALMA	\$64.000	\$128.000	\$192.000
PALMA TAMACO	PALMA	\$64.000	\$96.000	\$160.000
PALMERA	PALMA	\$64.000	\$96.000	\$160.000
UVITA DE PALMA	PALMA	\$32.000	\$79.360	\$128.000
PALMA IRACA	PALMA LATA	\$64.000	\$96.000	\$160.000
PALMA REAL	PALMA MALIBU	\$64.000	\$96.000	\$160.000
PAJA	PUYA	32.000 M2		
MAIZ	TOSTAO	\$16.000	\$47.360	\$79.360
FRUTA	TROPICAL	\$96.000	\$160.000	\$236.800
CACTUS		\$8.320	\$16.000	\$32.000
CAMBOMBO		\$16.000	\$47.360	\$79.360
CAVATE		\$8.320	\$16.000	\$32.000
CULIMBO		\$16.000	\$47.360	\$79.360
GAICARO		\$16.000	\$47.360	\$79.360

Carrera 35 No. 46-31
Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299
www.lonjadesantander.com
Bucaramanga - Colombia





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

GABILLO-JABILLO	\$64.000	\$128.000	\$192.000
GRANADILLO	\$64.000	\$96.000	\$160.000
GUAYACAN DE LEON	\$64.000	\$96.000	\$160.000
GUAYABILLO	\$128.000	\$192.000	\$281.600
GROJO - JUANPERO	\$8.320	\$25.600	\$47.360
GINEO - MANZANO	\$16.000	\$47.360	\$79.360
KARATE - INDIO VIEJO	\$64.000	\$128.000	\$192.000
KUDZU	\$32.000 M2		
LANILLO	\$16.000	\$32.000	\$47.360
LUMBO	\$96.000	\$160.000	\$236.800
MAJUMBO	\$32.000	\$79.360	\$128.000
MANCHOSA	\$16.000	\$47.360	\$79.360
MANCERO	\$64.000	\$96.000	\$160.000
MATA DE PINO	\$16.000	\$47.360	\$79.360
MECANILLO	\$64.000	\$96.000	\$160.000
MOCARILLO	\$16.000	\$47.360	\$79.360
MOLANO	\$64.000	\$128.000	\$192.000
OJO DE BUEY	\$16.000	\$47.360	\$79.360
PATEGALLO	\$8.320	\$12.800	\$19.200
PLATANILLO	\$55.040		
PUYU	\$23.680	\$47.360	\$79.360
QUIJAMACHO	\$64.000	\$96.000	\$160.000
RUDA	\$8.320		
SOMBRILLO	\$11.520	\$25.600	\$47.360
TABACO	\$64.000	\$128.000	\$192.000
TAYELO	\$345.600		
TOTIADERO	\$64.000	\$96.000	\$192.000
BALUASTRE	\$40.960		
CORRAL - VARACANAL	\$32.000	\$79.360	\$128.000



Carrera 35 No. 46-31
Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299
www.lonjadesantander.com
Bucaramanga - Colombia





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

4. CONSIDERACIONES

- Los valores unitarios tasados en el presente documento corresponden a valores indemnizatorios para especies, coberturas vegetales y cultivos dispersos sin connotación productiva de gran escala.
- Este documento es objeto de actualización constante, por lo cual, se irán actualizando valores y adicionando especies que se vayan encontrando durante el desarrollo valuatorio del proyecto.
- Los evaluadores y profesionales que participan en el presente estudio son completamente idóneos para la labor, contando con perfiles profesionales a fines y son valuadores legalmente facultados para realizar valoraciones rurales, así mismo, cuentan con amplia experiencia en valoración rural y sistemas productivos.
- Participaron en el presente estudio y en sus comités de revisión, los siguientes evaluadores:

RICARDO LOZANO BOTACHE
RAA. AVAL-14233709

ANGÉLICA GÓMEZ NAVARRO
R.A.A. AVAL-63554680

FERNANDO JAIMES PLATA
R.A.A. AVAL- 91297378

PAULA PINEDA CAOUA
R.A.A. AVAL-63524958

DEXY ALBARRACÍN PÉREZ
R.A.A. AVAL-60359600

SEBASTIAN DUARTE ESTUPIÑÁN
R.A.A. AVAL-1098744049



Carrera 35 No. 46-31
Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299
www.lonjadesantander.com
Bucaramanga - Colombia





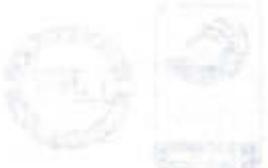
Lonja de Propiedad Raíz de Santander

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

- Dirige el presente estudio el Ingeniero Agrónomo Omar Leon Cañas, evaluador de inmuebles rurales con más de 20 años de experiencia en la labor:

OMAR LEON CAÑAS
R.A.A. AVAL-91237276

Se suscribe el presente documento el día 13 de diciembre, con vigencia para el periodo 2019-2020.



Carrera 35 No. 46-31
Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299
www.lonjadesantander.com
Bucaramanga - Colombia





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-09

SECTOR O
TRAMO

PORTUGAL - LEBRIJA

PREDIO No.

BBY-UF_09_033

ABSC. INICIAL

K106+194,09

MARGEN

Izquierda

Pagina

ABSC. FINAL

K106+570,19

LONGITUD EFECTIVA

376,10

1 de 3

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

Jorge Aurelio Díaz

CEDULA

4.108.366

MATRICULA INMOBILIARIA

DIRECCION / EMAIL.

3153717821

300-427977

DIRECCION DEL PREDIO

Lote

CEDULA CATASTRAL

00000060012000

VEREDA/BARRIO:

PORTUGAL

CLASIFICACION DEL SUELO

RURAL

LINDEROS

LONGITUD

COLINDANTES

MUNICIPIO:

LEBRIJA

NORTE

9,23

1-3: con resto del mismo predio de Jorge Aurelio Díaz

DPTO:

SANTANDER

SUR

71,95

29-34: Con predio de Fabio Alexis Monsalve Cardona y Otro

Predio requerido para:

Construcción

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL
PREDIO

ORIENTE

436,27

3-29: Con resto del mismo predio de Luis Aurelio Martínez

TOPOGRAFIA

0 - 7 % Plana

OCCIDENTE

373,58

34-1: Con la vía nacional Bucaramanga-Barrancabermeja

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Maderable Galapo cap 20 alt 8	23,00	0,00	und
Maderable Galapo cap 40 alt 12	50,00	0,00	und
Ornamental Yarumo cap 40 alt 16	19,00	0,00	und
Maderable Manchador cap 60 alt 15	12,00	0,00	und
Maderable Ficus cap 90 alt 20	2,00	0,00	und
Pasto estrella	12650,00	0,00	m2
Maderable Balsillo cap 50 alt 12	11,00	0,00	und
Frutal Guayabo edad producción	11,00	0,00	und
Frutal Guamo edad producción	1,00	0,00	und
Frutal Mandarino edad producción	9,00	0,00	und
Frutal naranjo edad decadencia	2,00	0,00	und

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

CANTIDAD

UNID

a1	Vivienda. Con estructura en muros de carga y cubierta en teja de asbesto sobre cercha de hierro, pisos en cemento pulido y muros pintados en carburo. 1 baño con todos los servicios sanitarios totalmente enchapado en azulejo. Cocina corriente con enchape lateral en azulejo a media altura con un mesón lineal (3,40 m) y lavaplatos en aluminio y nivel inferior de mesón en mortero de cemento a nivel del suelo. Area en pasillo y lavadero cubiertos =16,83 m2. En buen estado.	88,80	m2
TOTAL AREA CONSTRUIDA		170,30	m2

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

b1	Zona dura en cemento para senderos alrededor de a1. Estado regular.	39,75	m2
b2	Muro en cemento y ladrillo para contención de terreno. Largo 10,80 m. Altura media= 0,65 m. Buen estado.	7,00	m2
b3	Vía de acceso en gravilla apisonada con canaleta en cemento lateral para aguas lluvias (36,00 x0,60 m). Cuenta con 1 portón (5,50x2,00m) en tubo metálico y malla eslabonada electrosoldada, soportado en columnas cilíndricas de concreto de 0,30 m de diámetro y altura 2,00 m y sistema de baño para desinfección de vehículos en tubo pvc de 2" (60,00m) soportada en columnas de cemento y tanque esférico alimentador de agua (r=0,90 m). Buen estado.	204,30	m2
b4	Cerca en 7 hilos de alambre de puas y poste de madera pintado cada 2,00 m aprox., a cada lado de la vía de acceso (b3). Estado bueno.	75,00	m
b5	Desmante y traslado de 2 vallas comerciales metálicas	1,00	und

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:

06-may.-20

Elaboró:

AREA TOTAL TERRENO

35,664300 ha

AREA REQUERIDA

1,591815 ha

AREA REMANENTE

0,00 ha

AREA SOBRENTE

34,072485 ha

AREA TOTAL REQUERIDA

1,591815 ha

Revisó y Aprobó:

OBSERVACIONES:

Ronda Hídrica es de 8123,00 m2. El total del área requerida se encuentra ubicada dentro de uso del suelo CULTIVOS PERMANENTES.



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-09

SECTOR O
TRAMO

PORTUGAL - LEBRIJA

PREDIO No.

BBY-UF_09_033

ABSC. INICIAL

K106+194,09

MARGEN

Izquierda

Página

ABSC. FINAL

K106+570,19

LONGITUD EFECTIVA

376,10

2 de 3

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

Jorge Aurelio Díaz

CEDULA

4.108.366

MATRICULA INMOBILIARIA

DIRECCION / EMAIL

3153717821

300-427977

DIRECCION DEL PREDIO

Lote

CEDULA CATASTRAL

00000060012000

VEREDA/BARRIO:

PORTUGAL

CLASIFICACION DEL SUELO

RURAL

LINDEROS

LONGITUD

COLINDANTES

MUNICIPIO:

LEBRIJA

NORTE

9,23

1-3: con resto del mismo predio de Jorge Aurelio Díaz

DPTO:

SANTANDER

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL

Agropecuario

SUR

71,95

29-34: Con predio de Fabio Alexis Monsalve Cardona y Otro

Predio requerido para:

Construcción

PREDIO
TOPOGRAFIA

0 - 7 % Plana

ORIENTE

436,27

3-29: Con resto del mismo predio de Luis Aurelio Martínez

OCCIDENTE

373,58

34-1: Con la vía nacional Bucaramanga-Barrancabermeja

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Maderable Abarco cap 90 alt 14	1,00	0,00	und
Maderable Caracolí cap 170 alt 25	1,00	0,00	und

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

CANTIDAD

UNID

a2	Vivienda. Con estructura en muros de carga y cubierta en teja de asbesto sobre cercha de hierro, pisos en cemento pulido y muros en bloque de ladrillo pintados en carburo. Fachada frisada y pintada. Area cubierta en pasillo con piso en baldosín de cemento es de 6,83 m2. Estado bueno.	81,50	m2
----	--	-------	----

TOTAL AREA CONSTRUIDA

170,30

m2

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

b6	Cocina corriente independiente con mesón en "L" de dos niveles enchapado en azulejo. Piso en cemento pulido, muros de carga y cubierta en placa de concreto. Estado regular.	7,68	m2
b7	Tanque elevado de almacenamiento de agua cubierto en placa de cemento sobre la placa de cubierta de la cocina (b6) todo en concreto. Altura =1,00 m. Estado regular.	7,68	m3
b8	Enramada en teja de zinc soportada en cercha metálica de hierro sobre columnas cuadradas en madera. Pisos en cemento. Estado bueno.	32,81	m2
b9	Estufa de leña con cubierta y cerramiento parcial en teja de zinc sobre columnas de madera cuadrada y pisos en tierra. Estado bueno	1,50	m2
b10	Canaleta en cemento frente a A2 y B8. Estado regular.	7,10	m2

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:

06-may.-20

Elaboró:

AREA TOTAL TERRENO

35,664300 ha

AREA REQUERIDA

1,591815 ha

AREA REMANENTE

0,00 ha

AREA SOBRENTE

34,072485 ha

AREA TOTAL REQUERIDA

1,591815 ha

OBSERVACIONES:

Ronda Hídrica es de 8123,00 m2. El total del área requerida se encuentra ubicada dentro de uso del suelo CULTIVOS PERMANENTES.

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-09

SECTOR O TRAMO

PORTUGAL - LEBRIJA

PREDIO No.

BBY-UF_09_033

ABSC. INICIAL

K106+194,09

MARGEN

Izquierda

Página

ABSC. FINAL

K106+570,19

LONGITUD EFECTIVA

376,10

3 de 3

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

Jorge Aurelio Díaz

CEDULA

4.108.366

MATRICULA INMOBILIARIA

DIRECCION / EMAIL

3153717821

300-427977

DIRECCION DEL PREDIO

Lote

CEDULA CATASTRAL

00000060012000

VEREDA/BARRIO:

PORTUGAL

CLASIFICACION DEL SUELO

RURAL

LINDEROS

LONGITUD

COLINDANTES

MUNICIPIO:

LEBRIJA

NORTE

9,23

1-3: con resto del mismo predio de Jorge Aurelio Díaz

DPTO:

SANTANDER

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL

Agropecuario

SUR

71,95

29-34: Con predio de Fabio Alexis Monsalve Cardona y Otro

Predio requerido para:

Construcción

PREDIO TOPOGRAFIA

0 - 7 % Plana

ORIENTE
OCCIDENTE

436,27
373,58

3-29: Con resto del mismo predio de Luis Aurelio Martínez
34-1: Con la vía nacional Bucaramanga-Barrancabermeja

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION CANT DENS UN

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

CANTIDAD

UNID

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
TOTAL AREA CONSTRUIDA		170,30	m2

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
b11	Zona dura de acceso peatonal en material fresado y apisonado (asfalto) en estado regular. Cuenta con portón en reja metálica de hierro de 1,10x2,20 m	16,91	m2
b12	Cerca interna en 4 hilos de alambre de púas y poste cuadrado de madera cada 2,00 m alrededor de A2.	67,34	m
b13	Baño independiente con todos los servicios sanitarios, con cerramiento en muros de carga frisados y pintados, pisos enchapados en retal de baldosa cerámica y cubierta en teja de zinc. Estado regular.	3,84	m2
b14	Pozo séptico enterrado para A1 y A2. Construido en ladrillo y concreto (2,00x2,00x1,00 m).	2,00	und

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:

06-may.-20

Elaboró:

Revisó y Aprobó:

AREA TOTAL TERRENO

35,664300 ha

AREA REQUERIDA

1,591815 ha

AREA REMANENTE

0,00 ha

AREA SOBRANTE

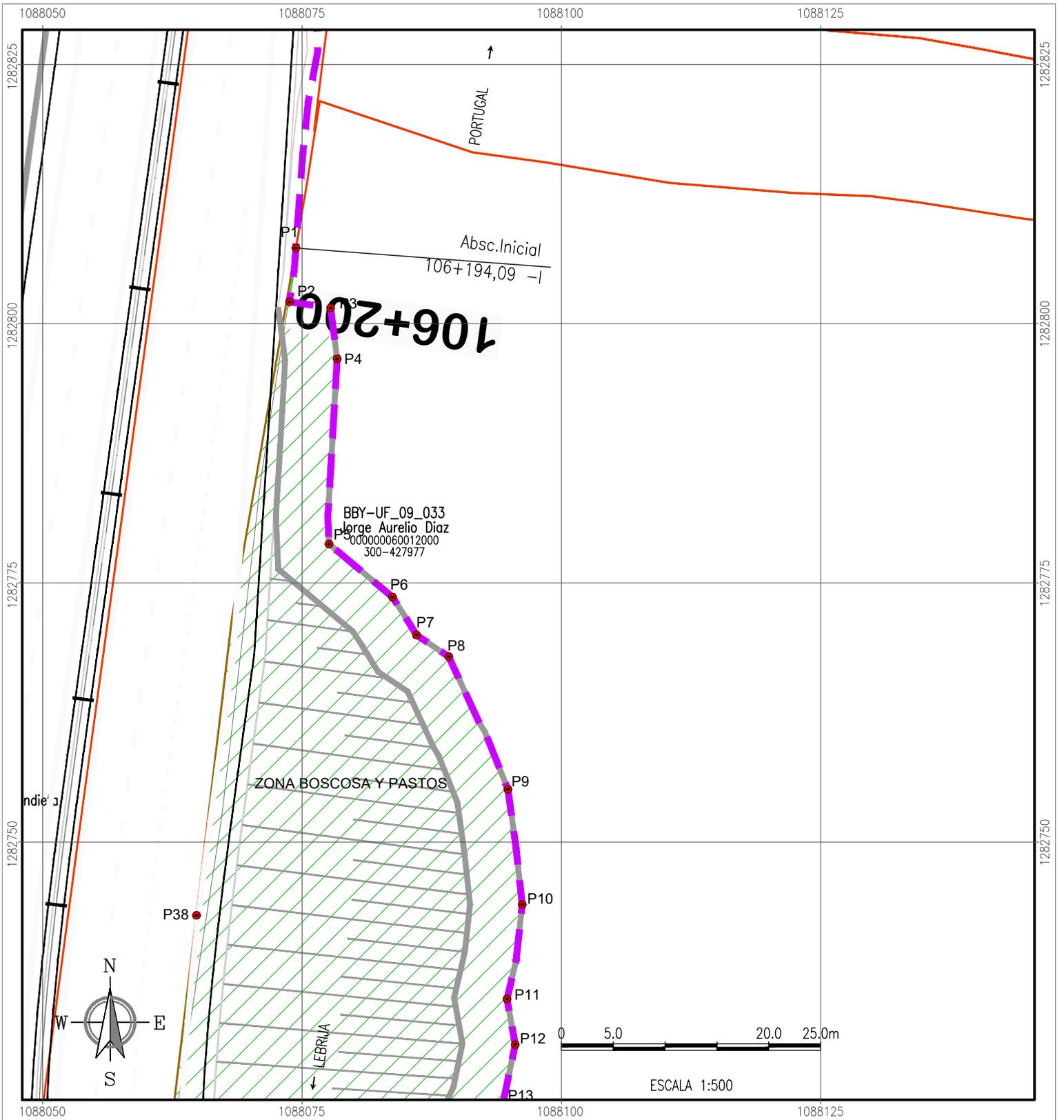
34,072485 ha

AREA TOTAL REQUERIDA

1,591815 ha

OBSERVACIONES:

Ronda Hídrica es de 8123,00 m2. El total del área requerida se encuentra ubicada dentro de uso del suelo CULTIVOS PERMANENTES.



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

FECHA: Mayo 2020 ESCALA: 1:500 PLANO: 1 DE: 4
 CED: 000000060012000 MAT: 300-427977

CONVENCIONES			
● PUNTO DE INFLEXION	— BORDE DE VIA PROYECTADO	— LINEA DE CHAFLAN	▨ AREA DE AFECTACION
■ BEBEDERO	— TUBERIA PETROLEO	— CANAL	▨ FAJA REQUERIDA
● POSTE	— RED BAJA TENSION	— LAGO	▨ CONSTRUCCION
⊠ TORRE DE ENERGIA	— RED ALTA TENSION	— QUEBRADAS	▨ MEJORA
■ SALADERO	— CERCA ELECTRICO	— RIOS	▨ PREDIO
● 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	

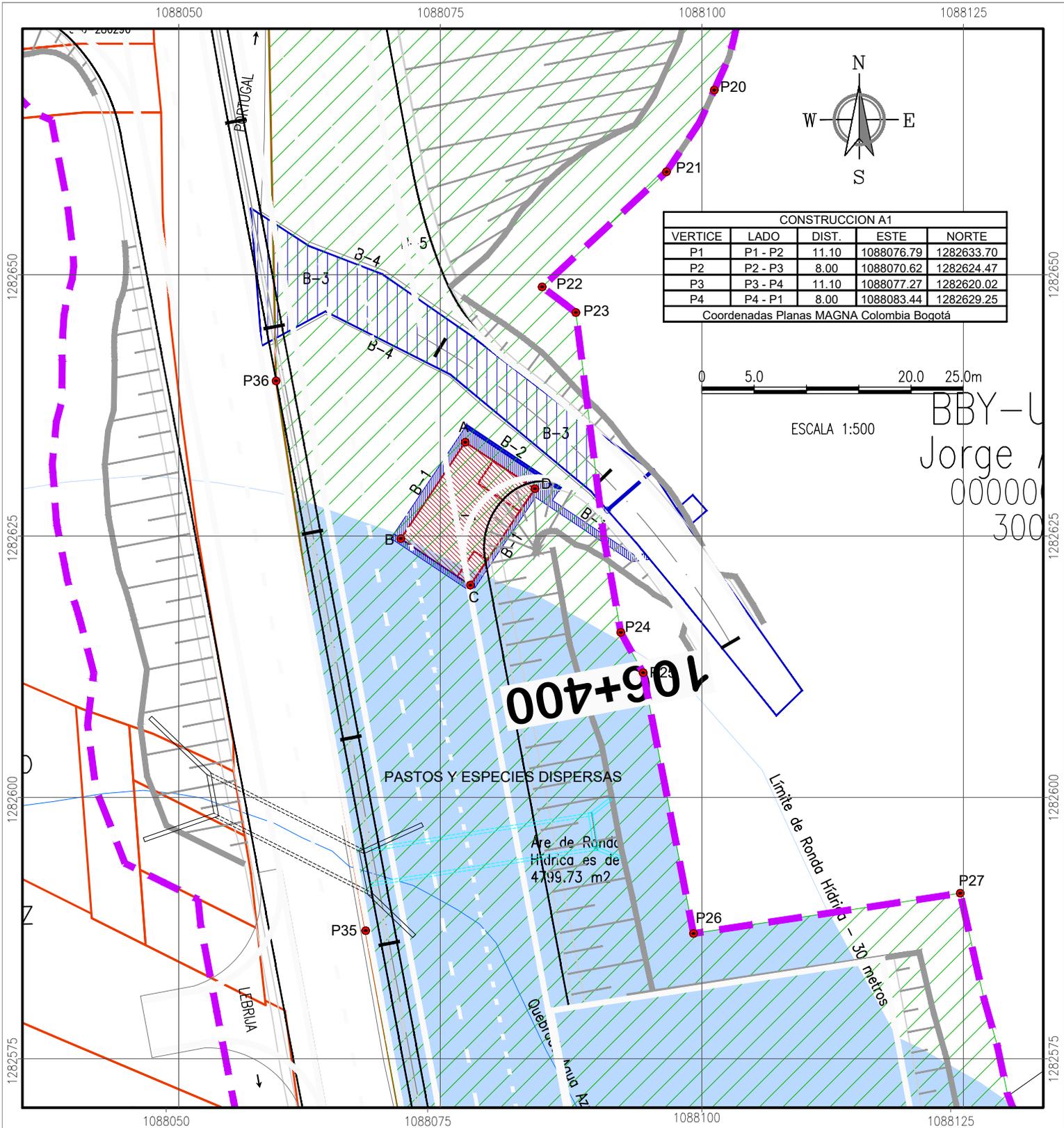
PREDIO N°: BBY-UF_09_033 PROPIETARIO: Jorge Aurelio Diaz CED: 000000060012000

CUADRO DE ÁREAS			
ÁREA REQUERIDA: 1 Ha + 5918,15 m ²	ÁREA TOTAL: 35 Ha + 6643,00 m ²	ÁREA SOBRANTE: 34 Ha + 724,85 m ²	ÁREA CONST: 170,30 m ²

DISEÑO Y CALCULO:
CONCESIONARIA
RUTA DEL CACAO S.A.S

ARCHIVO: BBY-UF_09_033 REVISIÓN: A

SECTOR O TRAMO:
Portugal – Lebrija

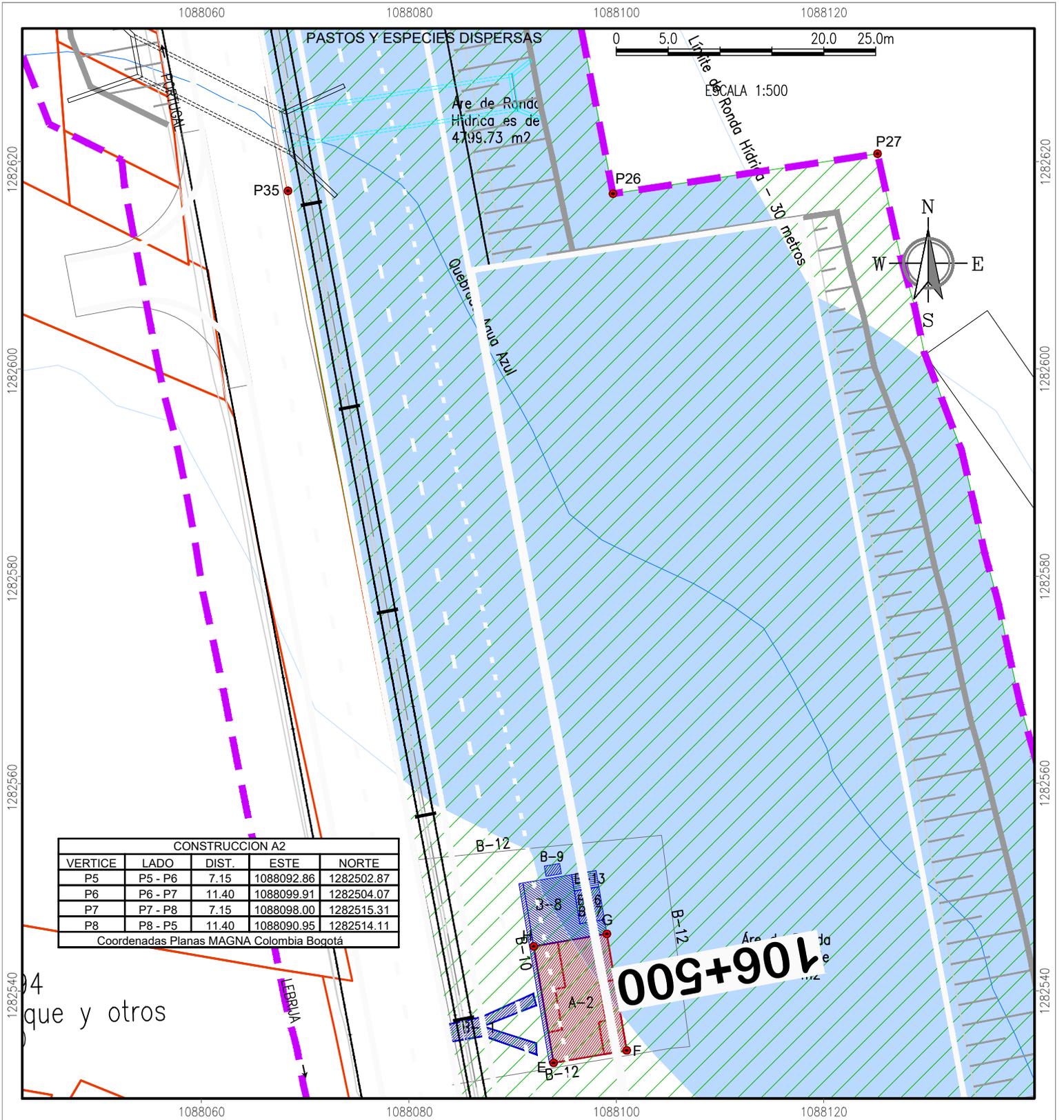


CONSTRUCCION A1				
VERTICE	LADO	DIST.	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	11.10	1088076.79	1282633.70
P2	P2 - P3	8.00	1088070.62	1282624.47
P3	P3 - P4	11.10	1088077.27	1282620.02
P4	P4 - P1	8.00	1088083.44	1282629.25

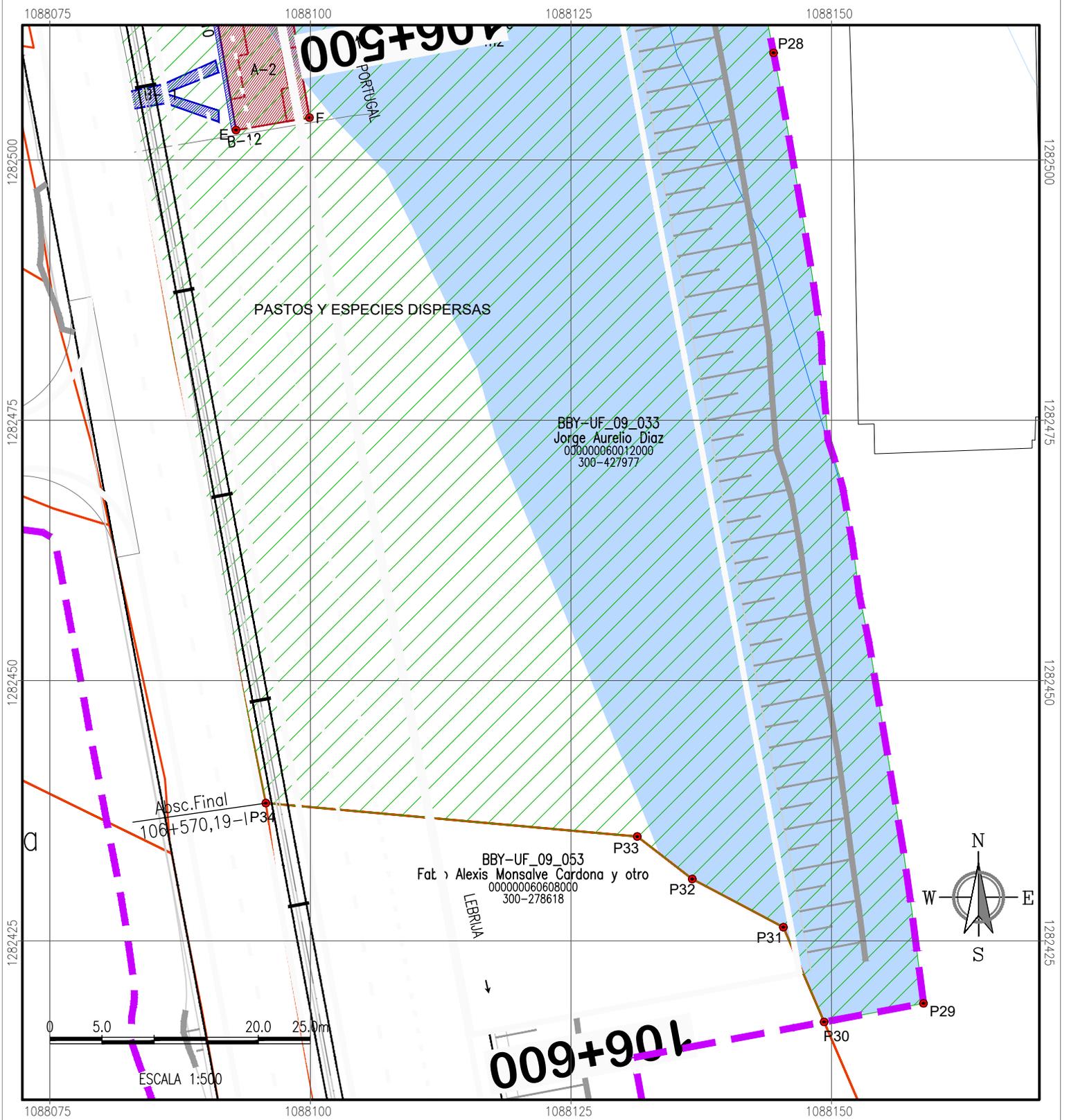
Coordenadas Planas MAGNA Colombia Bogotá

106+400

		AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA CONCESIÓN CORREDOR VIAL BUCARAMANGA – BARRANCABERMEJA – YONDÓ CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S		CONVENIONES <ul style="list-style-type: none"> ● PUNTO DE INFLEXION ■ BEBEDERO ● POSTE ⊠ TORRE DE ENERGIA ■ SALADERO ● ARBOL ■ TUBERIA AGUA — EJE EXISTENTE PP ■ TUBERIA GAS 		<ul style="list-style-type: none"> — BORDE DE VIA PROYECTADO — RED BAJA TENSION — RED ALTA TENSION — CERCA ELECTRICO — CERCA — CULTIVOS — CERDO NATURAL — EJE PROYECTADO DER - IZQ — LINEA DE CHALAN — CANAL — LAGO — QUEBRADAS — RIOS — RIOS Y QUEBRADAS PRINCIPALES — RETIRO RIO 30m — RETIRO QUEBRADAS 10m ■ AREA DE AFECTACION ■ FAJA REQUERIDA ■ CONSTRUCCION ■ MEJORA ■ PREDIO 	
		FECHA: Mayo 2020 ESCALA: 1:500 PLANO: 2 DE: 4		CED: 00000060012000 MAT: 300-427977		ARCHIVO: BBY-UF_09_033 REVISIÓN: A	
PREDIO N°: BBY-UF_09_033 PROPIETARIO: Jorge Aurelio Diaz		CUADRO DE ÁREAS		DISEÑO Y CALCULO: CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S		SECTOR O TRAMO: Portugal – Lebrija	
ÁREA REQUERIDA: 1 Ha + 5918,15 m ²	ÁREA TOTAL: 35 Ha + 6643.00 m ²	ÁREA SOBRANTE: 34 Ha + 724.85 m ²	ÁREA CONST: 170,30 m ²				



		AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA CONCESIÓN CORREDOR VIAL BUCARAMANGA – BARRANCABERMEJA – YONDÓ CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S		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 ELECTRICO — RIOS ● ARBOL — CERCA — RIOS Y QUEBRADAS PRINCIPALES — TUBERIA AGUA — CERCA NATURAL — RETIRO RIO 30m - - - EJE EXISTENTE PP — EJE PROYECTADO DER - IZQ — LIMITE DE COMPRA — TUBERIA GAS — RETIRO QUEBRADAS 10m	
		FECHA: Mayo 2020 ESCALA: 1:500 PLANO: 3 DE: 4		AREA DE AFECTACION FAJA REQUERIDA CONSTRUCCION MEJORA PREDIO	
PREDIO N°: BBY-UF_09_033		PROPIETARIO: Jorge Aurelio Diaz		CED: 00000060012000 MAT: 300-427977	
CUADRO DE ÁREAS					
ÁREA REQUERIDA: 1 Ha + 5918,15 m ²	ÁREA TOTAL: 35 Ha + 6643,00 m ²	ÁREA SOBRANTE: 34 Ha + 724,85 m ²	ÁREA CONST: 170,30 m ²	DISEÑO Y CALCULÓ: CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S	ARCHIVO: BBY-UF_09_033
				REVISIÓN: A	SECTOR O TRAMO: Portugal – Lebrija



		AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA CONCESIÓN CORREDOR VIAL BUCARAMANGA – BARRANCABERMEJA – YONDÓ CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S		CONVENIONES ● 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 ELECTRICO — RIOS ● ARBOL — CERCA — RIOS Y QUEBRADAS PRINCIPALES ● TUBERIA AGUA — ... CULTIVOS — RETIRO RIO 30m — EJE EXISTENTE PP — CERDO NATURAL — LIMITE DE COMPRA — TUBERIA GAS — EJE PROYECTADO DER - IZQ — RETIRO QUEBRADAS 10m		■ AREA DE AFECTACION ■ FAJA REQUERIDA ■ CONSTRUCCION ■ MEJORA ■ PREDIO
ruta del cacao		FECHA: Mayo 2020 ESCALA: 1:500 PLANO: 4 DE: 4	DISEÑO Y CALCULÓ: CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S			ARCHIVO: BBY-UF_09_033 SECTOR O TRAMO: Portugal – Lebrija
PREDIO N°: BBY-UF_09_033		PROPIETARIO: Jorge Aurelio Diaz		CED: 00000060012000 MAT: 300-427977		REVISIÓN: A
CUADRO DE ÁREAS						
ÁREA REQUERIDA: 1 Ha + 591815 m2	ÁREA TOTAL: 35 Ha + 6643.00 m2	ÁREA SOBRANTE: 34 Ha + 724,85 m2	ÁREA CONST: 170,30 m2			



9-033

CERTIFICADO DE USO DE SUELO:

Solicitud elevada por:	MANUEL PEDRO FARIAS SIMÖE
Cedula de ciudadanía:	C.E. 425759

ESPECIFICACIÓN DEL PREDIO:

Predios:	00-00-0006-0012-000
Matricula Inmobiliaria:	300-62279
Propietario (a):	JORGE AURELIO DIAZ
Cedula o Nit:	4.108.366
Ubicación:	ZONA RURAL
Barrio o vereda:	PORTUGAL
Con destino a:	AVALUO

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:

BOSQUE NATURAL

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.	Agropecuarios intensivos. Forestal productor Minería. Loteo para parcelaciones. Agroindustria

CULTIVOS PERMANENTES

USOS PRINCIPALES	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
Cultivos permanentes	Forestal productor - protector Agricultura biológica Cultivos permanentes Agricultura bajo ambiente controlado Investigación y restauración ecológica Infraestructura básica para el uso principal	Agropecuario tradicional Forestal productor Agroindustria Minería subterránea Vías	Urbanos Agricultura intensiva Industriales

AMBIENTE, VIDA Y DESARROLLO
2016-2019



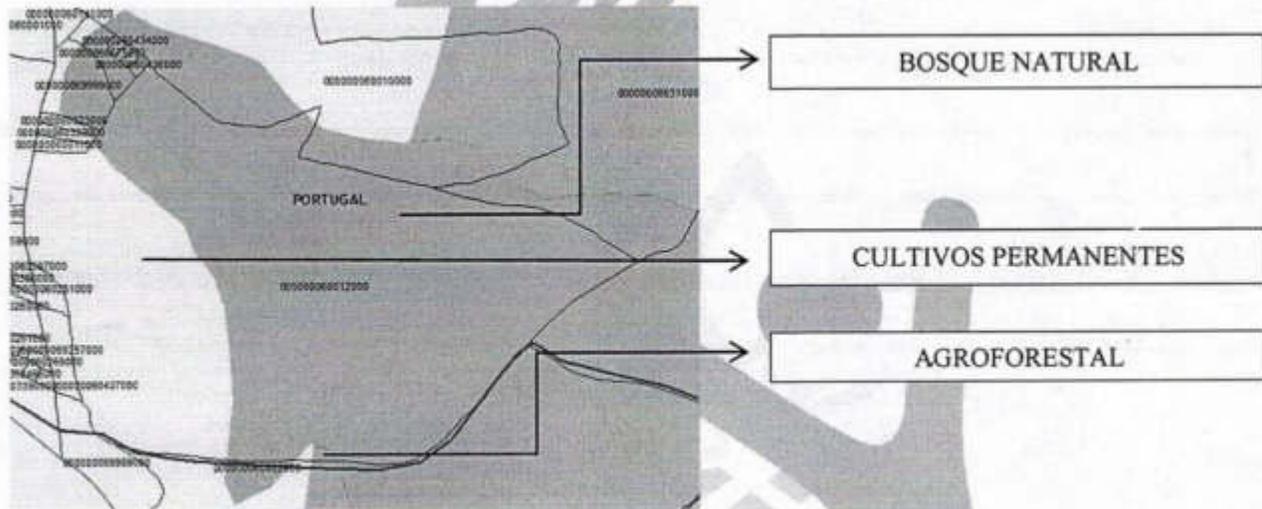
OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN



AGROFORESTAL

USOS PRINCIPALES	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
Agroforestal	Forestal productor - protector Agricultura biológica Agricultura bajo ambiente controlado Investigación y restauración ecológica Infraestructura básica para el uso principal	Agropecuaria tradicional Forestal productor Agroindustria Minería Centros vacacionales Vías	Urbanos Agricultura intensiva Industriales Loteo con fines de construcción de vivienda

GRAFICO SEGÚN EOT.



Para constancia se firma en Lebruja a los (15) días del mes de Junio del año 2017.

C. GERARDO CASTELLANOS MANTILLA. Técnico Operativo de Planeación GENERO Y REVISO CERTIFICADO	MIGUEL FERNANDO VASQUEZ SANTOS Jefe Oficina Asesora de Planeación APROBO CERTIFICADO
FECHA: Junio 15 de 2017	FECHA:

AMBIENTE, VIDA Y DESARROLLO 2016-2019