ruta del cacao

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

RUTA DEL CACAO
410-GESTION PREDIAL
RDC-2020-11-04850-S
NOTIFICACION POR AVISO 09-150.DOCX
COMUNICACIONES

26/10/2020 21:09:43

Bucaramanga,

Señores:
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE DAVID BELLO CASALLAS
CC: 12.091.049 de en Neiva – Huila
Predio: BBY_UF_09_150
Dirección: Calle 12 No.16-300
Barrio: Granjas de Campo Alegre
Municipio: LEBRIJA, SANTANDER
M.I.: 300-9957

NOTIFICACIÓN POR AVISO

Por medio del presente aviso se le notifica de la oferta formal de compra y sus anexos por la cual "se dispone la adquisición de un área de terreno, del inmueble denominado Predio Urbano, Dirección: Calle 12 No.16-300, Barrio: Granjas de Campo Alegre del Municipio de Lebrija en el departamento de Santander, identificado con cédula catastral No. 01-00-0062-0007-000 y matrícula inmobiliaria No. 300-9957 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga**.** Predio identificado con la ficha y plano predial No. BBY-UF_09_150 elaborado por Consultoría Colombiana S.A – CONCOL - WSP. De fecha 19 de marzo de 2020 (de la cual se anexa copia como parte integral del presente oficio).

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

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

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

VIGILADO SuperTransporte

CONSTANCIA DE FIJACIÓN

FECHA DE FIJACIÓN DE AVISO: 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 8:00 HORAS

FECHA DE DESFIJACIÓN DE AVISO: 19 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 18:00 HORAS

Funcionario responsable: _____

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

ruta del cacao

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

RUTA DEL CACAO
410-GESTION PREDIAL
RDC-2020-11-04850-S
NOTIFICACION POR AVISO 09-150.DOCX
COMUNICACIONES

26/10/2020 21:09:43

Bucaramanga,

Señores:
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE DAVID BELLO CASALLAS
CC: 12.091.049 de en Neiva – Huila
Predio: BBY_UF_09_150
Dirección: Calle 12 No.16-300
Barrio: Granjas de Campo Alegre
Municipio: LEBRIJA, SANTANDER
M.I.: 300-9957

NOTIFICACIÓN POR AVISO

Por medio del presente aviso se le notifica de la oferta formal de compra y sus anexos por la cual "se dispone la adquisición de un área de terreno, del inmueble denominado Predio Urbano, Dirección: Calle 12 No.16-300, Barrio: Granjas de Campo Alegre del Municipio de Lebrija en el departamento de Santander, identificado con cédula catastral No. 01-00-0062-0007-000 y matrícula inmobiliaria No. 300-9957 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga. Predio identificado con la ficha y plano predial No. BBY-UF_09_150 elaborado por Consultoría Colombiana S.A – CONCOL - WSP. De fecha 19 de marzo de 2020 (de la cual se anexa copia como parte integral del presente oficio).

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

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

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

Nazir Eduardo Cajigas
Nazir Cajigas
NOV 09/2020
Nieto – 10:10
cc 1098262340

ruta del cacao

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

RUTA DEL CACAO
410-GESTION PREDIAL
RDC-2020-10-04609-S
CITACIÓN NOTIFICACIÓN PERSONAL ALCANCE OFERTA BBY-UF_09_150_
COMUNICACIONES

13/10/2020 15:43:29

Bucaramanga,

Señor:
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE DAVID BELLO CASALLAS
CC: 12.091.049 de en Neiva - Huila
Predio: **BBY-UF_09_150**
Abscisa Inicial: **K 115+884,08**
Abscisa Final: **K 115+927,13**
Dirección: Calle 12 No. 16 - 300
Barrio: Granjas de Campo Alegre
Municipio de Lebrija, Santander

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

Asunto: Citación para notificación personal alcance a oferta formal de compra **(Artículo 68 – Ley 1437 de 2011).**

Como es de conocimiento general, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI en coordinación con el CONCESIONARIO RUTA DEL CACAO S.A.S en virtud del **CONTRATO DE CONCESIÓN 013/2015**, se encuentra adelantando el proyecto vial Bucaramanga – Barrancabermeja – Yondó. Teniendo en cuenta lo anterior y de conformidad con lo estipulado en los artículos 67 y 68 del código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, le solicitamos se sirva comparecer personalmente o por medio de Representante Legal o de apoderado dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de la presente comunicación en la oficina de la firma CONCOL - WSP, ubicada en la Oficina Carrera 8 No. 9 – 23, Oficina 201, Barrio Centro (Lebrija – Santander), en horario de oficina (8:00 a.m. – 12:30 m – 1:30 p.m. – 5:30 p.m.), con el fin de notificarse del acto administrativo a través del cual **se dispone la adquisición de un área de terreno, del inmueble denominado Predio Urbano, Dirección: Calle 12 No. 16 - 300, Barrio: Granjas de Campo Alegre, del Municipio de Lebrija en el departamento de Santander, identificado con cédula catastral No. 01-00-0062-0007-000 y matrícula inmobiliaria No. 300-9957 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 VELLVE RAFECAS
Representante Legal
Concesionaria Ruta del Cacao S.A.S.
Nit:900.871.368-6

ruta del cacao

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

13/10/2020 15:43:29

RUTA DEL CACAO
410-GESTION PREDIAL
RDC-2020-10-04609-S
CITACIÓN NOTIFICACIÓN PERSONAL ALCANCE OFERTA BBY-UF_09_150..
COMUNICACIONES

Bucaramanga,

Señor:
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE DAVID BELLO CASALLAS
CC: 12.091.049 de en Neiva - Huila
Predio: **BBY-UF_09_150**
Abscisa Inicial: **K 115+884,08**
Abscisa Final: **K 115+927,13**
Dirección: Calle 12 No. 16 - 300
Barrio: Granjas de Campo Alegre
Municipio de Lebrija, Santander

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

Asunto: Citación para notificación personal alcance a oferta formal de compra **(Artículo 68 – Ley 1437 de 2011).**

Como es de conocimiento general, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI en coordinación con el CONCESIONARIO RUTA DEL CACAO S.A.S en virtud del **CONTRATO DE CONCESIÓN 013/2015**, se encuentra adelantando el proyecto vial Bucaramanga – Barrancabermeja – Yondó. Teniendo en cuenta lo anterior y de conformidad con lo estipulado en los artículos 67 y 68 del código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, le solicitamos se sirva comparecer personalmente o por medio de Representante Legal o de apoderado dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de la presente comunicación en la oficina de la firma CONCOL - WSP, ubicada en la Oficina Carrera 8 No. 9 – 23, Oficina 201, Barrio Centro (Lebrija – Santander), en horario de oficina (8:00 a.m. – 12:30 m – 1:30 p.m. – 5:30 p.m.), con el fin de notificarse del acto administrativo a través del cual **se dispone la adquisición de un área de terreno, del inmueble denominado Predio Urbano, Dirección: Calle 12 No. 16 - 300, Barrio: Granjas de Campo Alegre, del Municipio de Lebrija en el departamento de Santander, identificado con cédula catastral No. 01-00-0062-0007-000 y matricula inmobiliaria No. 300-9957 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 VELLVE RAFECAS
Representante Legal
Concesionaria Ruta del Cacao S.A.S.
Nit:900.871.368-6

Nazir Eduardo Cayges
1098762340
Nazir Cayges
Nieto
3004758135
27 de oct/20

ruta del cacao

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

RUTA DEL CACAO
410-GESTION PREDIAL
RDC-2020-10-04594-S
ALCANCE A OFERTA DE COMPRA BBY-UF_09_150.DOCX
COMUNICACIONES
13/10/2020 15:43:42

Bucaramanga,

Señor:
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE DAVID BELLO CASALLAS
CC: 12.091.049 de en Neiva - Huila
Predio: **BBY-UF_09_150**
Abscisas: **K 115+884,08 – K 115+927,13**
Dirección: Calle 12 No. 16 - 300
Barrio: Granjas de Campo Alegre
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: **Alcance a Oferta Formal de Compra No. RDC-2019-01-00123-S del 11 de enero de 2019, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno, del inmueble con dirección: Calle 12 No. 16 - 300, Barrio: Granjas de Campo Alegre del municipio de Lebrija en el departamento de Santander, identificado con cédula catastral No. 01-00-0062-0007-000 y matrícula inmobiliaria No. 300-9957 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.

El pasado 11 de enero de 2017, el Concesionario Ruta del Cacao en calidad de delegatario de la Agencia Nacional de Infraestructura –ANI, identificó la afectación de una franja de terreno en el predio identificado con cédula catastral No. 01-00-0062-0007-000 y matrícula inmobiliaria No. 300-9957 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, y procedió a expedir oferta formal de compra No. RDC-2019-01-00123-S, dirigida al señor DAVID BELLO CASALLAS, la cual surtió notificación por aviso el día 28 de enero de 2019 y registrada en la anotación No. 008 el día 30 de abril de 2019 mediante oficio RDC-2019-04-01600-S del 22 del mismo mes y año en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

Mediante informe técnico del 19 de marzo de 2020 se procedió a dar alcance a la oferta de compra No. RDC-2019-01-00123-S del 11 de enero de 2019 por actualización del inventario Histórico, generando un alcance al avalúo de fecha mayo 10 de 2018.

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_150**

elaborado por Consultoría Colombiana S.A – CONCOL - WSP. de fecha 19/03/2020 (de la cual se anexa copia como parte integral del presente oficio), con un área de terreno requerida de **TRESCIENTOS NOVENTA COMA SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (390,79 m²)** que incluye las siguientes construcciones, mejoras y especies:

CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANT	UNID
B1: Enramada con estructura en madera, Cubierta en teja de eternit sobre madera acerrada y amachimbrada, se tiene piso con tableta de gress, cerramiento en estructura metálica de 1m de altura.	35,59	m²
B2: Piso duro en tableta de gress con un ancho de 2.50 m.	37,00	m²
B3: Jardinera elaborada en concreto de dimensiones 0.8 x 3.50 m.	2,80	m²
B4: 2 huellas vehiculares en laja de piedra y cemento de ancho 1.00 m cada una.	24,58	m²
B6: Portón en tubo metálico y malla eslabonada de 3,50 x 2,10 m anclado a dos columnas de 0.30 x 030 m, que hacen parte del muro frontal	1,00	Und
B7: Muro frontal, frisado y pintado con malla eslabonada y columnas cada 2,0 m.	37,12	ml

ESPECIE: CULTIVOS	CANT	UNID
Araucaria Pino Ornamental Edad: Adulto	2,00	Und
Pino Ornamental	3,00	Und
Limón Mandarino	1,00	Und
Guayaba Edad: Producción	3,00	Und
Ceiba Tolua Ø < 0.10 m	1,00	Und
alma de Coco Edad: Producción	1,00	Und
Noni Edad: Producción	1,00	Und
Mandarina Israelí Edad: Producción	3,00	Und
Balso Ø < 0.10 m	1,00	Und
Ornamental Heliconia	4,00	Und
Ornamental Orquidea	4,00	Und
Ornamental Sabila	7,00	Und
Pino Enano Ornamental	1,00	Und
Ornamental Helechos	7,00	Und
Ornamental Cayeno	3,00	Und
Mandarino edad: Producción	1,00	Und

Todo lo anterior delimitado y alinderado entre las abscisas **K 115+884,08 – K 115+927,13** del mencionado proyecto ubicado dentro de los siguientes linderos específicos:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
Norte	37,66	Con vía nacional Bucaramanga- Barrancabermeja
Sur	38,01	Con resto del mismo predio de David Bello Casallas
Oriente	10,58	Con predio de Serpel Ltda – Servicios Petroleros
Occidente	11,60	Con predio de David Bello Casallas y otro

El presente alcance a la 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 nuevo valor de la oferta de compra es la suma de **DOSCIENTOS UN MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS M/CTE ($201.839.947.00)** discriminado así:

ITEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
UNIDAD FISIOGRAFICA 1. USO COMERCIAL	M2	78,33	$ 721.000,00	$ 56.475.930,00
UNIDAD FISIOGRAFICA 2. PROTECCIÓN AMBIENTAL	M2	312,46	$ 367.710,00	$ 114.894.667,00
SUBTOTAL TERRENO	**m2**	**390,79**		**$ 171.370.597,00**
CONSTRUCCIONES				
CONSTRUCCIONES ANEXAS	**UNIDAD**	**CANTIDAD**	**VALOR UNITARIO**	**VALOR TOTAL $**
ITEM b1. ENRAMADA	m2	35,59	$ 265.000,00	$ 9.431.350,00
ITEM b2. PISO DURO	m2	37,00	$ 80.000,00	$ 2.960.000,00
ITEM b3. JARDINERA	m2	2,80	$ 180.000,00	$ 504.000,00
ITEM b4. HUELLAS VEHICULARES	m2	24,58	$ 60.000,00	$ 1.474.800,00
ITEM b6. PORTON EN TUBO METALICO	Und	1,00	$ 1.810.000,00	$ 1.810.000,00
ITEM b7. MURO FRISADO	ml	37,12	$ 285.000,00	$ 10.579.200,00
SUBTOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				**$ 26.759.350,00**
SUBTOTAL ESPECIES Y CULTIVOS DISPERSOS BBY-UF_09_150 - FICHA No. 1				**$ 3.710.000,00**
AVALUO TOTAL BBY_09_150				**$ 201.839.947,00**

BUCARAMANGA, SEPTIEMBRE 09 DE 2020
SON: DOSCIENTOS UN MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS MCTE.

Respecto de la indemnización por lucro cesante:

LUCRO CESANTE
SALVEDAD: Se hace salvedad que no fueron suministrados por la Concesión ni por el propietario documentos para cálculo de indemnizaciones por Lucro Cesante. Por lo anterior en el presente informe no se liquidó indemnización por este rubro, según Resolución 898 de 2.014.
BUCARAMANGA, SEPTIEMBRE 09 DE 2020.

Daño Emergente:

DAÑO EMERGENTE:

LIQUIDACION DAÑO EMERGENTE AVALUO No. BBY_09_150

DERECHOS NOTARIALES COMPRAVENTA LIQUIDACION DAÑO EMERGENTE

MONTO PREDIO POR AVALUO	**$**	**201.839.947**	**%**
DERECHOS NOTARIALES COMPRAVENTA	$	619.419	0,31%
HOJAS DE ESCRITURA (10)	$	35.000	0,01%
COPIAS ESCRITURAS (3): 30 HOJAS	$	135.000	0,05%
AUTENTICACIONES	$	45.000	0,02%
BIOMETRIA	$	5.800	0,00%
SUBTOTAL	**$**	**840.219**	0,39%
OTRAS CUENTAS			
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO	$	9.506	0,00%
FONDO SUPERNOTARIADO	$	9.506	0,00%
IVA	$	159.642	0,07%
TOTAL GASTOS NOTARIALES	**$**	**1.018.874**	**0,47322004%**
OTROS GASTOS:			
BOLETA FISCAL DPTAL	$	2.923.008	1,4%
REGISTRO INSTR. PUBLICOS	$	1.130.307	0,6%
SUBTOTAL OTROS	**$**	**4.053.315**	**2,0%**
TOTAL	**$**	**5.072.189**	**2,5%**

FUENTE: SUPERNOTARIADO Y REGISTRO. http://portalvur.supernotariado.gov.co:8888/vurAni/consultarPreliquidacion.jsf

NOTA:

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

VIGILADO SuperTransporte

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de julio 24 de 1998 y los artículos 25 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificados por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, la Resolución 898 de 2014 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC se anexa el informe técnico de avalúo **BBY-UF_09_150**, de 09/09/2020, elaborado por la **CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**, informe valuatorio que incluye la metodología usada para la determinación del valor de negociación.

La totalidad de los gastos de notariado y registro serán sufragados por el comprador de acuerdo con lo contemplado en la Resolución 898 de 2014 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, es decir la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014, el propietario del inmueble a ofertar cuenta con un término de **QUINCE (15) DÍAS HÁBILES** contados a partir de la notificación 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 determinaran previendo que no se vulneren derechos de terceros y se garantice el saneamiento, la entrega y disponibilidad oportuna de la zona de terreno requerida dentro del predio para la ejecución de del Proyecto, así como la debida transferencia del derecho real de dominio a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI.**

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, Ley 1882 de 2018 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 VELLVE RAFECAS
Representante Legal
Concesionaria Ruta del Cacao S.A.S.
Nit: 900.871.368-6.

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

CONSTITUCION POLITICA.

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

LEY 9 DE 1989.

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

CAPÍTULO III
De la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación

Artículo 9º.- El presente capítulo tiene como objetivo establecer instrumentos para la adquisición y expropiación de inmuebles en desarrollo de los propósitos enunciados en el siguiente artículo de la presente Ley.
Será susceptible de adquisición o expropiación tanto el pleno derecho de dominio y sus elementos constitutivos como los demás derechos reales.
Artículo 13º. Corresponderá al representante legal de la entidad adquirente, previas las autorizaciones estatutarias o legales respectivas expedir el oficio por medio del cual se disponga la adquisición de un bien mediante enajenación voluntaria directa. El oficio contendrá la oferta de compra, la trascripción de las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación, la identificación precisa del inmueble, y el precio base de la negociación. Al oficio se anexará la certificación de que trata el artículo anterior. Este oficio no será susceptible de recurso o acción contencioso administrativa.
(…) El oficio que disponga una adquisición será inscrito por la entidad adquirente en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación.
(…) Los inmuebles así afectados quedarán fuera del comercio a partir de la fecha de la inscripción, y mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante esta prohibición serán nulos de pleno derecho.
Artículo 14º.- Si hubiere acuerdo respecto del precio y de las demás condiciones de la oferta con el propietario, se celebrará un contrato de promesa de compraventa, o de compraventa, según el caso. A la promesa de compraventa y a la escritura de compraventa se acompañarán un folio de matrícula inmobiliaria actualizado.
Otorgada la escritura pública de compraventa, ésta se inscribirá en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, previa cancelación de la inscripción a la cual se refiere el artículo 13, de la presente Ley.
Realizada la entrega real y material del inmueble a la entidad adquirente, el pago del precio se efectuará en los términos previstos en el contrato.
El cumplimiento de la obligación de transferir el dominio se acreditará mediante copia de la escritura pública de compraventa debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria en el cual conste que se ha perfeccionado la enajenación del inmueble, libre de todo gravamen o condición".
Artículo 15º.- El inciso primero de esta norma debe entenderse sustituido por los incisos del artículo 61 de la Ley 388 de 1997.
Si quedare un saldo del precio pendiente de pago al momento de otorgar la escritura pública de compraventa, la entidad adquirente deberá entregar simultáneamente una garantía bancaria incondicional de pago del mismo.
La existencia del saldo pendiente no dará acción de resolución de contrato, sin perjuicio del cobro del saldo por la vía ejecutiva.
Facúltese a los establecimientos bancarios para emitir las garantías de que trata el inciso anterior.
Inciso 4 modificado por el artículo 35 de la Ley 3 de 1991, El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles a los cuales se refiere la presente Ley no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria.
Artículo 16º.- Para los efectos de la presente Ley, los representantes legales de las personas incapaces de celebrar negocios podrán enajenar directamente a la entidad adquirente los inmuebles de propiedad de sus representados, sin necesidad de autorización judicial ni remate en pública subasta, siempre y cuando medie el visto bueno de un defensor de menores del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, en el caso de los menores y del personero municipal en el caso de no existir dependencias u oficinas del Bienestar Familiar
Artículo 17º.- Si la venta no se pudiere perfeccionar por falta de algún comprobante fiscal, el notario podrá autorizar la escritura correspondiente siempre y cuando la entidad adquirente descuente del precio de venta las sumas necesarias para atender las obligaciones fiscales pendientes, en cuantías certificadas por el fisco, y se las entregue. El notario las remitirá inmediatamente al fisco correspondiente, el cual las recibirá a título de pago o de simple depósito si hubiere una reclamación pendiente.
El notario podrá autorizar la escritura aun si la totalidad del precio no fuere suficiente para atender las obligaciones fiscales.
(…)

LEY 388 DE 1997

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

CAPÍTULO VII
Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial.

Artículo 58º.- *Motivos de utilidad pública. El artículo 10 de la Ley 9 de 1989, quedará así:*
"Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines:e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo.
Artículo 59º.- *Entidades competentes. El artículo 11 de la Ley 9 de 1989, quedará así:*
"Además de lo dispuesto en otras leyes vigentes, la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la Ley 9 de 1989. Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, de los órdenes nacional, departamental y municipal, que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 10 de dicha Ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles para el desarrollo de dichas actividades."
Artículo 60º.-*Conformidad de la expropiación con los planes de ordenamiento territorial. El artículo 12 de la Ley 9 de 1989, quedará así:*
"Toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo de la presente Ley se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial.
Las adquisiciones promovidas por las entidades del nivel nacional, departamental o metropolitano deberán estar en consonancia con los objetivos, programas y proyectos definidos en los planes de desarrollo correspondientes.
Las disposiciones de los incisos anteriores no serán aplicables, de manera excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para conjurar una emergencia imprevista, la cual deberá en todo caso calificarse de manera similar a la establecida para la declaración de urgencia en la expropiación por vía administrativa."
Artículo 61º.-*Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9 de 1989:*
El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-Ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica.
La comunicación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra se hará con sujeción a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en vía gubernativa.
Parágrafo 1º.- *Al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le descontará el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización; según sea del caso.*
Parágrafo 2º.- *Para todos los efectos de que trata la presente Ley el Gobierno Nacional expedirá un reglamento donde se precisarán los parámetros y criterios que deberán observarse para la determinación de los valores comerciales basándose en factores tales como la destinación económica de los inmuebles en la zona geoeconómica homogénea, localización, características y usos del inmueble, factibilidad de prestación de servicios públicos, vialidad y transporte.*

LEY 1562 DE 2012 CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO

Artículo 399. Expropiación por vía judicial

El proceso de expropiación se sujetará a las siguientes reglas:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LEY 1682 DE 2013
(Noviembre 22)
Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias.
CAPÍTULO I
Gestión y Adquisición Predial
Artículo 19. *Definir como un motivo de utilidad pública e interés social la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte a los que se refiere esta ley, así como el desarrollo de las actividades relacionadas con su construcción, mantenimiento, rehabilitación o mejora, quedando autorizada la expropiación administrativa o judicial de los bienes e inmuebles urbanos y rurales que se requieran para tal fin, de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política.*
Artículo 20. *Modificado por el art. 3, Ley 1742 de 2014. La adquisición predial es responsabilidad del Estado y para ello la entidad pública responsable del proyecto podrá adelantar la expropiación administrativa con fundamento en el motivo definido en el artículo anterior, siguiendo para el efecto los procedimientos previstos en las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997, o la expropiación judicial con fundamento en el mismo motivo, de conformidad con lo previsto en las Leyes 9ª de 1989, 388 de 1997 y 1564 de 2012.*
En todos los casos de expropiación, incluyendo los procesos de adquisición predial en curso, deben aplicarse las reglas especiales previstas en la presente ley.
La entidad responsable del proyecto de infraestructura deberá inscribir las afectaciones en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria de los predios requeridos para la expansión de la infraestructura de transporte para el mediano y largo plazo y en cuanto sea viable presupuestalmente podrá adquirirlos. Para este caso, las afectaciones podrán tener una duración máxima de doce (12) años.
Parágrafo 1°. *La adquisición de predios de propiedad privada o pública necesarios para establecer puertos, se adelantará conforme a lo señalado en las reglas especiales de la Ley 1º de 1991 o aquellas que la complementen, modifiquen o sustituyan de manera expresa.*
Parágrafo 2°. *Debe garantizarse el debido proceso en la adquisición de predios necesarios para el desarrollo o ejecución de los proyectos de infraestructura de transporte, en consecuencia, las entidades públicas o los particulares que actúen como sus representantes, deberán ceñirse a los procedimientos establecidos en la ley, respetando en todos los casos el derecho de contradicción.*
Artículo 21. Saneamientos por motivos de utilidad pública. *La adquisición de inmuebles por los motivos de utilidad pública e interés social consagrados en las leyes gozará en favor de la entidad pública del saneamiento automático de cualquier vicio relativo a su titulación y tradición, incluso los que surjan con posterioridad al proceso de adquisición, sin perjuicio de las acciones indemnizatorias que por cualquier causa puedan dirigirse contra los titulares inscritos en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, diferentes a la entidad pública adquirente.*
NOTA: El texto subrayado fue declarado INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia *C-410* ***de 2015.***
El saneamiento automático de que trata el presente artículo será aplicable a los inmuebles adquiridos para proyectos de infraestructura de transporte, incluso antes de la vigencia de la Ley 9ª de 1989, de acuerdo con la reglamentación que expida el Gobierno Nacional en un plazo no mayor de ciento veinte (120) días calendario.
Parágrafo 1°. *El saneamiento automático será invocado por la entidad adquirente en el título de tradición del dominio y será objeto de registro en el folio de matrícula correspondiente.*
Parágrafo 2°. *La entidad pública que decida emplear el mecanismo de saneamiento automático deberá verificar si el inmueble a adquirir se encuentra inscrito en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente creado por la Ley 1448 de 2011, a cargo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, si existe en curso proceso judicial de*

restitución, así como si existen medidas de protección inscritas por la vía individual o colectiva a favor del propietario que no hayan sido levantadas, en virtud de lo previsto al efecto por la Ley 387 de 1997 y el Decreto número 2007 de 2001. En estos casos se entenderá que los propietarios carecen de la capacidad para enajenarlos voluntariamente.

En los casos en que solo se encuentren solicitudes de restitución o inscripción en el Registro de Tierras Despojadas o Abandonadas procederá adelantar la expropiación y se pondrá a disposición del juez de conocimiento de estos procesos el valor de los predios en depósito judicial, para que una vez se inicie el proceso de restitución este ponga el correspondiente depósito a órdenes del juez de restitución.

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

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

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

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

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

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

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

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

La entidad estatal adquirente expedirá un oficio con destino al Registrador de Instrumentos Públicos respectivo o a la autoridad competente, en el cual se solicite levantar la limitación, la afectación, gravamen o medida cautelar, evidenciando el pago y paz y salvo correspondiente, cuando a ello haya lugar. El Registrador deberá dar trámite a la solicitud en un término perentorio de 15 días hábiles.

Una vez realizada la respectiva anotación en el registro, el Registrador deberá dar aviso mediante oficio al notario correspondiente para que obre en la escritura pública respectiva del inmueble.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

***Parágrafo 1°.** El Ministro de Transporte podrá delegar esta facultad.*

***Parágrafo 2°.** Lo dispuesto en este artículo será aplicable a la gestión predial necesaria para la ejecución de proyectos de infraestructura de servicios públicos, sin perjuicio de lo establecido en la Ley 56 de 1981.*

Ley 1742 de 2014

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTÍCULO 4o. *El artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 quedará así:*
*"**Artículo 25. Notificación de la oferta**. La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito de conformidad con las leyes vigentes.*
La oferta será remitida por el representante legal de la entidad pública competente para realizar la adquisición del inmueble o su delegado; para su notificación se cursará oficio al propietario o poseedor inscrito, el cual contendrá como mínimo:
1. Indicación de la necesidad de adquirir el inmueble por motivo de utilidad pública.
2. Alcance de conformidad con los estudios de viabilidad técnica.
3. Identificación precisa del inmueble.
4. Valor como precio de adquisición acorde con lo previsto en el artículo 37 de la presente ley.
5. Información completa sobre los posibles procesos que se pueden presentar como son: enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial.
Se deberán explicar los plazos, y la metodología para cuantificar el valor que se cancelará a cada propietario o poseedor según el caso.
La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de adquisición o al respectivo poseedor regular inscrito, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.
Una vez notificada la oferta se entenderá iniciada la etapa de negociación directa, en la cual el propietario o poseedor inscrito tendrán un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.
Si la oferta es aceptada, deberá suscribirse escritura pública de compraventa o la promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes e inscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar correspondiente.
Se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación cuando:
a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa.
b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo.
c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.
Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.
Notificada la oferta de compra de los inmuebles sobre los que recaiga la declaratoria de utilidad pública o de interés social, e inscrita dicha oferta en el respectivo Certificado de Libertad y Tradición, los mismos no podrán ser objeto de ninguna limitación al dominio. El Registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos".

ARTÍCULO 5o. *El artículo 28 de la Ley 1682 de 2013 quedará así:*
*"**Artículo 28. Entrega anticipada por orden judicial**. Los jueces deberán ordenar la entrega de los bienes inmuebles declarados de utilidad pública para proyectos de infraestructura de transporte, en un término perentorio e improrrogable de diez (10) días hábiles, contados a partir de la solicitud de la entidad demandante, en los términos del artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso o la norma que lo modifique o sustituya.*
Si los bienes hubieren sido objeto de embargo, gravamen hipotecario o demandas registradas, para efectos de ordenar la entrega anticipada, no serán oponibles estas limitaciones. En todo caso, se respetarán los derechos de terceros dentro del proceso judicial.
Los numerales 4 y 11 de artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso, en relación con la entrega anticipada del bien a solicitud de la entidad demandante, entrarán a regir a partir de la promulgación de esta ley y aplicarán para los procesos en curso, de conformidad con las precisiones que se disponen en la presente ley".

ARTÍCULO 6o. *El artículo 37 o de la Ley 1682 de 2013 quedará así:*
***Artículo 37**. El precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), los catastros descentralizados o por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones, de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).*
El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica y, de ser procedente, la indemnización que comprenderá el daño emergente y el lucro cesante.
El daño emergente incluirá el valor del inmueble. El lucro cesante se calculará según los rendimientos reales del inmueble al momento de la adquisición y hasta por un término de seis (6) meses.
En la cuantificación del daño emergente solo se tendrá en cuenta el daño cierto y consolidado.
<Inciso CONDICIONALMENTE exequible> En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado de forma previa teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial o administrativa.
El valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar para el proyecto que corresponda.
Con el fin de evitar la especulación de valores en los proyectos de infraestructura a través de la figura del autoavalúo catastral, la entidad responsable del proyecto o quien haga sus veces, informará al IGAC o a los catastros descentralizados el área de influencia para que proceda a suspender los trámites de autoavalúo catastral en curso o se abstenga de recibir nuevas solicitudes.
Para el cumplimiento de este artículo se deberá tener en cuenta lo preceptuado por la Ley 1673 de 2013.

ARTÍCULO 7o. *Adiciónese cuatro incisos al artículo 58 de la Ley 1682 de 2013 así:*
*"**Artículo 58. Autorización temporal.** Sin perjuicio de las competencias de las entidades territoriales el Gobierno nacional, establecerá la reglamentación de las Autorizaciones Temporales para la utilización de materiales de construcción que se necesiten exclusivamente para proyectos de infraestructura de transporte.*
La solicitud de autorización temporal para la utilización de materiales de construcción se tramitará de acuerdo con las condiciones y requisitos contenidos en el título tercero, capítulo XIII del Código de Minas o por las normas que las modifiquen, sustituyan o adicionen.
Los materiales extraídos podrán ser compartidos para los proyectos de infraestructura de transporte que lo requieran pero no podrán ser comercializados.
***PARÁGRAFO.** Lo dispuesto en el presente artículo también operará para otorgar autorizaciones temporales a proyectos de infraestructura distintos a los de transporte cuando los mismos proyectos hayan sido declarados de interés nacional por parte del Gobierno Nacional, sin perjuicio de las competencias constitucionales legales.*

ARTÍCULO 8o. *El artículo 59 de la Ley 1682 de 2013 quedará así:*
*"**Artículo 59**. Sobre la infraestructura de transporte la autoridad minera restringirá las actividades de exploración y explotación en dichos tramos y no podrá otorgar nuevos derechos mineros que afecten el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte.*
Lo anterior, sin perjuicio de las restricciones y exclusiones a la actividad minera previstas en los artículos 35 y 36del Código de Minas y en la presente ley.
En el evento de que un proyecto de infraestructura de transporte interfiera total o parcialmente con el ejercicio de los derechos otorgados previamente a un titular minero, con la propuesta o solicitud de contrato de concesión y/o solicitudes de legalización de minería, dicho título, propuesta o solicitud no serán oponibles para el desarrollo del proyecto. El proyecto de infraestructura de transporte podrá ser suspendido por un término de treinta (30) días calendario, por parte de la autoridad encargada de adelantar el proyecto de infraestructura de transporte, con el fin de que se llegue a un acuerdo en el valor a reconocer para compensar el monto a que haya lugar al titular minero, por los eventuales derechos económicos de los cuales sea beneficiario y se prueben afectados, teniendo en cuenta la etapa en la que se encuentre el proyecto minero y la información que del título minero posea la autoridad minera.
En caso de que no se logre acuerdo entre el titular del proyecto de infraestructura de transporte y el titular minero, dentro del término establecido en el párrafo anterior, se reanudará la ejecución del proyecto de infraestructura de transporte.
En consecuencia, la autoridad encargada de adelantar el proyecto de infraestructura de transporte y la autoridad minera designarán peritos con el fin de determinar el valor a compensar al titular minero.
Cuando el propietario del predio en el que se desarrolle un proyecto de infraestructura de transporte sea diferente al titular minero y se demuestren perjuicios económicos como consecuencia del desarrollo del proyecto, las partes podrán llegar a un acuerdo dentro de un término de treinta (30) días sobre el valor de la compensación económica a que haya lugar, la cual será asumida por el titular de la obra de infraestructura. En el evento en el que no se llegue a un acuerdo, el valor de la compensación será determinado por un perito designado de conformidad con el procedimiento establecido en el inciso anterior.
No obstante, las partes podrán acudir a un método alternativo de solución de conflictos que determinará el valor a compensar a favor del titular minero. Las compensaciones a que haya lugar serán asumidas por el proyecto de infraestructura de transporte, para lo cual se realizarán las apropiaciones presupuestales correspondientes.
El Gobierno nacional establecerá la forma en la que se desarrollarán dichos procedimientos.
***PARÁGRAFO.** En el evento que el titular minero haya contraído obligaciones ante las autoridades ambientales, la autoridad encargada del proyecto de infraestructura de transporte y el titular minero deberán someter a aprobación de la correspondiente autoridad ambiental un acuerdo en el que las partes se obliguen a cumplir con las obligaciones de corto, mediano y largo plazo que continúen vigentes derivadas de las autorizaciones ambientales que ostentan el proyecto minero".*

***ARTÍCULO 9o. MOTIVO DE UTILIDAD PÚBLICA.** Para efectos de decretar su expropiación así como los trámites de imposición de servidumbres, además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social:*
1. La ejecución y desarrollo de proyectos de tecnologías de la información y las telecomunicaciones.
2. La ejecución de proyectos financiados con recursos de las tasas retributivas.
3. El desarrollo de proyectos de vivienda rural.
El procedimiento aplicable es el previsto en el título IV Capítulo I de la Ley 1682 de 2013, "Por la cual se dictan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias"

CORPORACIÓN:
LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER
UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.
NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.
AFILIADO A ASOLONJAS
CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 BMANGA.
http://www.lonjasan.com

Bucaramanga, Septiembre 09 de 2020

Señores:

CONCESION RUTA DEL CACAO

E.S.M.

REF: Entrega Avalúo Corporativo No. BBY- UF_09_150, Predio 01-00-0062-0007-000 M.I 300-9957 – Dirección Predio: Calle 12 N°. 16 - 300, Abscisa Inicial: KM 115+884,08 - Abscisa Final KM 115+927,13 Margen Izq-Der, Barrio Granjas Campo Alegre, Lebrija, Santander, de propiedad de DAVID BELLO CASALLAS C.C 12.091.049.

Cordial saludo:

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

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

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

Cordialmente,

ALONSO FUENTES CRUZ
PRESIDENTE – REPRESENTANTE LEGAL
cc. Archivo

TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN BASICA O INFORMACIÓN GENERAL ……3
2. INFORMACIÓN CATASTRAL……...5
3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS……..6
4. TITULACIÓN E INFORMACION JURIDICA…….....6
5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR……8
6. REGLAMENTACIÓN URBANISTICA…….....14
7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE……....22
8. METODO DE AVALÚO……..27
9. ANALISIS DE ANTECEDENTES……....27
10. CONSIDERACIONES…….....28
11. INVESTIGACIÓN ECONOMICA……...33
12. RESULTADO DEL AVALÚO……....35
13. INDEMNIZACIÓNES……..36
14. ANEXOS……...37

AVALUO CORPORATIVO COMERCIAL
No. BBY-UF_09_150

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

1.1.	**SOLICITANTE**:	CONCESION RUTA DEL CACAO
1.2.	**RADICACIÓN:**	Avalúo No. BBY-UF_09_150 del 09/09/2020.
1.3.	**TIPO DE INMUEBLE:**	Predio Urbano.
1.4.	**TIPO DE AVALÚO:**	CORPORATIVO COMERCIAL DE LOTE DE TERRENO URBANO EN ZONA DE AFECTACIÓN RUTA DEL CACAO UNIDAD FUNCIONAL 9, SECTOR: PORTUGAL – LEBRIJA.
1.5.	**DEPARTAMENTO:**	Santander.
1.6.	**MUNICIPIO:**	Lebrija.
1.7.	**LOCALIDAD:**	Casco urbano.
1.8.	**BARRIO O URBANIZACIÓN:**	Granjas de Campo Alegre, Lebrija.
1.9.	**DIRECCIÓN:**	Calle 12 No.16-300, AI: KM. 115+884,08 AF: KM. 115+927,13, Margen Izquierda – Derecha, sector Granjas Campo Alegre, Municipio de Lebrija, Santander.
1.10.	**ÁREA REQUERIDA PROYECTO:**	390,79 M2.

Fuente: Ficha predial de afectación No. BBY-UF_09_150.

1.11.	**ABSCISADO**:	Inicial: KM. 115+884,08 Final: KM. 115+927,13. Margen Izquierda - Derecha. Longitud Efectiva 43,05 ml.

Fuente: Ficha predial de afectación No. BBY-UF_09_150.

1.12. MARCO JURÍDICO: Avalúo Comercial Afectación predial, ley 388 de 1997, decreto 1420 de 1998, resolución 620 de 2008 y resolución 898 de 2014, procedimiento de enajenación voluntaria directa, por parte de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, de

conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1.997, Capítulo VII "Adquisición de Inmuebles por Enajenación Voluntaria y Expropiación Judicial", Ley 9ª de 1989 Capítulo III "De la Adquisición de Bienes por Enajenación Voluntaria y Por Expropiación" Judicial o Administrativa, ley 1682 de 2013, modificada por la ley 1742 del 26 de diciembre de 2014, título IV Gestión y adquisición prediales, gestión ambiental, activos y redes de servicios públicos, de TIC y de la industria del petróleo, entre otros y permisos mineros y servidumbres, y demás normas concordantes. Ley 1673 de 2013, por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones.

1.13. USO ACTUAL DEL INMUEBLE: El destino del inmueble es vivienda ya que se encuentra en el sector urbano del Municipio de Lebrija.

1.14. USO POR NORMA:

Teniendo en cuenta la reglamentación establecida por el EOT de Lebrija, para el caso del predio objeto de la presente diligencia de avaluó se establece que este se encuentre ubicado dentro del territorio municipal como un suelo localizado en el área urbana, con Uso Potencial de COMERCIAL Y DE SERVICIOS (A.A.M. Tipo 2) y Suelo de PROTECCION AMBIENTAL.

Fuente: Certificación de Uso de Suelo No. 0267-2.017 de 15/06/17, expedida por la Oficina Asesora de Planeación de Lebrija. Fuente: Acuerdo No. 010 de 2011, EOT de Lebrija, certificación de usos de suelos.

1.15. FECHA DE LA VISITA: Junio 16 de 2.017; Abril 14 de 2018. Agosto 15 de 2020.

1.16. FECHA DEL INFORME: Septiembre 09 de 2.020. Comité interno de avalúos, acta de comité (Lonja- avalúos corporativos).

1.17. INTRODUCCIÓN

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

Un avalúo corporativo es aquel que elabora la Lonja Inmobiliaria de Santander, como Entidad, a través de su departamento de avalúos, sometido a evaluación y aprobación de un comité técnico de revisión por parte de una comisión avaluadora y siguiendo todos los procedimientos especiales dentro del reglamento interno de avalúos corporativos, sobre cualquier tipo de bienes muebles, inmuebles o intangibles y avalado por miembros del Consejo Regional de Avaluadores Profesionales de Colombia, en cumplimiento a los requisitos legales, para efectos de las valoraciones ordenadas en la Ley 223 y Decreto 2150 de 1.995, y demás efectos legales.

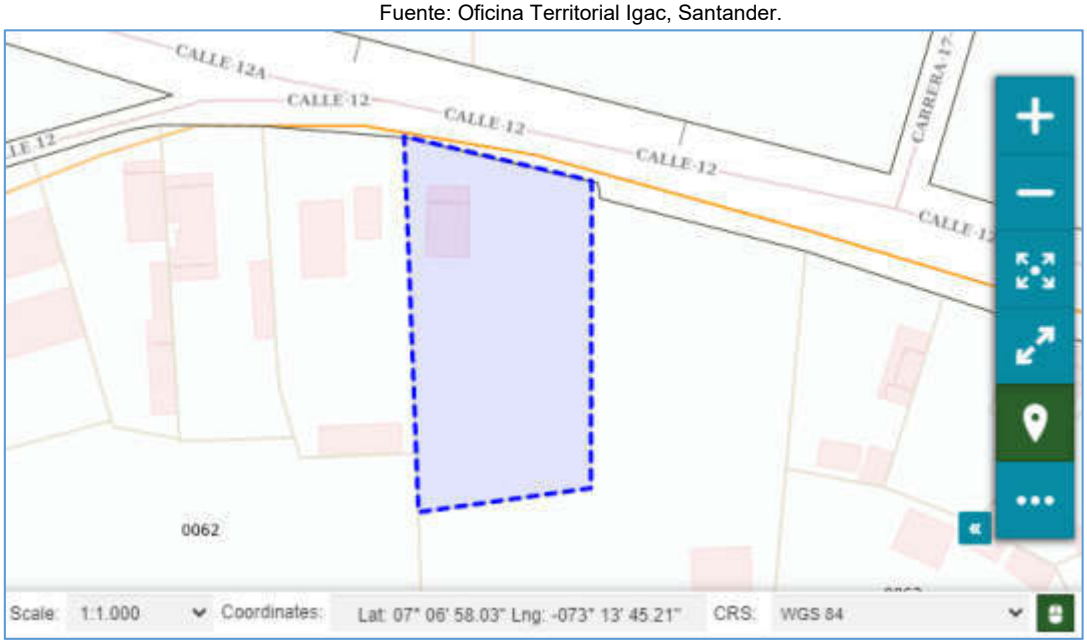
2. INFORMACIÓN CATASTRAL

No Predial: 68-406-01-00-0062-0007-000.

Dirección: Predio de terreno urbano, ubicado en el casco urbano, Municipio de Lebrija, con frente con la vía principal. Su dirección es: Calle 12 N°. 16 - 300, Abscisa Inicial: KM 115+884,08 - Abscisa Final KM 115+927,13 Margen Izq-Der, Barrio Granjas Campo Alegre, Lebrija, Santander.

Departamento:	68 - SANTANDER
Municipio:	406 - LEBRÍJA
Código Predial Nacional:	68406010000000062000700000000
Código Predial:	684060100006200070000
Destino económico:	A - HABITACIONAL
Dirección:	C 12 16 277
Área de terreno:	2361 m2
Área construida:	127 m2

Fuente: Oficina Territorial Igac, Santander.



Fuente: Geoportal IGAC – Territorial Santander.

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

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

- Ficha Predial BBY-UF_09_150.
- Estudio de títulos, de enero 11 de 2017, elaborado por el Doctor Genel Alexis Vertel Angarita, C.C. 91.491.650 de Bucaramanga, TP: 128963 del C. S. de la J.
- Alcance al Estudio Jurídico de Títulos (Dcto 2270 /53), elaborado por el Doctor Genel Alexis Vertel Angarita, C.C. 91.491.650 de Bucaramanga, TP: 128963 del C. S. de la J.
- Alcance al Estudio Jurídico de Títulos (II). Elaborado por el Dr. Wilson Eduardo Morales García, C.C. No. 80.880.364 de Bogotá D.C. T.P. 252616 del C. S. de la J. Enero 22 de 2020.
- Informe Técnico del Uso del Suelo BBY-UF_09_150, que incluye dentro del mismo la Certificación de Uso de Suelo No. 0267-2.017 de 15/06/17, expedida por la Oficina Asesora de Planeación de Lebrija.
- Reporte de confrontación de la información de Áreas, Predio BBY-UF_09_150, 19/03/2.020.
- Informe Técnico de Predial BBY_09_0150, que incluye dentro del mismo la Certificación de Uso de Suelo No. 0292-2.017 de 02/08/17, expedida por la Oficina Asesora de Planeación de Lebrija.
- Solicitud avalúo.

Documentos conseguidos por los peritos:

a) Plano de conjunto satelital ubicación del predio.
b) Esquema de ordenamiento territorial del municipio de Lebrija.
Acuerdo Municipal No. 010 de 2011, EOT de Lebrija.
c) Información de la base catastral obtenida del GEOPORTAL del IGAC.

4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

4.1. PROPIETARIOS:

- Persona Natural/ Jurídica: **DAVID BELLO CASALLAS**
- Identificación: C.C 12.091.049
- Porcentaje de participación: 100%

4.2 TITULO DE ADQUISICIÓN:

Escritura Publica No.1122 de Marzo 2 de 1994, otorgada en la Notaria 1 de Bucaramanga, inscrita al folio de matrícula inmobiliaria No.300-9957 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bucaramanga.

Fuente: Estudio de Títulos y Alcance al Estudio Jurídico de Títulos Predio No. BBY-UF_09_150.

4.3 MATRICULA INMOBILIARIA:

300-9957 Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bucaramanga.

4.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS:

El titular inscrito es el Señor **DAVID BELLO CASALLAS**, quien adquirió el predio de la siguiente manera: **(i)** por Compraventa 50% que le hiciera a **ALBERTO URIBE BARRAGAN,** mediante Escritura Publica No.1122 del 2 de Marzo de 1994, otorgada en la Notaria 1 de Bucaramanga; **(ii)** por Compraventa que le hiciera a **ANA LEONOR LOAIZA LOPEZ,** mediante Escritura Publica No.7387 del 29 de Diciembre de 1993, otorgada en la Notaria 1 de Bucaramanga**,** ambas Escrituras Públicas inscritas al folio de matrícula inmobiliaria No.300-9957 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bucaramanga.
No registra gravámenes, medidas cautelares y/o limitaciones al dominio.

GRAVÁMENES, MEDIDAS CAUTELARES Y/O LIMITACIONES AL DOMINIO

Gravámenes, Medidas Cautelares y/o Limitaciones al Dominio. Del estudio de la documentación jurídica que sirve de soporte, incluyendo el Certificado de Tradición y Libertad con Matricula Inmobiliaria No.300-9957 del 30 de Noviembre de 2016, expedidos por la oficina de registro de instrumentos públicos de Bucaramanga, el inmueble objeto del presente estudio de títulos no Registra Gravámenes, Medidas Cautelares y/o Limitaciones al Dominio.

Gravámenes. NO REGISTRA.

Medidas Cautelares. NO REGISTRA.

En virtud del folio de matrícula inmobiliaria No. 300-9957 de fecha 22 de enero de 2020, se procede a realizar el siguiente alcance en cuanto al ítem 6 denominado “Gravámenes, Medidas Cautelares y/o Limitaciones al Dominio”, debido a que además de lo ya plasmado en el estudio de títulos de fecha 11 de enero de 2017, se tiene la siguiente novedad:

“… Anotación Nro. 008 Fecha:30-04-2019 Radicación: 2019-300-6-15276 Doc: OFICIO DEL 22-04-2019 AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI DE BUCARAMANGA ESPECIFICACIÓN: MEDIDA CAUTELAR: 0455 OFERTA DE COMPRA EN BIEN URBANO ÁREA REQUERIDA: 202.69 M2 DE: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI NIT 8301259969 A: BELLO CASALLAS DAVID C.C. # 12091049X

Limitaciones al Dominio

Servidumbres. Del estudio de la documentación jurídica que sirve de soporte, incluyendo el Certificado de Tradición y Libertad con Matricula Inmobiliaria No.300-9957 del 30 de Noviembre de 2016, expedidos por la oficina de registro de instrumentos públicos de Bucaramanga, el inmueble objeto del presente estudio de títulos NO SE ENCUENTRA REGISTRADAS SERVIDUMBRES.

Fuente: Estudio de Títulos y Alcance al Estudio Jurídico de Títulos Predio No. BBY-UF_09_150.

OTROS: Área en uso de suelo Comercial y de Servicios Tipo 2= 78.33 m2.
Área en uso de suelo Protección Ambiental = 312.46 m2.

Fuente: Ficha predial No. BBY-UF_09_150.

NOTA: La anterior información no constituye estudio jurídico de la propiedad.

5 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

El municipio se halla ubicado en la región noroccidental del departamento de Santander a 17 Km de la ciudad de Bucaramanga, sobre la vía que de esta capital comunica a Barrancabermeja. La cabecera municipal se halla a 7º 0.7’ de latitud, y a 73º 13’ de longitud y se encuentra a 1015 m. sobre el nivel del mar, pero el conjunto del territorio oscila entre las alturas de 250 y 1200 m. La temperatura promedio es de 24.5ºC.

Lebrija limita por el Oriente con el municipio de Girón; por el occidente, con el municipio de Sabana de Torres; por el norte, con el municipio de Rio negro y por el sur con Girón.

El sector es una zona urbana de usos mixtos comerciales, residenciales y múltiples, con pleno desarrollo actual, topografías planas a leves y fuertemente inclinadas, nuevos barrios desarrollados y nuevos establecimientos comerciales, se observan hoteles, restaurantes, EDS, estaderos, comercio variado etc.

El predio objeto de avalúo se encuentra localizado dentro del sector denominado Barrio Granjas Campo Alegre a una distancia aproximada de 30 mts de la Y, sitio con más densidad residencial.

Lebrija limita por el Oriente con el municipio de Girón; por el occidente, con el municipio de Sabana de Torres; por el norte, con el municipio de Rionegro y por el sur con Girón.

Lebrija es un municipio del departamento de Santander. Se ubica a 15 Kilómetros de Bucaramanga, capital del departamento, a menos de 3 km del Aeropuerto Internacional Palonegro y se encuentra ubicada a menos de 500 km de la capital del país.

Llamada la Capital Piñera de Colombia, por ser este producto agrícola el más importante renglón en la economía de este municipio la piña. También se destaca en su economía los productos avícolas (pollo, huevo), por la cantidad de galpones que hay en la zona rural del municipio dedicado a la crianza de esta ave.

Lebrija evolucionó gracias a la construcción de la Vía Panamericana, que atraviesa el pueblo, se empezó a conocer el municipio a nivel nacional.

El Aeropuerto Palonegro, sirve a Bucaramanga, pero fue construido en la Vereda Palonegro de Lebrija, en este sitio ocurrió la famosa Batalla de Palonegro, parte de la Guerra de los Mil Días.

El parque que fue construido en el centro del municipio y fue nombrado Valle de Los Ángeles, de acuerdo como se llamaba el valle que antes había. La iglesia fue construida mirando hacía el parque y se nombró San Pedro Apóstol, en honor al apóstol San Pedro, su estructura es de forma árabe.

La construcción de colegios se inició en la parte urbana y rural y son de forma pública y privada. También se construyeron parques recreativos, canchas, supermercados, locales comerciales y estaciones institucionales.

El inmueble objeto del presente avalúo comercial de predio rural. Se encuentra en sector: Tramo Portugal – Lebrija entre las coordenadas:

El inmueble objeto del presente avalúo comercial de predio Urbano. Se encuentra en el sector: Tramo Portugal- Lebrija, entre las coordenadas: KM 115+850,75 y KM 115+884,47, margen izq.-der

El sector está enmarcado por los siguientes límites:

Por el **Norte:** con zona residencial.

Por el **Oriente:** con el Barrio María Paz

Por **el Sur:** con la quebrada la Angula.

Por el **Occidente**: con la Cra 12 A y el Barrio o Vereda El Centro, dentro del casco urbano.

DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

El perímetro urbano del Municipio de Lebrija se encuentra delimitado por las siguientes coordenadas planas en sistema Datum Bogotá, encerrando un área aproximada de 1`969.355.52 Metros Cuadrados, que corresponde al perímetro de servicios o perímetro sanitario.

COORDENADAS PLANAS PERIMETRO URBANO		
PUNTOS	**X-COORD**	**Y-COORD**
NORTE	1095458,77	1278918,56
OESTE	1093761,73	1278061,04
SUR	1095111,58	1277355,61
ESTE	1096018,84	1278189,76

Fuente: Acuerdo No. 010 de 2011, EOT de Lebrija.

Constituido por las áreas del Municipio, dotadas de servicios públicos domiciliarios (acueducto, alcantarillado y energía), e infraestructura vial que posibilitan su urbanización y edificación. El perímetro urbano del Municipio de Lebrija, quedará modificado de conformidad con lo establecido por la Ley 388 de 1997 capítulo IV, artículo 31, y será delimitado por el perímetro sanitario, según plano urbano del Municipio.

5.1 ACTIVIDAD PREDOMINANTE:

En el sector se encuentra localizado en el Barrio Las Brisas – Campo Alegre, terminando la zona urbana de Lebrija, sus predios de diversificación y concentración de actividades de uso industrial residencial, uso mixto, uso institucional y uso recreacional.

5.2 TIPOS DE EDIFICACIÓN: El casco urbano de Lebrija se fue desarrollando en forma individual, caracterizándose por tener un desarrollo que no obedece a un patrón de orden en cuanto a su desarrollo urbanístico, en la parte donde está el predio son casas de 1 piso con su zona verde o solar amplio.

Sus edificaciones corresponden a construcciones de uno piso en su mayoría y con acabados comunes y estas corresponden a vivienda y locales comerciales.

5.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES Y SITIOS DE INTERÉS:

Las edificaciones de interés corresponden a las que están clasificadas como servicios comunales entre las cuales se destacan: en frente de la sede de la empresa Trans Lebrija,

Colegios, la EDS nueva en el sitio antiguo de la Fonda Paisa, Centro de salud, SAI, hogares de Bienestar Familiar a unos minutos del centro de Lebrija donde se encuentra la alcaldía, ESE Hospital San Juan de Dios de Lebrija, colegios de primaria y bachillerato, la Plaza de mercado central, la Iglesia principal San Pedro Apóstol.

5.4 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:

De acuerdo a lo establecido en los recibos de pago del servicio de energía eléctrica ante la Electrificadora de Santander el estrato socioeconómico es nivel 3.

5.5 VIAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR:

El sector cuenta con buenas condiciones de accesibilidad a través de la Autopista Bucaramanga – Barrancabermeja, aproximadamente al Km18 Vía a Barrancabermeja.

El servicio de transporte de frecuencia amplia y permanente diariamente cada 15 minutos, por medio de buses que conducen de Bucaramanga a Barrancabermeja y de Lebrija a Barrancabermeja.

5.6 SERVICIO DE INFRAESTRUCTURA:

El sector está dotado de servicios básicos y complementarios a través de los, que se dan en el casco urbano de Lebrija, transporte público formal e informal que permite el desplazamiento de la población hacia los diferentes sectores y centros poblados que se dan a lo largo de la vía Bucaramanga – Barrancabermeja.

La red vial nacional se encuentra en estado regular. Las vías de la cabecera se encuentran en regular estado. Las veredales en regular estado y las vías urbana en excelente estado de conservación y mantenimiento.

Servicio de alcantarillado general de aguas residuales.

El sector tiene alumbrado público, acueducto urbano, electricidad suministrada por la Electrificadora de Santander ESSA, Grupo Epm Puesto de Salud, Colegio, subestación eléctrica, Iglesias Cristianas, Salón Comunal. Establecimientos de comercio y consumo en general como hoteles, restaurantes, negocios de papelería, internet, entre otros. Servicio de gas natural.

5.7 SERVICIOS COMUNALES:

El sector en general cuenta con buena infraestructura y equipamiento básico como Hospital, Puesto de Policía, puntos comerciales (Restaurantes, tiendas, comercio variado y, ventas de productos de la región) sobre la vía nacional.

- Equipamientos educativos: Existen varios colegios públicos
- Equipamientos de salud: Centro de salud, ESE Hospital San Juan de Dios de Lebrija.
- Equipamientos Servicios Administración: Alcaldía, etc.
- Equipamiento Religioso: ESE Hospital San Juan de Dios de Lebrija.
- Equipamiento Cultural: Recreación, parques, Casa cultura.
- Equipamiento de Bienestar Social: Hogares Infantiles de Bienestar Familiar del I.C.B.F
- Pleno uso de telefonía de Telecom, transporte y frecuencia permanente por medio de buses que conducen de Bucaramanga a Barrancabermeja.

5.8 SERVICIOS PUBLICOS DEL SECTOR:

Las redes de servicios públicos con que cuenta el sector son las siguientes: Redes primarias de energía de 230 kv y de 520 kv y domiciliarias, acueducto urbano, alcantarillado urbano, transporte público por la vía nacional, servicios dotacionales del municipio, telefonía de buena calidad. El alcantarillado es urbano en redes urbanas a una PTAR.

5.9 TRANSPORTE:

Local, nacional, interdepartamental e intermunicipal, frecuencia de transporte continúa por ser vía nacional la Autopista Bucaramanga - Barrancabermeja. Lebrija – Barrancabermeja, Lebrija – Bucaramanga.

5.10 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Se observa un crecimiento y movimiento medio de la propiedad raíz del sector. Debido a la situación de en el entorno y al actual nivel de oferta y demanda en la zona, es de esperar un continuo proceso moderado de revalorización con el trazado de la nueva autopista Lebrija – Ruta del cacao. Se trata de una zona consolidada. Dada la situación del sector, las

perspectivas de valorización de la zona a mediano plazo son medio-altas. En vista que se prevén cambios en las infraestructuras o en la estructura urbana del entorno por la construcción de la Ruta del Cacao.

Fuente: Google earth.

5.11 SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO:

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

6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

EOT aprobado y adoptado mediante Acuerdo 11 del 28 de Noviembre de 2003, actualizado por el Acuerdo Municipal No. 010 de 2011 de Julio 24, EOT de Lebrija.

Uso de suelo: COMERCIAL Y DE SERVICIOS y, PROTECCIÓN AMBIENTAL en el área afectada.

Corresponde al área del municipio de Lebrija delimitada por el perímetro urbano, con una extensión territorial de 133.4 Has, destinada a la localización de usos urbanos, dotadas de las redes primarios de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía e infraestructura vial que posibilitan su urbanización y/o construcción. Adicionalmente hacen parte del suelo urbano las áreas con procesos de urbanización incompletos, comprendidas en áreas consolidadas con edificación. Tal como se señala en el mapa de clasificación del suelo.

El perímetro urbano del Municipio de Lebrija, se conforma considerando lo definido por la Ley 388 de 1997 Capítulo IV, Artículo 31. “constituyen las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos las áreas que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de acueducto, alcantarillado y energía; y en ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitarios”.

Parágrafo: El suelo urbano de los centros poblados de Portugal, Uribe Uribe, Vanegas y El Conchal tienen definido su perímetro urbano de acuerdo con el perímetro sanitario, tienen una extensión territorial de 20,75 Ha.

Artículo 104. De la ocupación y usos del suelo urbano

La ocupación y usos del suelo se llevará a cabo mediante las siguientes acciones:

- Reglamentar el desarrollo del área de expansión por medio de planes parciales y actuaciones urbanas que se legalizan por medio de licencias colectivas para que cumpla con las funciones determinadas en EOT.

- Generar procesos de redensificación en actividad residencial de sectores del suelo urbano construidos que por sus características físicas y funcionales permiten elevar los índices de habitabilidad.

- Efectuar y aplicar las actuaciones urbanas que conlleven al desarrollo integral del uso y ocupación de suelo, para suplir las deficiencias en espacio público y equipamientos comunitarios y urbanos.

Artículo 105. De la clasificación de los usos del suelo.

Los usos del suelo urbano se clasifican en cinco grupos que integran la totalidad de las actividades que se desarrollan:

- Uso Residencial
- Uso Comercio y de servicios
- Uso Institucional
- Uso Industrial
- Uso de Protección Ambiental

Cada una de estas clases de uso, de acuerdo al porcentaje o magnitud en que se presentan dentro de un sector o área determinada, puede actuar como uso principal o complementario.

ARTÍCULO 104. 1): Clases de Usos. Adóptese la siguiente clasificación de los usos del suelo urbano:

CAPITULO OCTAVO
SECCION PRIMERA
AREAS DE ACTIVIDAD

ARTÍCULO 105. DEFINICIÓN DE LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD. Las áreas de actividad son las divisiones superficiarias que denotan un uso del suelo urbano principal determinado con la asignación de los usos principal y compatible correspondientes.

Parágrafo. El comercio que se desarrolle en las viviendas localizadas en estas áreas, tendrá los siguientes condicionamientos:

Para comercio en vivienda unifamiliar podrá existir comercio en el primer piso en predios con las áreas mínimas de lote y una altura mínima de 2 pisos.

Para comercio en vivienda bifamiliar podrá existir comercio en el primer piso en predios con las áreas mínimas de lote y una altura mínima de 2 pisos.

ARTÍCULO 107. Áreas de Actividad Múltiple Tipo 1 y Tipo 2 – AAM T1 y T2.

Se definen como áreas de actividad múltiple a aquellas que por ser o estar previstas como centros de empleo y por su localización dentro de la ciudad se constituyen en sectores de atracción de actividades generadoras de empleo, comercio y servicios, y sus usos son:

Área de Actividad Múltiple Tipo 1: son aquellas donde la actividad comercial tiene una escala local.

Área de Actividad Múltiple Tipo 2: son aquellas donde la actividad comercial requiere de infraestructura adecuada para el desarrollo de la actividad comercial a escala municipal, o que cumpla con los requisitos exigidos para el establecimiento de la Mediana Industria en donde se generen impacto ambiental o físico.

Se definen como áreas de actividad múltiple a aquellas que por ser o estar previstas como centros de empleo y por su localización dentro de la ciudad se constituyen en sectores de atracción de actividades generadoras de empleo, comercio y servicios, y sus usos son:

a. Área de Actividad Múltiple Tipo 1: son aquellas donde la actividad comercial tiene una escala local.

b. **Área de Actividad Múltiple Tipo 2**: son aquellas donde la actividad comercial requiere de infraestructura adecuada para el desarrollo de la actividad comercial a escala municipal, o que cumpla con los requisitos exigidos para el establecimiento de la Mediana Industria en donde se generen impacto ambiental o físico.

ARTÍCULO 108. Usos en las Áreas de Actividad Múltiple:

Adóptese los siguientes usos para las Áreas de Actividad Múltiple AAM:

a. Área de Actividad Múltiple – AAM Tipo 1.

USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES
Comercio, grupo 1 y 2. Institucional, grupo 1.	Residencial Recreativo, grupo 1 Pequeña industria

b. Área de Actividad Múltiple – AAM Tipo 2.

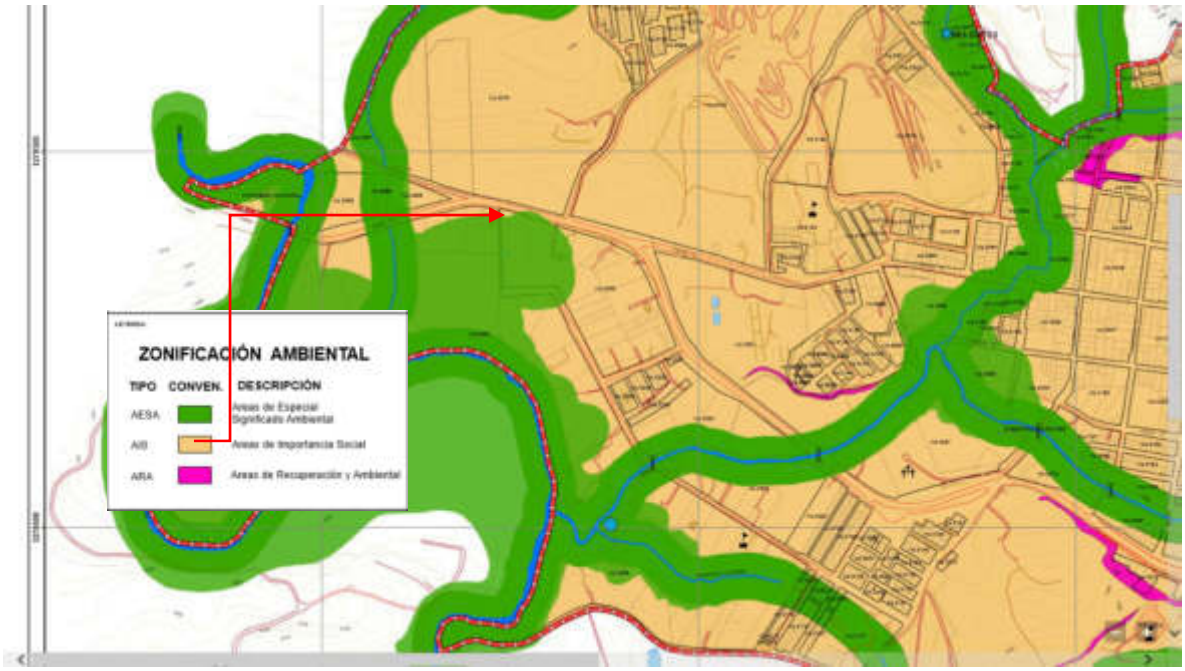
USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES
Comercio, grupo 1 y 2. Pequeña y mediana industria.	Recreativo, grupo 1 y 2 institucional

Fuente: EOT Acuerdo 010 de 2.011, Lebrija.

PLANO USOS URBANOS LEBRIJA.

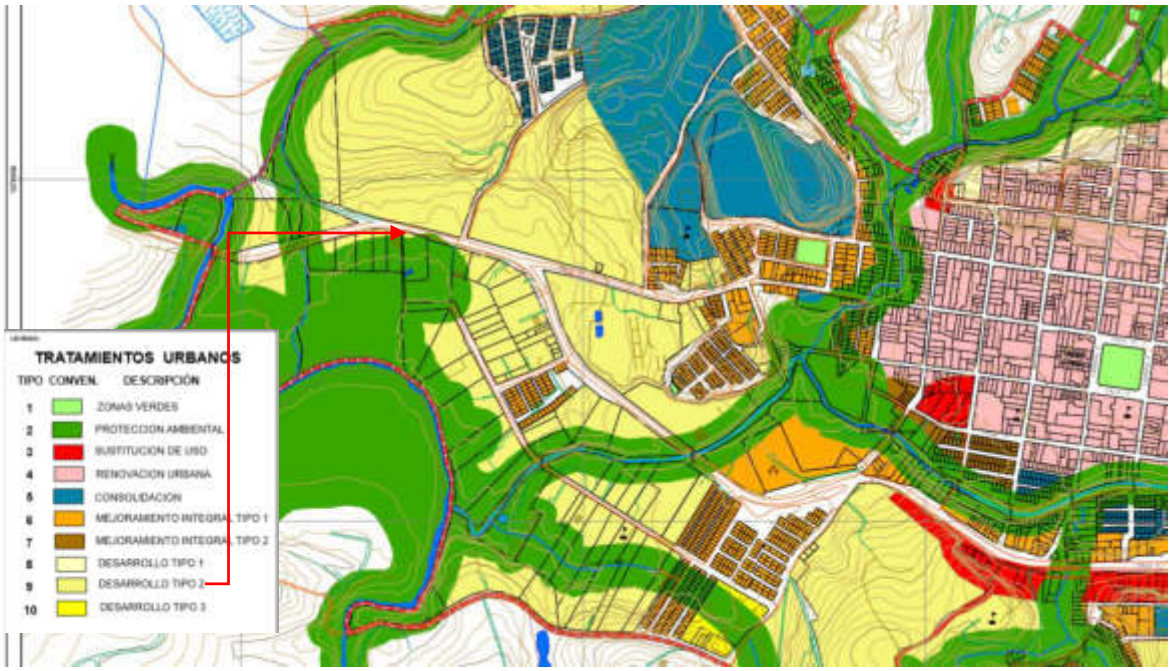
Fuente: Plano usos urbanos, Acuerdo No. 010 de 2011, EOT de Lebrija.

PLANO ZONIFICACION AMBIENTAL URBANA LEBRIJA.



Fuente: Plano Zonificación Ambiental, Acuerdo No. 010 de 2011, EOT de Lebrija.

PLANO TRATAMIENTOS URBANOS LEBRIJA.



Fuente: Plano tratamientos urbanos, Acuerdo No. 010 de 2011, EOT de Lebrija.

PROTECCIÓN:

Comprende las áreas en las cuales que hacen parte del sistema de protección ambiental en las cuales debe restringirse el desarrollo de usos urbanos. Entre los que se encuentran:

1. Restauración ecológica y protección de los recursos naturales: Áreas en las cuales se debe recuperar la diversidad biológica en deterioro, así como la conservación de los recursos ambientales existentes.
2. Forestal protector: Áreas de actitud forestal en las que se debe mantener la cobertura de bosque natural.
3. Investigación controlada. Actividad con fines investigativos desarrollada en áreas naturales de gran importancia ambiental y/o en ecosistemas estratégicos que no genera conflictos con estos.

Fuente: Acuerdo 11 de 2003, actualizado por el Acuerdo Municipal No. 010 de 2011, julio 24, Copia de certificado de Uso con fecha 02 de Agosto de 2.017 expedido por la Oficina Asesora de Planeación de Lebrija.

USO DE SUELO CERTIFICADO:

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE SANTANDER
ALCALDÍA MUNICIPAL
LEBRIJA

OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN

CERTIFICADO USO-0207-2017
Junio 13 de 2017

9-150

CERTIFICADO DE USO DE SUELO:

Solicitud elevada por:	MANUEL PEDRO FARIAS SIMOE
Cedula de ciudadanía:	C.E. 425789

ESPECIFICACIÓN DEL PREDIO:

Predio:	01-00-0062-0007-000
Matricula inmobiliaria:	300-9957
Propietario (a):	DAVID BELLO CASALLAS
Cedula o Nit:	12.091.049
Ubicación:	CASCO URBANO
Barrio o vereda:	GRANJAS DE CAMPO ALEGRE
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 aprobados mediante acuerdo municipal 010 del 24 de julio de 2011, para el predio descrito es:

PROTECCION AMBIENTAL

ARTÍCULO 122. Tratamiento de Protección Ambiental - TPA. Este tratamiento permite dirigir acciones restrictivas sobre el uso y aprovechamiento del suelo en áreas de terreno no desarrolladas, afectadas por problemas geotécnicos severos cuyas características geológicas, geotécnicas y morfológicas no permiten garantizar la estabilidad de proyectos de desarrollo urbano, así como en sectores cuya aplicación permita el mantenimiento de la diversidad biológica a perpetuidad, y de los recursos naturales y culturales asociados a áreas de especial significación ambiental para el Municipio. El tratamiento de protección se aplica en las áreas demarcadas como pertenecientes al sistema de protección ambiental.

PARÁGRAFO: Este tratamiento se aplicará a las áreas o predios no desarrollados del sector urbano que posteriormente a la realización de los estudios de geotecnia, que se lleven a cabo para los tratamientos de mejoramiento tipo 2 y sustitución, se determinen como sectores no viables de procesos de mejoramiento.

ARTÍCULO 123. Modalidades del Tratamiento de Protección.
El Tratamiento de Protección tiene las siguientes modalidades:

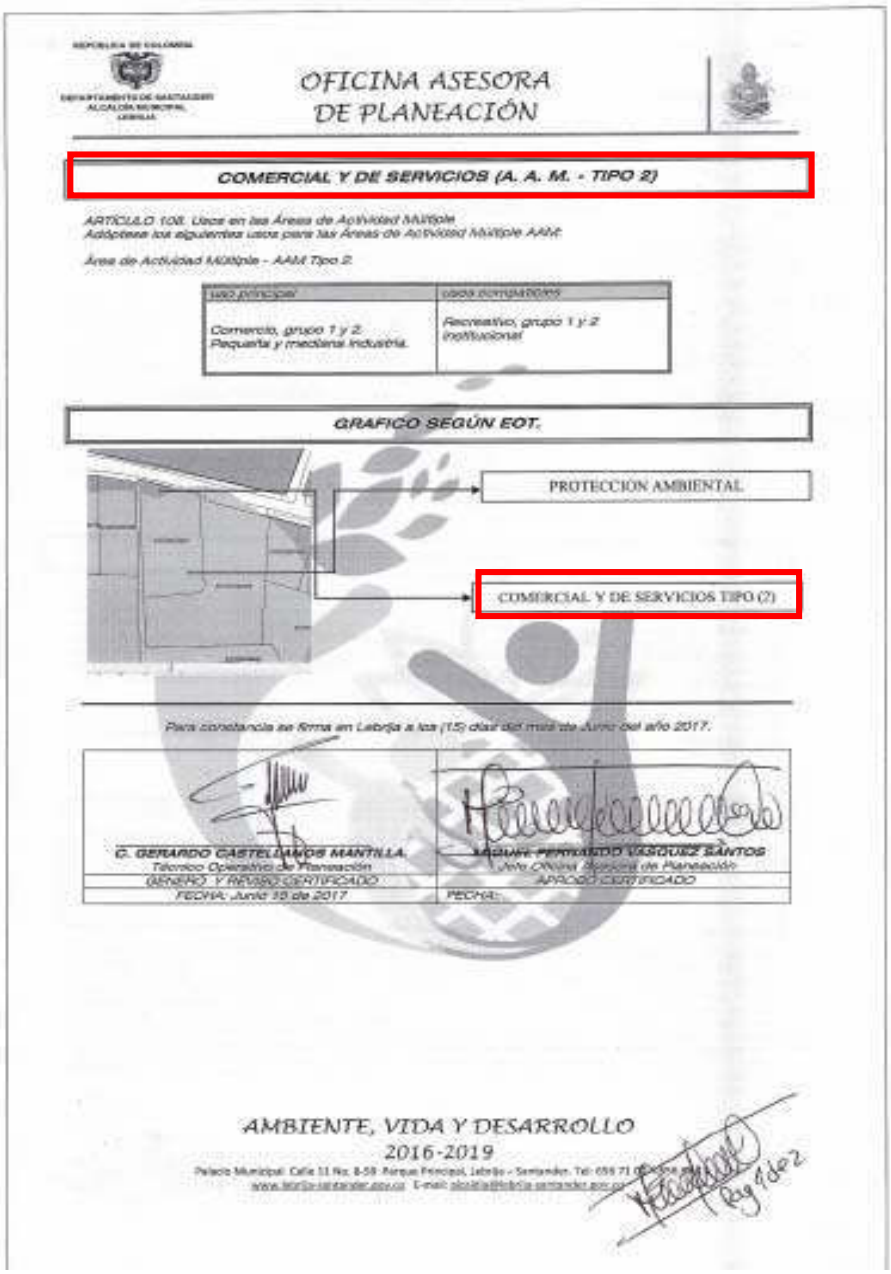
MODALIDADES	ÁREAS DE APLICACIÓN
Protección de Escarpes y Ecosistemas de Riesgo – TPR	Sectores, zonas o predios de la ciudad que hacen parte del Sistema de Protección Ambiental de los Escarpes, Laderas, zonas del DMI según Decreto 1539 de 1997 y zonas de Riesgo.
Protección de Corrientes – TPC.	Sectores, zonas o predios de la ciudad que hacen parte del Sistema de Protección Ambiental de las Rondas Hídricas de Protección de ríos y quebradas.

ARTÍCULO 143. Rondas de protección. Incorpórese al Subtítulo I, Capítulo II Manejo Integral de Recursos Naturales. Disposiciones comunes a los tratamientos de suelos de protección y de importancia ambiental Suburbanos, Urbanos y Rurales. Artículo 42 No. 7 y 108 No. 2 Resolución 01893 de Diciembre 31 de 2010 CDMB. En áreas rurales, las rondas de protección para los cauces de los ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no, no podrán ser menores de treinta (30) metros, a cada lado, medidos de las líneas de mareas máximas o cota máxima de inundación, desde la corona del talud del cauce, ó desde el borde interno de la canalización. Artículo 128 No. 3 Resolución 01893 de Diciembre 31 de 2010 CDMB. Para la totalidad de las rondas hídricas de protección de cauces permanentes o drenajes de invierno, localizados en las áreas urbanas, la distancia mínima de aislamiento será de quince (15) metros, medidos desde las líneas de mareas máximas o la cota máxima de inundación, desde la corona del talud del cauce, ó desde el borde interno de la canalización.

AMBIENTE, VIDA Y DESARROLLO
2016-2019

Palacio Municipal: Calle 11 No. 8-55 Parque Principal, Lebrija – Santander
www.lebrija-santander.gov.co E-mail: alcaldia@lebrija-santander.gov.co

Rodríguez



OFICINA ASESORA
DE PLANEACIÓN

COMERCIAL Y DE SERVICIOS (A. A. M. - TIPO 2)

ARTICULO 108. Usos en las Áreas de Actividad Múltiple
Adóptese los siguientes usos para las Áreas de Actividad Múltiple AAM:

Área de Actividad Múltiple - AAM Tipo 2:

uso principal	usos complementarios
Comercio, grupo 1 y 2. Pequeña y mediana industria.	Recreativo, grupo 1 y 2 Institucional

GRAFICO SEGÚN EOT.

PROTECCION AMBIENTAL

COMERCIAL Y DE SERVICIOS TIPO (2)

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

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

AMBIENTE, VIDA Y DESARROLLO
2016-2019

OTRAS REGLAMENTACIONES: No.

7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

7.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

7.1.1 UBICACIÓN: El inmueble objeto del presente avalúo comercial corresponde a un lote de terreno urbano plano se encuentra ubicado en la Calle 12 N°16 - 300, localizado al costado derecho de la vía que conduce a la salida del casco urbano que conduce al Municipio de Barrancabermeja, se encuentra al frente del cruce estación de servicio EDS Translebrija MOBIL.

Al predio se accede de manera inmediata a través de la vía que conduce de la ciudad de Barrancabermeja hacia la ciudad de Bucaramanga, Kilómetro Km 115 + 884,08 a Km 115 + 927,13 Margen Izq-Derecha.

7.1.2 ÁREAS:

AREA TOTAL TERRENO	3.120.00	m^2
AREA REQUERIDA	390.79	m^2
AREA REMANENTE	0.00	m^2
AREA SOBRANTE	2.729.21	m^2
AREA TOTAL REQUERIDA	**390.79**	m^2

El área a avaluar es: 390,79 M2. según documentos anexos.

CONSTRUCCIONES PRINCIPALES: No presenta.

CONSTRUCCIONES ANEXAS:

DETALLE	UND	CANT.
ITEM b1. ENRAMADA	m2	35,59
ITEM b2. PISO DURO	m2	37,00
ITEM b3. JARDINERA	m2	2,80
ITEM b4. HUELLAS VEHICULARES	m2	24,58
ITEM b6. PORTON EN TUBO METALICO	Und	1,00
ITEM b7. MURO FRISADO	ml	37,12

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

Fuente: Ficha predial de afectación No. BBY-UF_09_150.

7.1.3 LINDEROS Y DIMENSIONES DEL AREA PREDIO LOTE URBANO, CALLE 12 N°16- 300, LEBRIJA:

Linderos consignados en la Escritura Pública No. 1.122 del 2 de Marzo de 1994, otorgada en la Notaria 1 de Bucaramanga, inscrita al folio de matrícula inmobiliaria No.300-9957 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

LINDEROS ESPECÍFICOS DEL AREA REQUERIDA:

Según Ficha de afectación Predial. Fuente: Ficha predial de afectación No. BBY-UF_09_150:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	37.66	Con Vía Nacional Bucaramanga - Barrancabermeja
SUR	38.01	Con Resto del mismo predio de David Bello Casallas
ORIENTE	10.58	Con Predio de Serpel Ltda - Servicios Petroleros
OCCIDENTE	11.60	Con Predio de David Bello Casallas y Otro

Fuente: Ficha predial de afectación No. BBY-UF_09_150.

7.1.4 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE:

En las condiciones topográficas se tendrá en cuenta la forma del relieve y las pendientes de la superficie. El área afectada se encuentra plana a levemente inclinada (0-7%).

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

Fuente: Ficha predial de afectación No. BBY-UF_09_150

7.1.6 FRENTE:
El predio presenta a lo largo de la vía Barrancabermeja – Bucaramanga, una longitud de 37,66 metros.

Fuente: Ficha Predial de afectación No. BBY-UF_09_150.

7.1.8 FONDO:
Se estima un fondo promedio de 11,60 metros aproximadamente.
Fuente: Ficha Predial de afectación No. BBY-UF_09_150.

7.1.9 RELACIÓN FRENTE-FONDO:
El predio cuenta con una relación frente-fondo aproximada de 1: 0,308**.** Por un metro del frente del predio le corresponde 0,308 metros del fondo.

7.1.10 UNIDADES FISIOGRÁFICAS:

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

UNIDADES FISIOGRAFICAS	TOPOGRAFIA	USO ACTUAL	USO NORMA	AREA
UF1: CLASE II	Plano (Menor al 7%)	PREDIO URBANO CON DESTINO VVIIENDA - COMERCIO	* COMERCIAL Y DE SERVICIOS (A.A.M. TIPO 2).	78,33 M2
UF2: ZONA FISICA 93 CLASE VI	Plano (Menor al 7%)	PREDIO URBANO CON DESTINO VVIIENDA - COMERCIO	* SUELO PROTECCION AMBIENTAL	312,46 M2

Fuente: Observación del Avaluador con base en las Zonas Homogéneas IGAC y a la Clasificación de tierras adoptado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC", a la vez tomado del sistema del Departamento de Agricultura de los Estados Unidos de América y la Norma del EOT de Lebrija, Acuerdo Municipal Nº 010 de 2011.
Fuente: Ficha Predial de afectación No. BBY-UF_09_150.

7.1.11 VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO:

Al predio objeto de avalúo se accede de manera directa a través de la vía que comunica la ciudad de Barrancabermeja con la ciudad de Bucaramanga. La vía presenta en buen estado de conservación Autopista Bucaramanga – Barrancabermeja, es una vía nacional de Segundo Orden, pavimentada, de doble sentido Occidente a Oriente y viceversa. Vía que se encuentra en normal estado de conservación, a excepción de tramos que presentan problemas geológicos. Dentro del casco urbano de Lebrija se encuentra el predio. Vía Lebrija – Barrancabermeja. Vías secundarias y terciarias dentro del casco urbano de Lebrija pavimentadas en pavimento flexible y en buen y regular estado de conservación.

7.1.12 VÍAS INTERNAS: El predio tiene frente por la vía Nacional Bucaramanga, Barrancabermeja y acceso Vía de Acceso al predio desde la vía principal con huellas, que permite el ingreso al predio.

7.1.13 SERVICIOS PÚBLICOS:

El sector cuenta con todos los servicios básicos y complementarios, el predio cuenta con los servicios básicos de acueducto urbano, luz eléctrica urbana, el servicio de alcantarillado o disposición final de aguas servidas se realiza a través de un pozo séptico, gas domiciliario y alumbrado público urbano.

7.2 AREAS CONSTRUIDAS:

Con base a las fichas prediales, y de acuerdo al área presentada en las fichas a evaluar y la verificación de campo, el terreno en el área de afectación no tiene construcciones principales, por lo tanto no aplica.

7.2.1. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:

No existen construcciones convencionales en el área afectada.

7.2.2 INSTALACIONES ESPECIALES: Ninguna.

7.2.3 CONSTRUCCIONES ANEXAS:

DETALLE	UND	CANT.	EDAD/ AÑOS	VIDA ÚTIL/ AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION
ITEM b1. ENRAMADA	m2	35,59	20	70	BUENO
ITEM b2. PISO DURO	m2	37,00	20	70	REGULAR
ITEM b3. JARDINERA	m2	2,80	20	70	BUENO
ITEM b4. HUELLAS VEHICULARES	m2	24,58	10	70	BUENO
ITEM b6. PORTON EN TUBO METALICO	Und	1,00	10	70	BUENO
ITEM b7. MURO FRISADO	ml	37,12	10	70	REGULAR

Fuente: Ficha predial No. BBY-UF_09_150. Observación In Situ. Vidas útiles conforme Art. 2, Res.620/2008.

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UND
B1	Enramada con estructura en madera, Cubierta en teja de eternit sobre madera acerrada y amachimbrada, se tiene piso con tableta de gress, cerramiento en estructura metálica de 1m de altura.	35,59	m2
B2	Piso duro en tableta de gress con un ancho de 2.50 m.	37,00	m2
B3	Jardinera elaborada en concreto de dimensiones 0.8 x 3.50 m.	2,80	m2
B4	2 huellas vehiculares en laja de piedra y cemento de ancho 1.00 m cada una.	24,58	m2
B6	Portón en tubo metálico y malla eslabonada de 3,50 x 2,10 m anclado a dos columnas de 0.30 x 030 m, que hacen parte del muro frontal	1,00	Und
B7	Muro frontal, frisado y pintado con malla eslabonada y columnas cada 2,0 m.	37,12	ml

7.3 CULTIVOS Y ESPECIES FORESTALES DISPERSOS:

De acuerdo al análisis especial y técnico efectuado por medio del inventario forestal suministrado según la ficha, realizando la inspección, se han liquidado valores para la zona de cultivos tecnificados y dispersos de acuerdo al estado fitosanitario, manejo cultural y acordes a las densidades de siembra presentados según la ficha predial BBY-UF_09_150, ver detalle a continuación:

DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	ESTADO FITOSANITARIO
Araucaria Pino Ornamental Edad: Adulto	2,00	Und	BUENO
Pino Ornamental	3,00	Und	BUENO
Limón Mandarino	1,00	Und	BUENO
Guayaba Edad: Producción	3,00	Und	BUENO
Ceiba Tolua Ø < 0.10 m	1,00	Und	BUENO
Palma de Coco Edad: Producción	1,00	Und	BUENO
Noni Edad: Producción	1,00	Und	BUENO
Mandarina Israelí Edad: Producción	3,00	Und	BUENO
Balso Ø < 0.10 m	1,00	Und	BUENO
Ornamental Heliconia	4,00	Und	BUENO
Ornamental Orquidea	4,00	Und	BUENO
Ornamental Sabila	7,00	Und	BUENO
Pino Enano Ornamental	1,00	Und	BUENO
Ornamental Helechos	7,00	Und	BUENO
Ornamental Cayeno	3,00	Und	BUENO
Mandarino edad: Producción	1,00	Und	BUENO

Fuente: Ficha predial de afectación No. BBY-UF_09_150.

8 MÉTODO DE AVALÚO

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

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizó la metodología, establecida por la Resolución Nº 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el Igac.

Para el terreno:

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

Para las construcciones:

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

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ÍTEM	EDAD/ AÑOS	VIDA ÚTIL/AÑOS	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
ITEM b1. ENRAMADA	20	70	28,57%	2,50	24,95%	$ 352.379	$87.920	$264.459	**$ 265.000**
ITEM b2. PISO DURO	20	70	28,57%	3,00	33,14%	$ 121.140	$40.149	$80.991	**$ 80.000**
ITEM b3. JARDINERA	20	70	28,57%	2,50	24,95%	$ 239.318	$59.711	$179.607	**$ 180.000**
ITEM b4. HUELLAS VEHICULARES	20	70	28,57%	2,00	20,43%	$ 75.376	$15.399	$59.978	**$ 60.000**
ITEM b6. PORTON EN TUBO METALICO	20	70	28,57%	2,50	24,95%	$ 2.410.459	$601.421	$1.809.038	**$ 1.810.000**
ITEM b7. MURO FRISADO	20	70	28,57%	3,00	33,14%	$ 427.389	$141.647	$285.742	**$ 285.000**

Fuente: Como resultado de las características y especificaciones constructivas y la especialización de las edificaciones, se determinaron los costos aproximados de reposición para este tipo de construcción, de acuerdo con sus especificaciones y materiales, y a la información básica obtenida en publicaciones especializadas como Construdata Ed. 180-181-182-183-184-185-186-191-192-193-194/2016/2020, Camacol y series de datos del DANE y de conceptos profesionales con experiencia en construcción de inmuebles con alguna semejanza (Ing. German Fuentes, Ing. Carlos Moreno, Ing. Pedro Melo Z, Arq. Nelson Moreno, Arq. German Moreno, Arq. Katleen Landaburu, Ad. Ivan D. Fuentes, Ing. Julio Cesar Amaya, Tec. Luis A. Elizalde, Dra. Mónica E. Fuentes G, tec. Pedro Valero, Arq. Javier Peñaloza, Dr. Alonso Fuentes Cruz, Ing. Erwin F. Fuentes G, tec. Jorge Rivera Guerrero, Tec. Fernando A. Rivera) y, al Estudio de Caracterización de Construcciones y APU de la Ruta del Cacao, locales y otros, efectuado por esta Corporación Lonja Inmobiliaria de Santander - Asolonjas. 2016-2020.

9. ANALISIS DE ANTECEDENTES

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

10. CONSIDERACIONES GENERALES

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

- Para determinar el justiprecio del inmueble se tomó en cuenta el método comparativo o investigación de mercado. En la aplicación de este método se analizaron los indicadores de valor que se refieren a inmuebles con características similares a las del que se avalúa.
- La localización general del inmueble urbano del Municipio de Lebrija, sobre la vía Nacional Bucaramanga- Barrancabermeja y su entorno comercial.
- La ubicación específica del predio sobre la vía nacional en el predio: Calle 12 N°16 - 300, Lebrija, Dirección: Abscisa Inicial: Km 115+884,08, Abscisa Final Km 115+927,13, Margen Derecha- Izquierda.
- El desarrollo actual del sector como urbano y cambios realizados en la Revisión Excepcional al EOT en el 2011, implementado mediante el Acuerdo 010 de 2011.
- Las vías de acceso al sector y al predio, y el nuevo desarrollo vial proyectado de la Ruta del Cacao como vía 4G.
- La infraestructura vial con varias vías urbanas y la vía nacional Bucaramanga - Barrancabermeja.
- La extensión y configuración del Lote, con su topografía plana menor al 7%.
- Los usos del suelo predominantes en la zona y en el predio: PROTECCION AMBIENTAL en las culatas - COMERCIAL Y DE SERVICIOS en frentes, parte interior y fachadas.
- Para asignar un valor consecuente y acorde a la situación actual del mercado inmobiliario se reviso el comportamiento de las zonas adyacentes.
- El predio mayor del cual se va asegregar el lote objeto de avalúo presenta afectacción por trazado del perfil vial de la Ruta del Cacao, 4G, se recomienda realizar documento de protocolización del área afectada, desenglobe, y alinderación de las áreas resultantes.
- El contar el sector y la zona con infraestructura de servicios públicos urbanos como son; energía eléctrica, acueducto y alcantarillado, servicio telefonico, gas natural y servicio de aseo, las vías que se encuentran pavimentadas en buen estado, lo hacen muy valioso y atractivo comercialmente.
- La topografía plana, con pendientes planas menores a 7%, su configuración geométrica irregular.

- Las vías de acceso al sector y al predio, y el nuevo desarrollo vial proyectado en vía 4G Ruta del cacao, dándole una conexión vial eficiente y rápida al flujo de ingreso y salida del sector dentro de un entorno urbano Colindante.
- La extensión y configuración del lote, con su topografía plana a levemente inclinada.
- Los servicios públicos urbanos del sector, los urbanos colindantes y demás condiciones básicas y sanitarias del sector, así como la disponibilidad de los mismos.
- La ubicación del predio, el acceso al mismo.
- Los usos del suelo predominantes en la zona, su desarrollo.

El comportamiento del mercado inmobiliario, cuantificado y analizado por:

- La oferta y demanda de este tipo de inmuebles existentes en el momento de efectuarse el avalúo, es normal en el sector, se observa inicios de escasez de lotes para nuevos desarrollos y se presenta especulación por su potencial y positivo desarrollo del sector donde se encuentra ubicado el predio en el municipio de Lebrija.
- Se han tenido en cuenta el conocimiento de las operaciones recientes en el sector, sobre inmuebles de características similares.

10.1 CONSIDERACIONES ESPECIALES

- El avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada ó el título legal de la misma (escritura).
- El avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor, aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- Los conceptos y valores determinados en este avalúo, están fundamentados en bases teóricas, que nos permiten tener una apreciación del valor del inmueble.
- Se asume de buena fé, que la ficha predial No. BBY-UF_09_150 - 2020 y todos los demás insumos suministrados por la firma contratante, son fidedignos, como también toda la información suministrada por la entidad peticionaria, base fehaciente para la realización del presente informe.
- El presente avalúo está sujeto a las condiciones actuales del país y a la normatividad vigente en la zona o el municipio donde se localiza el predio, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.
- Certificamos este avalúo como un avalúo corporativo No. BBY-UF_09_150 - 2020. Un avalúo corporativo es aquel que elabora la Lonja Inmobiliaria de Santander, como

Entidad, a través de su departamento de avalúos, sometido a evaluación y aprobación de un comité técnico de revisión por parte de una comisión avaluadora y siguiendo todos los procedimientos especiales dentro del reglamento interno de avalúos corporativos, sobre cualquier tipo de bienes muebles, inmuebles o intangibles y avalado por miembros del Consejo Regional de Avaluadores Profesionales de Colombia, en cumplimiento a los requisitos legales, para efectos de las valoraciones ordenadas en la Ley 223 y Decreto 2150 de 1.995, Resolución 620 de 2008, y demás efectos legales.

- En caso de no estar de acuerdo con el presente Informe Avaluatorio, se debe objetar ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC" Oficina del Catastro Seccional de Bucaramanga, dentro de los cinco (5) hábiles, al recibo de este en cumplimiento a lo ordenado en el Decreto 1420 de 1.998 surtiendo todos los efectos de Ley.
- Esta consultoría es propiedad de la Lonja Inmobiliaria de Santander, quedando prohibida su reproducción parcial o total, o de las cifras estimadas, sin la aprobación de esta corporación, aclarando el uso a propiedad privada de orden confidencial con base en la protección de los derechos de propiedad intelectual.
- Certificamos que la Lonja Inmobiliaria de Santander, sus directivos, comité técnico, ni avaluadores, no tienen intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni existen vínculos de naturaleza alguna con el propietario actual o anterior, por lo cual nuestra manifestación es subjetiva a nuestra manera de ver, analítica y comparativa con el mercado inmobiliario en la fecha del evento o solicitud el avalúo que se muestra en la investigación económica en el sector.
- El presente avalúo tiene control de calidad aprobado por un comité técnico de profesionales avaluadores con R.A.A vigente y miembros de esta corporación.
- Que el precio fijado para el valor del metro cuadrado se fijó a través de los métodos avaluatorios de mercado, y se determinó de acuerdo a consultas de varios avaluadores reconocidos y activos con Registro Abierto de Avaluadores y tiene visto bueno por de la Lonja Inmobiliaria de Santander.
- Se deja constancia que la Lonja Inmobiliaria, ni sus avaluadores tienen interés alguno en el bien valorado en el avalúo corporativo No. BBY-UF_09_150- 2020. De igual manera se aclara que la Lonja Inmobiliaria de Santander no tiene responsabilidad alguna si resultare alguna diferencia que en el avalúo corporativo se haya tomado in situ y documentos legales anexos (escrituras y otros), por cuanto se da certeza a lo observado y levantado in situ en las inspecciones físicas.
- Se certifica que la presente consultoría, es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos, comunes y universalmente aceptados. Igualmente, la Lonja Inmobiliaria de Santander afiliada a Asolonjas, y los avaluadores que intervinieron, no han sido influidos por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodologías, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones finales, manifestando que no tienen ningún interés, directo o indirecto con los bienes y áreas avaluadas, ni en el presente ni a futuro.

- La Lonja Inmobiliaria de Santander afiliada a Asolonjas, y los avaluadores que intervinieron, manifestamos que no nos liga con los propietarios de predios o residentes encuestados en la zona estudiada, lazos familiares ni de ninguna índole.
- La Lonja Inmobiliaria de Santander afiliada a Asolonjas, y los avaluadores que intervinieron han sido contratados para la realización del informe o estudio técnico, únicamente en su carácter profesional competente y consciente de sus deberes y responsabilidades, igualmente los datos e información encuestada que se haya obtenido, los datos de terceras personas o archivos de instituciones privadas o públicas, necesarios para la realización del estudio de valoración, son ciertas hasta donde alcanza la buena fe de los avaluadores.
- La Lonja Inmobiliaria de Santander afiliada a Asolonjas, y los avaluadores que intervinieron, manifiestan que no han exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del informe técnico.
- El presente estudio valuatorio, arroja unos resultados matemáticos que se deben tomar como base para la toma de decisiones, ya que el avalúo es un concepto subjetivo, para que las partes que intervienen, lo analicen, lo consulten; solo se aceptarían las objeciones o revisiones conforme a la Resolución No. 0620 del IGAC de 2008. De igual manera la Lonja Inmobiliaria de Santander, y los avaluadores no pueden ser requeridos para testimonio ni ser llamado a juicio por razón de este avalúo en referencia a la propiedad de los mismos, a no ser que se hagan acuerdos previos.
- Los comités técnicos de revisión para el control de calidad, a los cuales se ha sometido esta consultoría, están de acuerdo a lo consignado en el presente informe que ha sido elaborado bajo coordinación de la Lonja Inmobiliaria de Santander, cumplidos los trámites institucionales establecidos por los estatutos y reglamentos internos sobre avalúos corporativos, de inmediato se incorporan a los archivos de la institución, autorizando su entrega al destinatario, a partir de Septiembre 09 de 2020.
- De conformidad con el ordenamiento legal del Decreto 422 artículo 2 literal 7 del año 2000, el término de este estudio, es de un año calendario a partir de su expedición y entrega, cumpliéndose las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el sector de predios analizados se conservan.
- Se informa que la presente consultoría es confidencial para la Lonja Inmobiliaria de Santander, los avaluadores que en ella intervinieron, y para el usuario(s) a quienes está dirigida, y que la Lonja Inmobiliaria de Santander ni los avaluadores pueden aceptar responsabilidad por el uso de la valuación por terceros que se apoyen en la misma.
- El presente informe valuatorio es subjetivo, y puede servir como base para conciliar o tomar decisiones para que con equidad se lleguen a acuerdos de negociación y/o resolución de conflictos entre las partes. **Nota:** En el comité técnico de control de calidad corporativo, han participado ingenieros civiles, dos arquitectos junto con los evaluadores designados para este avalúo para dar cumplimiento al control de calidad corporativo.

11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

11.1 INVESTIGACIÓN INDIRECTA:

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

ANEXO ESTUDIO DE MERCADO PARA PREDIOS URBANOS LIQUIDACIÓN POR TERRENO Y CONSTRUCCIÓN

ESTUDIO DE MERCADO NO PH

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	VALOR DEPURADO	TERRENO		PROTECCION	CONSTRUCCIÓN			OBSERVACIONES	TELÉFONO FUENTE	COORDENADAS	REG. FOTOGRAFICO y OTROS
					ÁREA EN M2	VALOR / M2	AREA M2 y VR	ÁREA DEL USO	VR/M2 POR USO CONSTRUCC	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN				
1	Lote 4.575,44 MTS2	Lebrija Calle 12 Via Nal Bucaramanga - Barranca anden Norte	$ 3.660.352.000	$ 3.129.600.960	4.575,44	$ 684.000	$ -	0,00	$ 0	$ 0	Oferta 5.000 m2 Lote sin Civilizar. Urbano, Estrato -3, Area Total 27.000,00 mts2. Uso comercial	Oscar Duran 301-6370565		
3	Lote de terreno 28	Lote urbano Lebrija frent e via Nal 11 mts	$ 75.000.000	$ 59.925.000	66,00	$ 812.500	$ -	60,00	$ 105.000	$ 6.300.000	Lote 28 con bases y principios de muro, uso mixto comercial - Residencial	Elena Paez TEL 3133754338		
4	Lote de Terreno	LOTE B1 6X11 66 M2, Barrio Urbanizacion Portal de la Victoria.	$ 50.000.000	$ 47.500.000	66,00	$ 719.697	$ -	0,00	$ 0	$ 0	Lote en Bruto en Barrio Urbanizacion Portal de la Victoria, parte medianera dentro de la manzana.	Cesar Celis 316 6966828		
5	Lote de Terreno	Lote 41 Barrio Urbanizacion Portal de la Victoria.	$ 47.000.000	$ 45.120.000	66,00	$ 683.636	$ -	0,00	$ 0	$ 0	Lote en Bruto en Barrio Urbanizacion Portal de la Victoria, parte medianera dentro de la manzana. 6*11 = 665m2 $47.000.000	Flor de Maria Leon Cel: 3208032048		
6	Lote de Terreno	L 5 M2 C, Destino económico C - COMERCIAL Barrio Urbanizacion Portal de la Victoria 6x18,33 = 110 M2	$ 100.000.000	$ 82.000.000	110,00	$ 745.455	$ -	0,00	$ 0	$ 0	Lote en Bruto en Barrio Urbanizacion Portal de la Victoria, destinado para local comercial. $100.000.000.	Mercedes Rodriguez Cel: 3164660889		
7	Lote de Terreno 300 M2 PROTECCION Y 642 M2 UTILIZABLE	Lote, C 12A 17 134, Calle 12 A No. 12-100, 942 m2.	$ 600.000.000	$ 576.000.000	642,00	$ 681.464	300 M2 en $90.000.000	97,00	$ 250.000	$ 24.250.000	Lote Urbano saliendo por EDS ramal derecho pasando cañada. El lote tiene construccion 97 mts 2 de 40 años y ronda de rio de Aproximadamente 30% del lote. Uso Multiple2 y Proteccion	Jaime Zarate Cel: 3186645577		

PROMEDIO	$ 721.125
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 53.958
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,48%
LIMITE SUPERIOR	$ 775.084
LIMITE INFERIOR	$ 667.167
VALOR ADOPTADO	**$ 721.000**

Fuente: Estudio de Mercado Actual a 2020 Ruta del cacao, Lonja Inmobiliaria de Santander.

Valor asignado de $721.000/M2, con un coeficiente de variación del 7,48%, para el área utilizable UF1.

DEMERITO POR EFECTO DEL NO DESARROLLO DE LA UNIDAD FISIOGRAFICA 2: UF2, PROTECCION AMBIENTAL PARA DETERMINAR EL FACTOR REAL DE AJUSTE:

Demerito por normatividad ambiental, compatibilidad espacios lúdicos y desarrollo recreativo ambiental	30,00%
Demerito por condiciòn de no desarrollo con ocupación y usufructo	19,00%
Total Demerito aplicado a zona:	**49,00%**

Valor asignado de $367.710/M2, del área utilizable, se le descuenta el 49% por no desarrollabilidad del área de protección en uso actual con ocupación y usufructo, sobre la base de la UF1, para asignar al área no desarrollable UF2.

11.2 CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES DISPERSOS

De acuerdo al análisis especial y técnico efectuado por medio del INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES descrito en la ficha predial BBY-UF_09_150 y tomando como fuente la información técnica de la Matriz Técnica de Cultivos Permanentes realizada por el Ingeniero Forestal José Vicente Castillo con TP No. 12169 de Min Agricultura, se han liquidado valores a designar para cada cultivo y de unidades dispersas teniendo en cuenta el Estado Fito Sanitario, manejo cultural y de acuerdo a las densidades de siembra presentadas en cada caso.

Para el cálculo del valor de los cultivos, se utiliza como metodología todo lo estipulado en el artículo 33 de la resolución 620 del IGAC.

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES DISPERSOS - FICHA PREDIAL 1

DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR ARBOL EN PIE.	ESTADO FITOSANITARIO: BUENO 100%	VALOR INDEMNIZADO
Araucaria Pino Ornamental Edad: Adulto	2,00	Und	$ 180.000,00	$ 180.000,00	$ 360.000,00
Pino Ornamental	3,00	Und	$ 180.000,00	$ 180.000,00	$ 540.000,00
Limón Mandarino	1,00	Und	$ 240.000,00	$ 240.000,00	$ 240.000,00
Guayaba Edad: Producción	3,00	Und	$ 110.000,00	$ 110.000,00	$ 330.000,00
Ceiba Tolua Ø < 0.10 m	1,00	Und	$ 40.000,00	$ 40.000,00	$ 40.000,00
Palma de Coco Edad: Producción	1,00	Und	$ 180.000,00	$ 180.000,00	$ 180.000,00
Noni Edad: Producción	1,00	Und	$ 120.000,00	$ 120.000,00	$ 120.000,00
Mandarina Israelí Edad: Producción	3,00	Und	$ 160.000,00	$ 160.000,00	$ 480.000,00
Balso Ø < 0.10 m	1,00	Und	$ 30.000,00	$ 30.000,00	$ 30.000,00
Ornamental Heliconia	4,00	Und	$ 30.000,00	$ 30.000,00	$ 120.000,00
Ornamental Orquidea	4,00	Und	$ 80.000,00	$ 80.000,00	$ 320.000,00
Ornamental Sabila	7,00	Und	$ 20.000,00	$ 20.000,00	$ 140.000,00
Pino Enano Ornamental	1,00	Und	$ 60.000,00	$ 60.000,00	$ 60.000,00
Ornamental Helechos	7,00	Und	$ 50.000,00	$ 50.000,00	$ 350.000,00
Ornamental Cayeno	3,00	Und	$ 80.000,00	$ 80.000,00	$ 240.000,00
Mandarino edad: Producción	1,00	Und	$ 160.000,00	$ 160.000,00	$ 160.000,00
SUBTOTAL ESPECIES Y CULTIVOS DISPERSOS BBY-UF_09_150 - FICHA No. 1					**$ 3.710.000,00**

Fuente: caracterizacion de Zonas forestales Ruta del Cacao, Lonja Inmobiliaria de Santander

11.3 VALORES ADOPTADOS

ITEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO
TERRENO			
UNIDAD FISIOGRAFICA 1. USO COMERCIAL	M2	78,33	$ 721.000,00
UNIDAD FISIOGRAFICA 2. PROTECCIÓN AMBIE	M2	312,46	$ 367.710,00
SUBTOTAL TERRENO	**m2**	**390,79**	
CONSTRUCCIONES			
CONSTRUCCIONES ANEXAS	**UNIDAD**	**CANTIDAD**	**VALOR UNITARIO**
ITEM b1. ENRAMADA	m2	35,59	$ 265.000,00
ITEM b2. PISO DURO	m2	37,00	$ 80.000,00
ITEM b3. JARDINERA	m2	2,80	$ 180.000,00
ITEM b4. HUELLAS VEHICULARES	m2	24,58	$ 60.000,00
ITEM b6. PORTON EN TUBO METALICO	Und	1,00	$ 1.810.000,00
ITEM b7. MURO FRISADO	ml	37,12	$ 285.000,00

SUBTOTAL ESPECIES Y CULTIVOS DISPERSOS BBY-UF_09_150 - FICHA No. 1	**$ 3.710.000,00**

12. RESULTADO DEL AVALÚO CORPORATIVO NO. BBY-UF_09_150 PREDIO: CALLE 12 N°. 16- 300, LEBRIJA, SANTANDER. PROPIETARIO: DAVID BELLO CASALLAS.

ITEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
UNIDAD FISIOGRAFICA 1. USO COMERCIAL	M2	78,33	$ 721.000,00	$ 56.475.930,00
UNIDAD FISIOGRAFICA 2. PROTECCIÓN AMBIENTAL	M2	312,46	$ 367.710,00	$ 114.894.667,00
SUBTOTAL TERRENO	**m2**	**390,79**		**$ 171.370.597,00**
CONSTRUCCIONES				
CONSTRUCCIONES ANEXAS	**UNIDAD**	**CANTIDAD**	**VALOR UNITARIO**	**VALOR TOTAL $**
ITEM b1. ENRAMADA	m2	35,59	$ 265.000,00	$ 9.431.350,00
ITEM b2. PISO DURO	m2	37,00	$ 80.000,00	$ 2.960.000,00
ITEM b3. JARDINERA	m2	2,80	$ 180.000,00	$ 504.000,00
ITEM b4. HUELLAS VEHICULARES	m2	24,58	$ 60.000,00	$ 1.474.800,00
ITEM b6. PORTON EN TUBO METALICO	Und	1,00	$ 1.810.000,00	$ 1.810.000,00
ITEM b7. MURO FRISADO	ml	37,12	$ 285.000,00	$ 10.579.200,00
SUBTOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				**$ 26.759.350,00**
SUBTOTAL ESPECIES Y CULTIVOS DISPERSOS BBY-UF_09_150 - FICHA No. 1				**$ 3.710.000,00**
AVALUO TOTAL BBY_09_150				**$ 201.839.947,00**

BUCARAMANGA, SEPTIEMBRE 09 DE 2020
SON: DOSCIENTOS UN MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS MCTE.

Cordialmente,

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

R.A.A AVAL 91479580

Vo. Bo. Comité Técnico,

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

Vo. Bo. Comité Técnico,

ALONSO FUENTES CRUZ –
PRESIDENTE – LONJASAN.
RAA AVAL-5559733

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

13.1 DAÑO EMERGENTE:

LIQUIDACION DAÑO EMERGENTE AVALUO No. BBY_09_150

DERECHOS NOTARIALES COMPRAVENTA LIQUIDACION DAÑO EMERGENTE			
MONTO PREDIO POR AVALUO	**$**	**201.839.947**	**%**
DERECHOS NOTARIALES COMPRAVENTA	$	619.419	0,31%
HOJAS DE ESCRITURA (10)	$	35.000	0,01%
COPIAS ESCRITURAS (3): 30 HOJAS	$	135.000	0,05%
AUTENTICACIONES	$	45.000	0,02%
BIOMETRIA	$	5.800	0,00%
SUBTOTAL	**$**	**840.219**	0,39%
OTRAS CUENTAS			
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO	$	9.506	0,00%
FONDO SUPERNOTARIADO	$	9.506	0,00%
IVA	$	159.642	0,07%
TOTAL GASTOS NOTARIALES	**$**	**1.018.874**	**0,47322004%**
OTROS GASTOS:			
BOLETA FISCAL DPTAL	$	2.923.008	1,4%
REGISTRO INSTR. PUBLICOS	$	1.130.307	0,6%
SUBTOTAL OTROS	**$**	**4.053.315**	**2,0%**
TOTAL	**$**	**5.072.189**	**2,5%**

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

NOTA:

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

13.2 LUCRO CESANTE

SALVEDAD: Se hace salvedad que no fueron suministrados por la Concesión ni por el propietario documentos para cálculo de indemnizaciones por Lucro Cesante. Por lo anterior en el presente informe no se liquidó indemnización por este rubro, según Resolución 898 de 2.014.

BUCARAMANGA, SEPTIEMBRE 09 DE 2020.

Cordialmente,

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

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

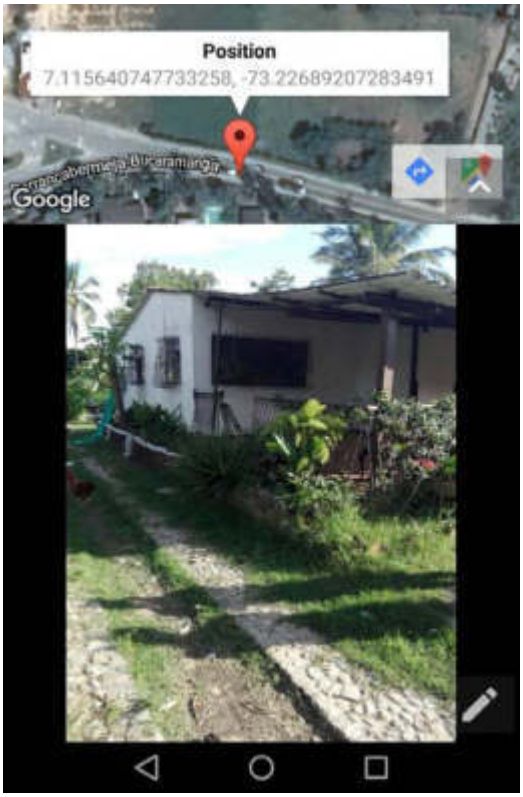
Vo. Bo. Comité Técnico

ALONSO FUENTES CRUZ – R.L. LONJA INMOBILIARIA RAA AVAL-5559733

14. ANEXOS

14.1 ANEXOS GRAFICOS

Vista Satelital del Predio

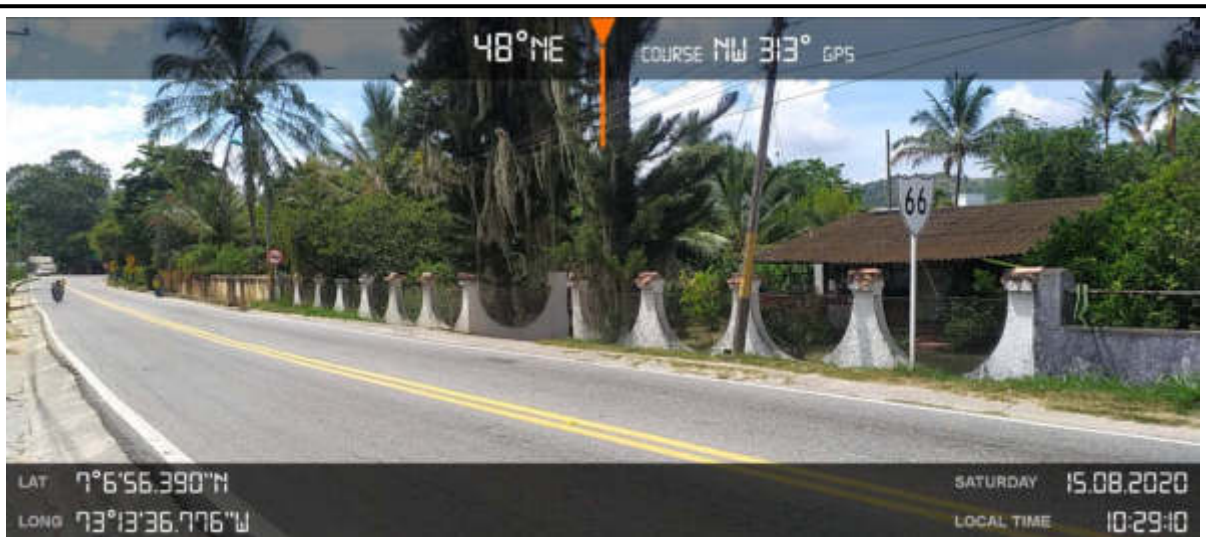


14.2 ANEXO FOTOGRAFICO

VISTA SATELITAL DEL PREDIO

CORPORACIÓN:
LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER
UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.
NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.
AFILIADO A ASOLONJAS
CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 BMANGA.
http://www.lonjasan.com

PANORAMICAS



CORPORACIÓN:
LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER
UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.
NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.
AFILIADO A ASOLONJAS
CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 BMANGA.
http://www.lonjasan.com

Construcción B1 Enramada

Construcción B2 Piso Duro

CORPORACIÓN:
LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER
UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.
NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.
AFILIADO A ASOLONJAS
CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 BMANGA.
http://www.lonjasan.com

Construcción B3 Jardinera

Construcción B4 Huellas

Construcción B6 Portón

CORPORACIÓN:
LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER
UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.
NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.
AFILIADO A ASOLONJAS
CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 BMANGA.
http://www.lonjasan.com

Construcción B7 Muro Frontal

ESPECIES VEGETALES

Araucaria (Pino)

Pino Ornamental

CORPORACIÓN:
LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER
UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.
NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.
AFILIADO A ASOLONJAS
CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 BMANGA.
http://www.lonjasan.com

ESPECIES VEGETALES

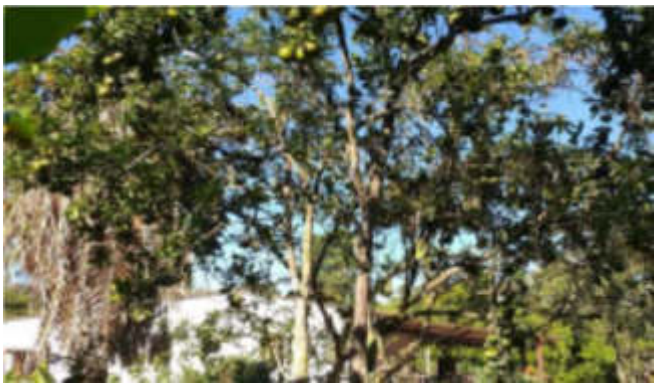
Limón Mandarino

Guayabo

Palma de Coco

Noni

Mandarina Israel



Balso

CORPORACIÓN:
LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER
UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.
NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.
AFILIADO A ASOLONJAS
CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 BMANGA.
http://www.lonjasan.com

ESPECIES VEGETALES

Heliconia

Orquidea

Helechos

Pino Enano

Mandarina

Sábila

14.3 ANALISIS UNITARIOS

ITEM b1. ENRAMADA

ITEM b1. ENRAMADA							
DESCRIPCION		ITEM		UND.	CANT.	VLR UNIT	VLR TOTAL
1	Preliminares	1,1	Localización y replanteo obra arquitectónica	m2	35,59	$ 3.599,00	$ 128.088,41
		1,2	Limpieza descapote y retiro de sobrantes	m2	35,59	$ 1.475,00	$ 52.495,25
2	Movimiento de Tierra	2,1	Excavación manual de tierra o conglomerado	m3	10,68	$ 23.387,60	$ 249.709,41
		2,2	Relleno material sitio compactado rana	m3	3,559	$ 25.253,19	$ 89.876,11
3	Piso	3,1	Mortero de nivelacion	m2	35,59	$ 35.479,65	$ 1.262.720,74
		3,2	Tableta de gres	m2	35,59	$ 45.105,50	$ 1.605.304,75
		3,2	Cerramiento metalico	ml	6,00	$ 200.000,00	$ 1.200.000,00
4	Cubiertas	4,1	Suministro e instalación Teja Tipo ETERNIT (Incluye estructura de soporte madera ASERRADA Y AMACHIMBRADA)	gbl	1,0	$ 4.251.640,10	$ 4.251.640,10
5	Instalaciones Eléctricas	5,1	Incluye adecuación electrica y puntos electricos	gbl	1	$ 544.228,98	$ 544.228,98
6	Transporte interno de materiales	6,1	* Transporte materiales	viaje	4,0	$ 260.000,00	$ 1.040.000,00
7	Mano de obra	7,1	Mano de obra	hc	32	$ 23.800,00	$ 761.600,00
8	Herramienta y equipo menor	8,1	Herramienta y equipo menor	gbl	1	$ 11.800,00	$ 11.800,00
			SUBTOTAL				**$ 11.197.463,74**
		AIU 12 %	ADMINISTRACION				$ 447.898,55
			IMPREVISTOS				$ 447.898,55
			UTILIDADES				$ 447.898,55
			TOTAL				**$ 12.541.159,39**
VALOR POR M2							**$ 352.378,74**

ITEM b2. PISO DURO

ITEM b2. PISO DURO							
ITEM		DESCRIPCION		UND.	CANT.	VLR UNIT	VLR TOTAL
1	Preliminares	1,1	Localización y replanteo obra arquitectónica	m2	37,0	$ 3.599,00	$ 133.163,00
		1,2	Limpieza descapote y retiro de sobrantes	m2	37,0	$ 1.475,00	$ 54.575,00
2	Movimiento de Tierra	2,1	Excavación manual de tierra o conglomerado	m3	3,7	$ 23.387,60	$ 86.534,12
		2,2	Relleno material sitio compactado rana	m3	3,7	$ 25.253,19	$ 93.436,81
3	Piso	3,1	Mortero de nivelacion	m2	37,0	$ 35.479,65	$ 1.312.747,05
		3,2	Tableta de gres	m2	37,00	$ 45.105,50	$ 1.668.903,50
4	Transporte interno de materiales	4,1	* Transporte materiales	viaje	1,0	$ 260.000,00	$ 260.000,00
5	Mano de obra	5,1	Mano de obra	hc	16	$ 23.800,00	$ 380.800,00
6	Herramienta y equipo menor	6,1	Herramienta y equipo menor	gbl	1	$ 11.800,00	$ 11.800,00
			SUBTOTAL				**$ 4.001.959,48**
		AIU 12 %	ADMINISTRACION				$ 160.078,38
			IMPREVISTOS				$ 160.078,38
			UTILIDADES				$ 160.078,38
			TOTAL				**$ 4.482.194,62**
VALOR POR M2							**$ 121.140,40**

ITEM b3. JARDINERA

ITEM			DESCRIPCION	UND.	CANT.	VLR UNIT	VLR TOTAL
1	Preliminares	1,1	Localización y replanteo obra arquitectónica	m2	2,8	$ 3.599,00	$ 10.077,20
		1,2	Limpieza descapote y retiro de sobrantes	m2	2,8	$ 1.475,00	$ 4.130,00
2	Movimiento de Tierra	2,1	Excavación manual de tierra o conglomerado	m3	0,28	$ 23.387,60	$ 6.548,53
		2,2	Relleno material sitio compactado rana	m3	0,28	$ 25.253,19	$ 7.070,89
3	Estructura	3,1	Concreto 2500 psi 0.8x3.50	m3	0,5	$ 397.770,92	$ 214.000,75
		3,2	Tableta de gres	m2	0,5	$ 45.105,50	$ 24.266,76
4	Transporte interno de materiales	4,1	* Transporte materiales	viaje	0,5	$ 260.000,00	$ 130.000,00
5	Mano de obra	5,1	Mano de obra	hc	8	$ 23.800,00	$ 190.400,00
6	Herramienta y equipo menor	6,1	Herramienta y equipo menor	gbl	1	$ 11.800,00	$ 11.800,00
			SUBTOTAL				**$ 598.294,14**
		AIU 12 %	ADMINISTRACION				$ 23.931,77
			IMPREVISTOS				$ 23.931,77
			UTILIDADES				$ 23.931,77
			TOTAL				**$ 670.089,43**
VALOR POR M2							**$ 239.317,65**

ITEM b4. HUELLAS VEHICULARES

ITEM b4. HUELLAS VEHICULARES							
DESCRIPCION		ITEM		UND.	CANT.	VLR UNIT	VLR TOTAL
1	Preliminares	1,1	Adecuación y nivelación del terreno	m2	24,58	$ 3.599,00	$ 88.463,42
		1,2	Limpieza descapote y retiro de sobrantes	m2	24,58	$ 1.475,00	$ 36.255,50
2	Movimiento de Tierra	2,1	Excavación manual de tierra o conglomerado	m3	7,374	$ 23.387,60	$ 172.460,16
		2,2	Relleno material sitio compactado rana	m3	2,458	$ 25.253,19	$ 62.072,35
3	Afirmado	3,1	Elaborado con laja de piedra y cemento de 0.5m	m2	24,58	$ 29.500,00	$ 725.110,00
4	Transporte interno de materiales	4,1	Transporte materiales	viaje	2	$ 260.000,00	$ 520.000,00
5	Mano de obra	5,1	Mano de obra	hc	1,6	$ 23.800,00	$ 38.080,00
6	Herramienta y equipo menor	6,1	Herramienta y equipo menor	gbl	1	$ 11.800,00	$ 11.800,00
			SUBTOTAL				**$ 1.654.241,43**
		AIU 12 %	ADMINISTRACION				$ 66.169,66
			IMPREVISTOS				$ 66.169,66
			UTILIDADES				$ 66.169,66
			TOTAL				$ 1.852.750,40
VALOR POR ML							**$ 75.376,34**

ITEM b6. PORTON EN TUBO METALICO

ITEM b6. PORTON EN TUBO METALICO					
ITEM	**DESCRIPCION**	**UND**	**CANT**	**VR/UNIT**	**VR/TOTAL**
1	TUBO METALICO	ML	31,50	$ 29.377,28	$ 925.384,32
2	COLUMNAS 0.3X0.3 M	ML	4	$ 29.377,28	$ 117.509,12
3	MALLA ESLABONADA	M2	4	$ 15.153,44	$ 61.068,37
4	LAMINA METÁLICA	M2	2	$ 44.250,00	$ 109.740,00
5	ANTICORROSOSIVO	ML	37,98	$ 10.223,52	$ 388.289,29
6	SOLDADURA ELECTRODO	KG	3,00	$ 10.620,00	$ 31.860,00
7	MANO DE OBRA	HC	8	$ 23.800,00	$ 190.400,00
8	TRANSPORTE MATERIAL	DIA	1,0	$ 260.000,00	$ 260.000,00
9	HERRAMIENTA MENOR	GLB	1,0	$ 11.800,00	$ 11.800,00
SUBTOTAL					$ 2.096.051,10
AIU 15%					$ 314.407,67
TOTAL UND					**$ 2.410.458,77**

ITEM b7. MURO FRISADO

ITEM b7. MURO FRISADO					
ITEM	DESCRIPCION	UND.	CANT.	VLR UNIT	VLR TOTAL
1	Adecuación y nivelación del terreno	m2	11,14	$ 3.599,00	$ 40.078,46
2	Limpieza descapote y retiro de sobrantes	m2	11,14	$ 1.475,00	$ 16.425,60
3	Excavación manual de tierra o conglomerado	m3	3,34	$ 23.387,60	$ 78.133,29
4	Relleno material sitio compactado rana	m3	1,11	$ 25.253,19	$ 28.121,95
5	Mampostería en ladrillo	m2	85,50	$ 33.241,49	$ 2.842.146,97
6	Friso	m2	201,40	$ 17.829,80	$ 3.590.921,72
7	Pintura	m2	201,40	$ 8.457,65	$ 1.703.370,71
8	Columnas de concreto	und	19,00	$ 115.524,36	$ 2.194.962,84
9	Malla eslabonada	m2	100,00	$ 15.153,44	$ 1.515.344,20
10	Soldadura electrodo	kg	5,00	$ 10.620,00	$ 53.100,00
11	Teja de barro	und	190,00	$ 944,00	$ 179.360,00
12	Transporte materiales	viajes	3	$ 260.000,00	$ 780.000,00
13	Mano de obra	hc	32	$ 23.800,00	$ 761.600,00
14	Herramienta y equipo menor	gbl	1	$ 11.800,00	$ 11.800,00
AIU 15 %	SUBTOTAL				**$ 13.795.365,75**
	ADMINISTRACION				$ 689.768,29
	IMPREVISTOS				$ 689.768,29
	UTILIDADES				$ 689.768,29
TOTAL					**$ 15.864.670,61**
TOTAL ML					**$ 427.388,76**

14.4 ANALISIS UNITARIOS DE CULTIVOS Y ESPECIES FORESTALES UF 09, SEPT. 2020

CORPORACIÓN:
LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER
UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.
NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.
AFILIADO A ASOLONJAS
CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 BMANGA.
http://www.lonjasan.com

VALOR CULTIVOS PERMANENTES Y SEMIPERMANENTES

RESUMEN Fuente: Estudio de caracterización y análisis de especies forestales y cultivos en la Ruta del Cacao de las unidades Funcionales Ruta del cacao, en jurisdicción de los diferentes municipios SEPTIEMBRE -DICIEMBRE DE 2016 - AGOSTO 2.020. (Ing. Forestal José Vicente Castillo). TP No. 12169 DEL MINISTERIO DE AGRICULTURA

VALOR ARBOL EN PIE 100%

LOS VALORES ADOPTADOS QUEDAN A CRITERIO DEL AVALUADOR DE ACUERDO AL ESTADO DE CADA ESPECIE SEGÚN EL RANGO DE CLASIFICACIÓN.

CULTIVOS Y ESPECIES	< 10 DAP	< 20 DAP	< 30 DAP	< 40 DAP	< 60 DAP	< 80 DAP	< 100 DAP	< 120 DAP	< 1,40 DAP EN ADEL.
ABARCO	$ 40.000	$ 50.000	60000-70000	80000 -100000	100 -120	130-150	$150-160	$160	
ABAREMA JUJUMBA	$ 30.000	$ 40.000	$ 50.000	$ 60.000	$ 100.000	$ 120.000	$ 150.000	$ 180.000	$ 200.000
ACACIO/ACACIO LEUCADENA	$30000 - 50,000	$150-180	$200. - $280.	$ 320.000	$ 380.000	$ 400.000	$ 420.000		
ACACIO / ACACIO MAGNUN	$30000 - 50,000	$150-180	$200. - $280.	$ 320.000	$ 380.000	$ 400.000	$ 420.000		
ACEITE MARIA	30000-50000	60000-100000	$ 130.000	$ 260.000	$ 350.000				
ACEITUNO	30000-50000	60000-100000	$ 130.000	$ 260.000	$ 350.000				
ACHOTE - ACHIOTE	$ 30.000	$ 40.000	$ 50.000	$ 60.000	$ 100.000				
AGUACATE CHOQUETTE	1HASTA 3	$ 120.000	> 3 AÑOS	$ 235.000		CRIOLLO 5 ANOS $105.984			DECADENCIA $120
AGUACATE TECNI	1HASTA 3	$ 250.000	> 3 AÑOS	$ 450.000	PCC	CRIOLLO 5 ANOS $205.983			semilero vara $20,000
AGUACATE TRAD	1HASTA 3	$ 125.000	> 3 AÑOS	$370.000 PCC	Decadenc: $90 mil	CRIOLLO MENOR A 2 ANOS $60,000 A $125.983			semilero vara $20,000
AJISITO - AJI	$ 20.000	$20. A $50.	$ 50.000	$ 60.000	$ 100.000	MATA DE AJI $30 A $60		DEPENDE DEL TAMAÑO	
ALAPO	$ 40.000	$ 50.000	$ 60.000	$ 100.000	$ 100.000				
ALBARICO	$ 40.000	$ 50.000	60000-70000	80000-100000	100 - 120	PALMA ORNAMENTAL $105,983			
ALBICIA	$ 30.000	$ 40.000	$ 50.000	$ 60.000	$ 100.000	$ 120.000	$ 150.000	$ 180.000	$ 200.000
ALCURUCO-ACURUCO	$ 20.000	$20. A $50.	$ 50.000	$ 60.000	$ 100.000				
ALGARROBO	$ 20.000	$30. A $55.	$ 60-80000	$80000-100000	$110000-120000	$ 350.000	$ 520.000		
ALGODÓN - ALGODONCILLO	$ 30.000	$30, - $40,	$ 60.000	$ 100.000	$ 130.000	$ 130.000	130-150		
ALMENDRO	$ 40.000	$ 50.000	60000-80000	100000-120000	135-150	$ 180.000	$ 200.000	< 5 AÑOS $80	6 -20 AÑOS $130; 20-25 AÑOS $180
ANACO	$ 30.000	$ 40.000	$ 50.000	$ 60.000	$ 100.000	$ 120.000	$ 150.000	$ 180.000	
ANGELINO	$ 30.000	$ 45.000	$50 A$80.000	$80 A $100.000	$100 A $130	$100 A $130	$ 130.000	$ 150.000	$ 160.000
ANON < 5 AÑOS FRUTAL $80,000	< 1 año $40	ANON 5 -10 AÑOS FRUTAL $100,000		ANON >10 AÑOS FRUTAL $120,000					
ANON MONTAÑERO	$ 30.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 80.000	$ 100.000	$100 A 120	$ 120.000	ANON < 5 AÑOS FRUTAL $80,000	
ARAPO	$ 30.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 100.000	$100 A $129	$ 130.000	$ 150.000	$ 180.000	
ARAZA (FRUTAL)	$30 -$60	< 3 años		ARAZA de 3 a < 10 ANOS $100 MIL				PARECIDO A GUAYABA	
ARENOSO	30000-50000	60000-100000	$ 130.000	$ 260.000	$ 350.000				
ARBOL O FRUTO DEL PAN	PRODUCCION $120,000-150.000								
ARBOL DE NAVIDAD	ENTRE $ $15.000 Y $30.00 A CRITERIO DEL AVALUADOR. (Teniedo en cuenta el tamaño de la especie)						> 10 AÑOS $80,000 - $100,000		
ARCABUCO	$ 30.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 100.000					
ARCHI	$ 30.000	$ 40.000	$ 50.000	$ 60.000					
AREVALITO	$ 30.000	$ 40.000	$ 50.000	$ 60.000	$ 100.000				
AREVALO	$ 10.000	$ 30.000	$ 60.000	$ 100.000	$ 120.000				
ARNICA	PEQUEÑO $30.000 GRANDE > 3 AÑOS $100.000								
ARO	30-60	60-100	$ 120	$ 150	$ 180.000	$ 200.000			
ARRAYAN	$ 40.000	$ 50.000	60000-80000	100000-120000	135-150	$ 180.000	$ 200.000		
AZALEIA ENRE 1 Y 5 ANOS	$ 25.000								
BAILADOR	$ 30.000	$40. A $60.	$70000-90,000	$95000-120,000	$ 150.000	$ 180.000			
BALO - BALLO - VALLO - BALLADON	$ 30.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 100.000					
BALSAMO	$ 30.000	$ 40.000	$ 100.000	$ 100.000					
BALSILLO	$ 30.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 100.000	$ 130.000				
BALSO - BALSO BLANCO/NEGRO	$ 30.000	$ 40.000	$40 A $80	$100 A $130	$135 A $150	$ 180.000	$ 200.000		
BAMBÚ- CAÑABRAVA	$ 100.000			entre 60 y 100 cepas	%$600,000				
BAMBÚ- GUADUA (matas con mas de 30 canutos o cepas) por M2 $12,500-18,000/m2									
BAMBÚ- GUADUA (matas con mas de 30 canutos o cepas)			350000/450000	PEQUENA CON POCA CANTIDAD DE CEPAS =			$180.000	mas DE 200 cepas. A $2.000.000,	
BARA DE JUAN BLANCO	$ 20.000	$ 40.000							
BARBASCO - BOMBASCO	$ 20.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 100.000	$ 120.000	130-150			
BLANQUILLO	$ 30.000	$ 40.000	$ 50.000	$ 60.000	$60 A $100	S/N TAMAÑO			
BAYO FRUTAL	PEQ. $30000	PCC $100,000							
BOLANDERA	$ 30.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 100.000	$100 A $129	$ 130.000	$ 150.000	$ 180.000	
BOROJO	$ 61.000	$ 100.000							
BROMELIA	$ 35.000	$ 40.000	$ 60.000	$80 A $100	$ 100.000	$ 130.000		ENTRE $10 A $30 ORNAMENTAL	
BUCARO (ROSE GALLO)	$ 30.000	$ 40.000	60000-80,000	$ 100.000	$ 120.000	130-150	$ 180	220	250-300
CABELLO DE ANGEL	$ 35.000	$ 40.000	$ 60.000	$80 A $100	$ 100.000				
CACAO TRAD	ENTRE $47 Y $50		ACUERDO A TAMAÑO Y ESTADO DE LA ESPECIE			TEOBROMA - TECNIFICADO $60-$80	MIL -PORCELANA $50 MIL > 3-4 ANOS		
CACAO TRAD	ACUERDO A TAMAÑO Y ESTADO DE LA ESPECIE			1-6 MESES $ 15,000	> 1 AÑO $ 25	> 2 AÑO $30			
CACHO	$ 30.000	$ 40.000	$ 50.000	65000-80000	65000-80000				$ 100.000
CACHO DE VENADO/ORNAMENTAL	$20000-50000	PEQ. SEGÚN TAMAÑO.	CACHO VENADO GRANDE $100-150						
CACTUS - CATUS	<3 AÑOS $25	3-5 AÑOS$50	<5-10 AÑOS $60						
CAFECITO - CAFETILLO	$ 30.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 80.000	$ 100.000	$100 A 120	$ 120.000		
CAFÉ	$20 A $45	$ 45.000	$ 60.000	$80 A $100	$ 100	$ 120	< 5 AÑOS $45	15 AÑOS$80	PCC $100-$240
CAFETO / CAJETO	$20 A $45	$ 45.000	$ 60.000	$80 A $100	$ 100	$ 120		15 AÑOS$80	

CORPORACIÓN:
LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER
UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.
NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.
AFILIADO A ASOLONJAS
CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 BMANGA.
http://www.lonjasan.com

CAIMO	$ 30.000	$ 40.000	$ 50.000	$ 80.000						$ 100.000
CAMPANO	30000-50000	60000-100000	$ 130.000	$ 260.000	$ 350.000					
CANELO	$ 35.000	$ 40.000	$ 60.000	$80 A $100	$ 100.000					
CAÑA-BRAVA (matas)	ENTRE $10.000 Y $50000 DE ACUERDO A LA CANTIDAD DE VARAS				VARA INDIVIDUAL ENTRE $1,000 A $1,500				CAÑA MUDA < 3 $29	
CAÑAHUETE - CAÑAGUATE	$ 30.000	$ 40.000	50-60	80-100	$ 120.000	$ 130.000				$ 100.000
CAÑOFISTULO	$ 30.000	$ 40.000	$ 50.000	$ 80.000	$ 100.000					
CAÑA FORRAJERA	$250-$350/M2	$2,500,000/HA								
CAOBO - CAOBO ROJO	$ 35.000	$ 40.000	$ 60.000	$80 A $100	$ 100.000					
CARACOLI	30000-50000	60000-100000	$ 130.000	$260.000 a $300.000	$ 350.000	$ 360.000	$ 370.000			
CARAMBOLO	1-5 AÑOS $60	6-12 AÑOS	$ 80.000	> 12 años= $100.000						
CARAÑO	$ 15.000	$ 20.000	$ 30.000	$40 A 50	$ 80.000					
CARATE	$20 A $30	$30 A $45	$ 50.000	$ 60.000	$ 80.000					
CARATILLO	$ 20.000	$ 30.000	$ 40.000	$ 50.000	60-80	$ 100				
CARBONERO	30000-50000	60000-100000	$ 130.000	$ 260.000	$ 350.000					
CARITO	$ 30.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 80.000	$ 100.000	$100 A 120	$ 120.000			
CARNE / CUERO GALLINA	$ 30.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 100.000	$ 110.000	$ 130.000				
CAUCHO	$ 30.000	$40. A $60.	$70000-90,000	$95000-120,000	$ 150.000	$ 180.000	$ 200.000	$ 220.000	$ 250.000	
CAYENO ORNAMENTAL ENTRE 1 Y 5 ANOS	$ 25.000	a $30,000	CROTO ORNAMENTAL $80-120			CAYENO ORNAMENTAL GRANDE $80-$100				
CEDISO	$ 30.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 100.000						
CEDRILLO -CEDRILLO BLANCO, CEDRO AMARGO - CEDRELLA ADORATA	$ 30.000	$40. A $60.	$70000-90,000	$95000-120,000	$ 150.000	$ 180.000	$ 200.000	ORNAMENTAL GRANDE $100		
CEDRO	$50000-75000	$120 A $130	$180 A $250	280000 -390000	$ 520.000	$ 212.975	$ 212.975	$ 250.000	$ 280.000	
CEDRO DE MONTAÑA	$50000-75000	$120 A $130	$180 A $250	280000 -390000	$ 520.000	$ 212.975	$ 212.975	$ 250.000	$ 280.000	
CEDRO ROJO / CEBOLLO	$50000-75000	$120 A $130	$180 A $250	280000 -390000	$ 520.000	$ 212.975	$ 212.975	$ 250.000	$ 280.000	
CEIBA BLANCA - UMCA - LECHOSA	$ 30.000	$60 A $120	$125 A $140	$145 A $200	$130 A $200	$130 A $200	$130 A $200	$ 200.000	$ 212.975	
CEIBA BOMGA, ESPINOSA	$ 30.000	$60 A $120	$125 A $140	$145 A $200	$130 A $200	$130 A $200				
CEIBA BRUJA	$ 30.000	$60 A $120	$125 A $140	$145 A $200	$200 A $250	$250 A $280				
CEIBA COMUN	$ 40.000	$60 A $120	$125 A $140	$145 A $200	$200 A $250	$250 A $280				
CEIBA PINTADORA	$ 30.000	$60 A $120	$125 A $140	$145 A $200	$200 A $250	$250 A $280				
CEIBA TOLUA / TONUA	$ 40.000	$60 A $120	$125 A $140	$145 A $200	$159.732 - $212.975	$250 A $280				VARAS A $40
CERCA VIVA ZUNGILA - SWINGLEA - CAYENO-TRINITARIO- CROTO	**ENTRE $10 - $20, $30 Y $40.000 DE ACUERDO AL ESTADO DE CONSERVACIÓN**					**ML ó und**	**MAS DE 2,50 H**	**30000-40000**		**M2: $30,000**
CERCA VIVA PINO	**0,60 A 1,10 DAP A $120,000 C/U**			**CERCA VIVA GUAYACAN 0,60 A 0,90 DAP A $220000 C/U**						
CERCA VIVA ORDINARIOS y/O NATURALES	**ENTRE $10.000 Y $20.000/ML DE ACUERDO AL ESTADO DE CONSERVACIÓN**									
CERCA VIVA GUADUA - BAMBU	**POR MT LINEAL - MAYOR DE 3 MTS H $80.000 - $100,000**									
CEREZO	DOS AÑOS= $ 46. 215 - $80,000		4 AÑOS=$120,000		CEREZO DE 5 A 20		$ 150.000			
CHAMPU	$ 25.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 80.000	$ 100.000,00	$ 100.000,00	$ 120.000,00	$ 140.000,00	$ 160.000,00	
CHICHARRO - CHICHARITO	30000-50,000	60-100	$ 120.000	$ 140.000	$ 160.000					
CHICHATODO	30000-50,000	60-100	$ 120.000	140000-159,000	$ 160.000					
CHINGALE	30000-50,000	60-100	$ 120.000	$ 140.000	160000-200000					
CHINGUEY	$ 40.000	$ 50.000	$ 60.000	$80 A $100.000						
CHIRIMOLLO	HASTA DOS AÑOS= $ 46. 215		4 AÑOS=$ 46.215	> 5 $60- $80,000	11 AÑOS= $60.000 - $80,000					
CHIRIMOLLO MADERABLE	$ 30.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 100.000	$ 120.000					
CHITATO / CHISPADOR - ACURUCO	$ 30.000	$30 A $45	$ 60.000	$ 100.000	$ 120.000	$ 150.000				
CHITU	$ 30.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 80.000	$ 100.000					
CHOCHO /FRUTAL	$ 30.000	$ 400.000	$ 60.000	$ 80.000	EN PROD $150.					
CHOROLA	$10.000 A $20.000									
CIGARRILLO ORNAMENTAL	MATA $40-70									
CINTO	$ 30.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 100.000	$ 120.000					
CIPRES	$ 30.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 100.000	$ 120.000	$ 130.000	$ 140.000	< 3 AÑOS $40	3-10 AÑOS $80	
CIRUELO - COCOTA OCAÑERA	< DOS AÑOS= $ 46. 215		4 AÑOS=$ 46.215		5 a 10 años $56		11 AÑOS= $60.00	> 11 años $110,000		
CITRICOS COMUNES CRIOLLOS		35.000 Dos Años		56.000 Produccion						
CRISPIN	1-3 $30	3-9 AÑOS $50	60000 10 AÑOS							
CLAVELLINO	$ 30.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 100.000						
COCO (CUALQUIER OTRO COCO MADERABLE) **ROJO, PICHO**	$ 30.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 100.000	$ 120.000	$ 150.000	$ 180.000	<10 años $60 a 120. > 10 años $100,000	> 10 -20 años $120,000-$180,000	
COCO CRISTAL	$ 30.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 100.000	$ 120.000	$ 150.000	$ 180.000	MATA COCO PEQ. $20-30		
COCO-CUNA	$ 30.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 100.000	$ 120.000	$ 150.000	$ 180.000			
COCUETO/COCUELO	$ 30.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 100.000	$ 120.000	$ 150.000	$ 180.000			
COMINO	$ 30.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 100.000	$ 120.000					
COPILLO / (COPE)	$40-60	$100-120	$ 150.000	$ 180.000	$ 200.000	$ 250.000	VARA SEMILLERO O MATA $10,000			
COPILLO MONTAÑERO	$40-60	$100-120	$ 150.000	$ 180.000	$ 200.000	$ 250.000	VARA SEMILLERO O MATA $10,000			
CORAL - MATA CORALITO	$ 20.000	$ 56.564	$ 60.000	$ 60.000	$ 60.000	< 3 AÑOS $30,000		ORNAMENTAL $15,000 A $40.000		
CORCHO	$ 20.000	$ 40.000	$ 60.000							
CORDONCILLO	$20000-30000	$60-80	$100-150	$ 170.000	$ 240.000	$ 260.000				
CROTO	$ 20.000	$ 56.564	$ 60.000	< 3 AÑOS $30,000		ORNAMENTAL A $40.000 MATA		> 3 - 10 años	60000	
CUCHARO - CUCHARILLO	$ 30.000	$40. A $60.	$70000-90,000	$95000-120,000	$ 150.000	$ 180.000	$ 200.000			
CULTIVOS DE YUCA MATAS	$1.000	$3000 - 5,000								

CURAZAO VERANERA	$ 20.000								
DECUMBENS	$250M2								
DOCTORA	$ 20.000								
DORMIDERO	30000-50,000	60-100	$ 120.000	140000-159,000	$ 160.000				
DURANTAS	$ 30.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 100.000	1 AÑOS	$ 40.000	2-4 AÑOS	$ 65.000	ORNAMENTAL 10-20
ELEMENTO	$ 20.000	$ 30.000	$ 40.000						
ESCOBILLO - ESCOBO	$40-60	$100-120	$ 150.000	$ 180.000	$ 200.000	$ 250.000	VARA SEMILLERO O MATA $10,000		
ESPECIES ORNAMENTALES (matas)	$10.000 A $30.000.	Con flor $25.000.=	INCLJUYE CLAFER	Y MATAS DE JARDIN	AZUCENA. ANGELINO, BELLISIMA, RUDA, VERANERA, CAMPÁNA, MENTA, BIFLORA, OTRAS, NAZARENO, MILLON, CERIMAN, ARBOL DE LA FELICIDAD, HELICONIA Y OTROS DE JARDIN: DESDE $10, $20 A $30.000. LENGUA DE SUEGRA DE $15 A $35.000.				
EUCALIPTO	30000-50,000	60-100	120000-149,000	180-250	$ 285.000	$ 300.000			
EUCALENO	$ 30.000	$ 40.000	$ 60.000						
FRESNO	$ 30.000	$ 50.000	$ 80.000	$ 100.000	$ 120.000	$ 130.000			
FICTOS - FICTUZ	$20000-30000	$60-80	$100-150	$ 170.000	$ 240.000	$ 260.000		Ficus ornamental $80-100	
FICUS / FICO	$20000-30000	$60-80	$100-150	$ 170.000	$ 240.000	$ 260.000			
FIGUERONA	$ 30.000	$ 60.000	$ 100.000	$ 120.000					
FLOR MORADO	30000-50,000	60-100	120.000-149.000	180-250	$ 285.000	$ 300.000		ORNAMENTAL $130	
FRANCESINO (ORNAMENTAL)	$ 20.000	$ 56.564	$ 60.000	< 3 AÑOS $30,000		ORNAMENTAL A $40.000		> 3 - 10 años	$ 60.000
FRIJOLITO	$ 30.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 100.000	$ 120.000	$ 150.000	$ 180.000	$ 200.000	
FRIJOLITO (varas)	$ 30.000								
GALAPO	30000-50,000	60000-99,000	$ 100.000	100000-120000	$ 180.000				
GALLINEROS	$ 40.000	$60 A $120	$125 A $140	$145 A $200	$159.732 - $212.975	$250 A $280			
GARRAPATO	$ 30.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 100.000	$ 120.000	$ 130.000	$ 150.000		
GENIUS	$ 20.000	$ 30.000	$ 40.000	$ 80.000	$ 100.000	$ 100.000	$ 120.000		
GENIPA	$ 20.000	$ 30.000	$ 40.000	$ 80.000	$ 100.000	$ 100.000	$ 120.000	$ 130.000	$ 160.000
GITO / GUITO	$ 20.000	$ 30.000	$ 40.000	$ 80.000	$ 100.000				
GORROBILLO	$ 20.000	$ 30.000	$ 60.000	$ 100.000	$ 120.000	$ 130.000			
GIRONA	DE $10.000 A $20.000								
GRANADILLA	$ 61.000								
GRANADILLA	$ 30.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 100.000	$ 120.000	$ 130.000	$ 130.000	$ 150.000	$ 180.000
GUACAMAYO	$ 30.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 100.000	$ 120.000	$ 150.000			
GUACHARACO	30000-50,000	60000-99,000	$ 100.000	100000-120000	$ 180.000				
GUACIMO	$ 30.000	$ 40.000	$ 40.000	$50 A $100	$50 A $100	$ 100.000	$ 120.000	$ 130.000	$ 150.000
GUAICO	$ 20.000	$ 30.000	$ 40.000	$ 80.000					
GUAIMAROS	$ 20.000	$ 20.000	$ 40.000	$ 60.000					
GUALANDAY	$ 30.000	$ 45.000	$ 60.000	$ 80.000	$ 100.000	$ 100.000	$ 120.000		
GUAMAMICO (frutal) - GUAMO - GUAMO COPERO, MONTE - INGA GUAMA, CHINIVO, MESTIZO	$20.000 -$30.000 <1 Años= $40	$30,000 A $40.000 1-3 años= $60 A $80	$60.000 4 AÑOS $90-100	$80.000 >5 años= $100.000 - $110,667	$ 100.000,00	$ 150.000	A CRITERIO	VARA < 10 $3,000	
GUAMARDITO	$ 20.000	$20 A 40	$40 A $100	$100 A 110	$ 110.668	$ 110.668	$ 110.668	$ 130.000	
GUAMO - GUAMILLO - G. MACHO	$30000-50,000	$100 A 120	$120 A 140	$ 150.000	$ 180.000,00	$ 200.000	$ 220.000	>3 A 10 $95,000	> 10 AÑOS 130,000; > 15 AÑOS 130-180,000
GUAMO CAFETERO	$30000-50,000	$100 A 120	$120 A 140	$ 150.000	$ 180.000	$ 200.000			
GUAMO CASTAÑERO - BLANCO	$30000-50,000	$100 A 120	$120 A 140	$ 150.000	$ 180.000	$ 200.000			
GUAMO MONTAÑERO	$ 40.000	$60 A $120	$125 A $140	$145 A $200	$159.732 - $212.975	$250 A $280	VARA < 10 $10,000		
GUANABANO TRAD	< de 3 años = $ 70.000 A 125.000				> A 3 AÑOS TIEMPO DE PRODUCCIÓN =ENTRE $250.000 Y $318.000				
GUANABANITO/GUANABANO MONTE/ GUANABANILLO	$30.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 80.000	$ 120.000				
GUARUMO	$ 40.000	60000-99,000	$ 100.000	100000-120000	$ 180.000				
GUASIMO	$ 30.000	$ 40.000	50-60000	$ 100.000	100000-120000	$ 130.000			
GUAYABO - G. AMARGO-GUAYABITO AGRIO - DE MICO	$30 -$60	< 3 años		GUAYABO de 3 a < 10 ANOS $100 MIL - $110.000			> 10 $110	Ornamental Guayabito $30.000	
GUAYABO DE MONTE - DANTE	$30.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 100.000	100000-120000				
GUAYABO PERA	$40 - $80	< 3 años		3 a < 10 ANOS $120 MIL			> 10 $130		
GUAYABO TRAD- PAVA(O)	$40-60	$100-120	$ 150.000	$ 180.000	$ 200.000	250000	VARA < 10 $10,000		
GUAYACAN	$40 a $50	$ 80.000	$100 A $130	$ 212.975	$ 212.975	$ 250.000	$ 300.000		
GUAYACAN AMARILLO/MORADO	$ 50.000	$ 80.000	$100 a $150	$250,000- 380000	$ 530.000	$ 550.000	$ 600.000		
GUAYACAN HOBO-JOBO	$ 50.000	$ 80.000	$100 a $150	$250,000- 380000	$ 530.000	$ 550.000	$ 600.000		
GUAYACAN POLVILLO	$ 50.000	$ 80.000	$100 a $150	$250,000- 380000	$ 530.000	$ 550.000	$ 600.000		
GUSANERO	$30000-50,000	$100 A 120	$120 A 140	$ 150.000	$ 180.000	$ 200.000			
HELICONIAS	ENTRE $ $15.000 Y $30.000 A CRITERIO DEL AVALUADOR. (Teniedo en cuenta el tamaño de la especie)						HELECHO ORNAMENTAL ENTRE $30 PEQ. $50 MED. $100 GRA		
HORMIGO	$ 30.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 100.000	$ 120.000	$ 130.000	$ 150.000	$ 180.000	$ 200.000
HIGO - BREVO	$ 30.000	$30 A $60	$60 A 80	$100 A $130	PCC $130,000 A 150,000				
HIGUERILLA	PCC u ORNAMENTAL $100,000								
HIGUERON - HIGUERILLO(A)	$ 40.000	$60 A $120	$125 A $140	$145 A $200	$159.732 - $212.975	$250 A $280			
HIGUERONA - FIGUERONA	$ 40.000	$60 A $120	$125 A $140	$145 A $200	$159.732 - $212.975	$250 A $280			
HOBO	$ 40.000	$60 A $120	$125 A $140	$145 A $200	$159.732 - $212.975	$250 A $280			
HOJA MORADA	ORNAMENTAL PLANTA $30,000								

CORPORACIÓN:
LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER
UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.
NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.
AFILIADO A ASOLONJAS
CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 BMANGA.
http://www.lonjasan.com

HOJARASCO (A)	$30000-50,000	$100 A 120	$120 A 140	$ 150.000	$ 180.000	$ 200.000			
HOPO	$ 20.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 80.000	$ 100.000				
HORTENSIAS	$ 40.000								
HUECO	$ 20.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 80.000	$ 100.000				
HUESO - GUESO - HUESITO	$ 40.000	$ 60.000	$ 80.000	$100000-120,000	$ 150.000	$ 180.000			
HUEVO DE PERRO	$ 20.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 80.000	$ 100.000				
ALBAHACA, TOMATE, SABILA, AHUYAMA	$ 1.000	A $15.000							
INDIO	$ 30.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 100.000	$100 A $129	$ 130.000	$ 150.000	$ 180.000	
ICACO - IKAKO		< 5 AÑOS $80		5-10 AÑOS $120		>10 AÑOS $150			
IVAN BLANCO	$ 20.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 80.000	$ 100.000				
JAZMIN ORNAMENTAL	$30000-50,000	$80-199	$200 A 239	$ 240.000	$ 280.000	$ 300.000			
JALAPO	$ 30.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 100.000	$100 A $129	$ 130.000	$ 150.000	$ 180.000	
JOBO BLANCO - JOBO COMUN	$ 30.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 100.000	$100 A $130	$ 130.000	$ 150.000	$ 180.000	$ 212.975
LACRE	$ 20.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 80.000	$ 100.000				
LANO	$ 30.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 80.000	$ 100.000	$100 A 120	$ 120.000		
LANOSO	$ 30.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 100.000	$ 120.000				
LATIGO	$30000-50,000	$100 A 120	$120 A 140	$ 150.000	$ 180.000	$ 200.000			
LAUREL	$ 30.000	$40 A $60	$ 60.000	$ 100.000	$ 100.000				
LLANO	$ 30.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 100.000	$ 120.000	$ 130.000			
LECHERO	$ 30.000	$40. A $60.	$70000-90,000	$95000-120,000	$ 150.000	$ 180.000	$ 200.000		
LECHE	$ 30.000	$40. A $60.	$70000-90,000	$95000-120,000	$ 150.000	$ 180.000	$ 200.000		
LECHOLAYA	$ 30.000	$40. A $60.	$70000-90,000	$95000-120,000	$ 150.000	$ 180.000	$ 200.000		
LEGUMINOSAS GUACAS	$ 12.000								
LECHUDO - LECHOSO	$ 30.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 100.000	$ 120.000,00	$ 130.000,00	$ 140.000,00	$ 150.000,00	$ 160.000,00
LEUCADENA	$ 20	$ 30	$ 50						
LIMÓN CRIOLLO (COMUN), DULCE - PAJARITO - CITRICOS COMUNES	< 8 MESES = $34.858-$55. > 1 A 3 años= $56.565 a $125,000 pcc				EN PRODUCCIÓN > 4 AÑOS EN ADELANTE $130.000 - $150. A $290.000. > 16 años $150.000 y >20 años $65,000; REGULAR 3-6 O DECADENCIA $75,000-150,000				
LIMÓN MANDARINO	< de 2 A 3 años= $56.000-86,000		EN PRODUCCIÓN 3 Años $100000 A $190,000 .= > 5 años $240.000. De 15 a 20 años o más $ 80.000 a criterio avaluador.						
LIMÓN TAHITI	< 1 AÑO $60-86		EN PRODUCCIÓN $195.500 A CRITERIO DEL AVALUADOR SEGÚN EL ESTADO						
LIMÓN TAHITI	DE 1 A 2 AÑOS	90000-120,000	DE 2 A 3 AÑOS	$ 150.000	> 3 AÑOS	$195,500 A $230,000 A CRITERIO DEL AVALUADOR			
LIMONCILLO/ LIMON CASTILLA / LIMON RUGOSO	$ 30.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 100.000		Limón Castilla, Otros < 3 años $100 -130 y > 3 a 10 años $150-200.= en producción amplia $230			
LIMONCILLO	< de 2 A 3 años= $56.000		EN PRODUCCIÓN $100.000 A CRITERIO DEL AVALUADOR SEGÚN EL ESTADO						
MACANILLO		$ 40.000							
MAKUMA - NAKUMA	3000 -5000 -8000				MAS DE 30 UNID. A $1,500 -2000			ORNAMENTAL GRANDE > 40 $105000	
MAIZ MATA	3000-5000							MAS DE 1000 UNID. A $350	
MALAGANO	$ 30.000	$ 40.000	$ 60.000	80000-100000	$100 A $120	$ 130.000	130000-150000	$ 130.000	$ 150.000
MALAGUEÑO	$40-60	$100-120	$ 150.000	$ 180.000	$ 200.000	$ 250.000	VARA SEMILLERO O MATA $10,000		
MALAMIGO	$40-60	$100-120	$ 150.000	$ 180.000	$ 200.000	$ 250.000	VARA SEMILLERO O MATA $10,000		
MALVECIONO (higuerón)	$ 30.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 100.000	$ 120.000				
MAMEY FRUTAL	< 5 AÑOS $80	5-10 AÑOS $120							
MAMONCILLO - MAMON DE MONTE (MADERABLE)	$20,000 A $30000	$30 A 40	$40 A 60	$ 100.000	$ 130.000	EN PCC PLENA $680,000			
MAMONCILLO - MAMON DE MONTE	1-3 años= $50 a $330,000		3-5 años $450	>5 años adulto= $680.000	> 10 AÑOS	> $680,000		A CRITERIO	
MANCHADOR	$40-60	$100-120	$ 150.000	$ 180.000	$ 200.000	$ 250.000	VARA SEMILLERO O MATA $10,000		
MANDARINA/O TRAD	>1-3 A $56 - $100		> 5 AÑOS PCC $115 - $160						
MANGO < 1 AÑO	$ 120.000,00	MENOR A 3 AÑOS	110000 A $200,000	ENTRE 3 Y 8 AÑOS	$250,000 A $320,000	REGULAR EN PCC ENTRE 20 A 30 AÑOS	250 MIL - 300 MIL	REGULAR PCC ENTRE 8 -20 AÑOS COMUN	$200,000-$250,000
MANGO D AZUCAR, TOMMY	< 6 meses $80	entre 1 a 5 años $110.000 y $350.000 de acuerdo a producció			> 10 - 25 AÑOS: MAYOR PCC.	10 ANOS A 24 ANOS $250,000 a $350,000L; >25 a 50 AÑOS $200.000 a $250,000.			
MANGA	$ 30.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 100.000	$ 120.000				
MANI FORRAJERO	ENTRE $10.000 Y $20.000 DE ACUERDO AL TAMAÑO POR M2								
MANTEQUILLO	$ 30.000,00	$ 40.000,00	$ 50.000,00	$ 60.000,00	$ 70.000	$ 80.000,00	>90 A 100 $100.000		
MARACO, GUAQUE , Grcelio - Gracelio (MADERABLE)	$ 40.000	$40 A 60	$60 A 130	$150 A 191.678	$ 191.678	$ 191.678	$ 191.678	$ 191.678	FRUTAL $150,000
MARACO (MADERABLE)	$ 40.000	$40 A 60	$60 A 100	$150 A 191.678	$ 191.678	$ 191.678	$ 191.678	$ 191.678	$ 191.678
MARFIL / (APLICA A VARA)	$40-60	$100-120	$ 150.000	$ 180.000	$ 200.000	$ 250.000	VARA SEMILLERO O MATA $10,000-$20,000		
MATA CANEJAS	ENTRE $ $5.000 Y $15.000 A CRITERIO DEL AVALUADOR. (Teniedo en cuenta el tamaño y estado de la especie)							MAS DE 30 UNID. A $2500	
MATA DE CANA	ENTRE $ $5.000 Y $15.000 A CRITERIO DEL AVALUADOR. (Teniedo en cuenta el tamaño y estado de la especie)								
MATA DE IRACA, NACUMA	ENTRE $ $3.000 Y $20.000 A CRITERIO DEL AVALUADOR. (Teniedo en cuenta el tamaño y estado de la especie)							UNID. A $2500-$3,000	IRACA, NACUMA< 10 AÑOS $30-50
MATA DE PLATANO - BANANO	Entre $5.000 a $15,000 < 6 meses 1 Año y entre $15,000 a $32.000 PCC mas de 2 años a criterio del avaluador de acuerdo al tamaño y estado de la especie en pocas								<1AÑO $5 A $15.000, POR M2 $3,500/M2. DENSIDAD SIEMBRA: DE 1500 PLANT/HA
MATA CRETA DE GALLO	ENTRE $ $25.000 Y $40.000 A CRITERIO DEL AVALUADOR. (Teniedo en cuenta el tamaño y estado de la especie)								
MATA DE SABILA	ENTRE $ $5.000 - $15.000 $20.000 A CRITERIO DEL AVALUADOR. (Teniedo en cuenta el tamaño y estado de la especie)								
MATA DE SAUCO	entre $5.000 a $15,000 < 6 meses y entre $15,000 a $30.000 PCC a criterio del avaluador de acuerdo al tamaño y estado en pocas cant.								$80 GRANDE
MATA DE BADEA	$ 60.000			MATA DE SAUCE ORNAMENTAL $80,000					

CORPORACIÓN:
LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER
UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.
NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.
ASOLONJA AFILIADO
AFILIADO A ASOLONJAS
CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 BMANGA.
http://www.lonjasan.com

MATA DE YUCA	$1000 A $3000		CASCARE YUCA $10.001		ARBUSTIVA DE 8 AÑOS $30,000			PCC > 1 AÑO $10,000	
MATA BORE	ENTRE $16,000 A $140,000 SEGÚN TAMAÑO				MATAS VARIAS. HELIOCONIA $15,000/30000 Y OTRAS DECORATIVAS $30,000-$50,000				
MATA LIMONARIA	ENTRE $ $3.000 Y $20.000 A CRITERIO DEL AVALUADOR. (Teniedo en cuenta el tamaño y estado de la especie)								
MATA MACUMA	$30 A 40	M2							
MATA MARACUYA	entre $5.000 a $15,000 < 6 meses y entre $25,000 a $55.000 PCC a criterio del avaluador de acuerdo al tamaño y estado de la especie en pocas cantidades.								
MATA DE MORA	entre $5.000 a $15,000 < 6 meses y entre $25,000 a $55.000 PCC a criterio del avaluador de acuerdo al tamaño y estado de la especie en pocas cantidades.								
MATA DE UVA	entre $5.000 a $15,000 < 6 meses y entre $15,000 a $30.000 PCC a criterio del avaluador de acuerdo al tamaño y estado de la especie en pocas cantidades.								
MATA MILLONARIA	$ 30.000			MATA ORQUIDEA GRANDE $80-$100					
MATACHIROSO MATA	$3000 -$5000			MATA ANTURIOS $40-100					
MATA DE CORONA ESPINAS	entre $5.000 a $15,000 < 12 meses y entre $15,000 a $30.000 PCC a criterio del avaluador de acuerdo al tamaño y estado de la especie en pocas cantidades.								
MATARRATÓN CTE/DE MONTE	$ 30.000	$40. A $50.	$ 60 - 80	$ 100 - 120	$ 150.000	ornamental grande $150,000			
MATAS DE BIJAO - VIJAO	ENTRE $3,000, $5000 Y 15.000 DE ACUERDO AL TAMAÑO DE LA ESPECIE							POR M2 ENTRE $5,555 A $15,000	
MATA VERGÜENZA	entre $5.000 a $15,000 a criterio del avaluador de acuerdo al tamaño y estado de la especie en pocas cantidades.							**MATA DE RUDA NORMAL $20,000**	
MEDIA CARA	$ 20.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 100.000	$ 120.000	$ 130.000			
MEDICINAL BORRACHERO							PCC $100,000		
MELOCOTON	$ 40.000	$ 50.000	$ 61.000	$ 61.000	$ 100.000	MUY BUEN ESTADO			
MELINA	$ 30.000	$ 60.000	$ 80.000	$ 200.000	$220000-255570	$ 300.000			
MELOCOTON MISPERO FRUTA	1-3 años= $50 a $80,000			>5 años= $110.000		> $150,000			
MENUITO	$20 A $30	$30 A $40	$40 A $ 50	$ 60.000	60-80				
MESTIZO	$20 A $30	$30 A $40	$40 A $ 50	$ 60.000	$ 80.000				
Miòn (MADERABLE)	$ 40.000	$40 A 60	$60 A 100	$150 A 191.678	$ 191.678	$ 191.678	$ 191.678	$ 191.678	$ 191.678
MIRTO MADERABLE	$20000-30000	$60-80	$100-150	$ 170.000	$ 240.000	$ 260.000			
MIRTOS (Matas) Ornamental	ENTRE $ $20.000 Y $35.00 A CRITERIO DEL AVALUADOR. (Teniedo en cuenta el tamaño de la especie)						> 10 AÑOS $80,000 - $100,000		
MISPERO - MISPERILLO	$ 40.000	$ 50.000	$ 61.000	$ 61.000	$ 100.000	MUY BUEN ESTADO			
MONCORO - Maderable	$ 50.000	$100 A $ 120	$180 A 200	$ 340.000	$350 A $380	$390 A $420	$425 A $440	$445 A $460	$ 460.000
MONCORO (varas semillero)	10000-20000	30000-40000							
MONCORO (varas)	$ 40.000		.						
MONTE	$ 30.000	$ 40.000	$ 60.000	60,000-100000	$ 120.000	$ 130.000,00	$ 150.000,00		
MORADILLO / MORADILLA	$ 30.000	$40. A $60.	$70000-90,000	$95000-120,000	$ 150.000	$ 180.000	$ 200.000		
MORAL	$ 30.000	$40. A $60.	$70000-90,000	$95000-120,000	$ 150.000	$ 180.000	$ 200.000		
MORINGA ORNAMENTAL MATA	$ 40.000		**INGASP ORNAMENTAL $45,000**						
MORO	$ 30.000	$30. A $40.	$ 60.000	$ 100.000	$ 120.000	$ 130.000			
MULATO / MULATO NEGRO/MULA MUERTA	$ 20.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 100.000	$ 120.000	$ 130.000	$ 150.000	$ 160.000,00	$ 170.000,00
NABULO /NABO	$ 5.000	$ 10.000	$ 15.000						
NACO	$ 20.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 80.000	$ 100.000	$ 120.000			
NARANJA COMÚN	< de 2 años $56.564 - $80,000		2 A 5	$80,000 -132000	5 A 10	132,000-156,000	MAS DE 10	$ 156.000	
NARANJA TANGELO, OMBLIGONA	ENTRE 2 AÑOS $90.000 A 5 AÑOS $160,000 Y EN PRODUCCIÓN				$160.000	TECNIFICADA EN SIEMBRA CERTIFIACDA A $350,000			
NARANJA VALENCIA/NA	132000-156,000		NARANJA POMELO > 3 AÑOS $132 - 150,000		< 1 AÑO $90	1-3 AÑOS $125			
NAUNO - N. BLANCO - N. CAMPANO	$40000-60,000	$60 A 80	$90 A 100	$190 A 250,000	$ 270.000	$ 450.000	$ 480.000	$ 520.000	
NAUNO MONTAÑERO	$40000-60,000	$60 A 80	$90 A 100	$190 A 250,000	$ 270.000	$ 450.000	$ 480.000	$ 520.000	
NEGUITO - NIGUITO	$ 30.000	$30. A $40.	$ 60.000	$ 100.000	$ 120.000	$ 130.000			
NISPERO MONTANERO (HISPERO) - NISPERILLO	$ 61.000	$ 100.000	120000	130000	150000				
NONI-NISPERO-POMAROSO	$ 30.000	$40. A $60.	$70000-90,000	$95000-120,000	$ 150.000	$ 180.000	$ 200.000	> 4 AÑOS $120 - $200 A CRITERIO	
NIGUA - IGUA	$ 20.000	$ 40.000	$ 60.000	$80000-100000	$ 120.000				
OCOBO C- COBO BLANCO/ROJO	$ 30.000	$ 40.000	$ 60.000	$80-$100000	$100 A $129	$ 130.000	$ 150.000	$ 180.000	
OITI	$ 30.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 100.000	$ 120.000				
OLLAMICO	$ 20.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 100.000	$ 120.000	$ 130.000			
OREJERO	$20000-30,000	$ 40.000	$ 60.000	$ 100.000	$ 120.000	$ 150.000			
OREJO	$20000-30,000	$ 40.000	$ 60.000	$ 100.000	$ 120.000	$ 150.000			
PAJARITO	$30000-50,000	$100 A 120	$120 A 140	$ 150.000	$ 180.000	$ 200.000			
PALMA AFRICANA	EN PRODUCCIÓN $105.983, > A 15 AÑOS $85.000 > A 20 AÑOS $50.000, TECNIFICADA BAJO CALCULO ESPECIAL							$ 327.170,00	
PALMA COMÚN, BANDERA (matas)	ENTRE $10 Y 20		PALMAS DE JARDIN ORNAMENTAL: ENTRE $10 - $ 30 $50 SEGÚN TAMAÑO.					ORNAMENTAL GRANDE $150,000	
PALMA ARECA	60 A 70 MIL	80.000	90.000	105.983					
PALMA DE ACEITE (AFRICANA)	< A 1 AÑO $52.500; 2 AÑOS $80		EN PRODUCCIÓN $105.983-$327,170. TECNIFICADA BAJO CALCULO ESPECIAL.					PALMA	
PALMA DE CHONTADURO - TAGUA/PALMA TAGUA	ENTRE $90.000 Y $180.000								
PALMA DE COCO (COROZO), (COCOTERO)	105983-180		PALMA COCO < 2 AÑOS $60,000-100		PALMA COCO > 3 AÑOS a 20 años $105.983-180			> 25 AÑOS DECREC. $60,000-80,000	
PALMA IRACA JOVEN	$10. A $30. ACUERDO A TAMAÑO Y ESTADO FITOSANITARIO Y SI SON ORNAMENTALES DECORATIVAS. MAS DE 50 A 100 PLANTULAS ENTRE $30.000 A $5,000								
PALMAS VARIAS PCC-ORNAM. GRANDE/ PALMA VELLUDA	CASTILLERA, DE CASA, BISMARQUIA, ARECA, BOTELLA, REAL, DE RAMO, CINTA, OTRAS y > 3 AÑOS SIMILARES A PALMA COCO O ACEITE, VINO, CHONTADURO, ALMENDRON A $105.983-180, ornamental peq.$30-80 (MATAS PEQUEÑAS)								< 3 AÑOS $60
PALMERAS > 3 AÑOS	105983-180,000		INCLUYE PALMA IRAKA GIGANTE						
PALO RAYO	$ 20.000	$ 30.000	$ 60.000	$ 100.000	$ 100.000				
PAPAYA MATA ARBOL < 3 AÑOS	ENTRE $15.000 -$30.000		> 3-5 AÑOS $100,000						
PAPELITO	$ 30.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 100.000					
PASTO BRACHIARIA	$1000/M2								

CORPORACIÓN:
LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER
UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.
NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.
ASOLONJA AFILIADO
AFILIADO A ASOLONJAS
CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 BMANGA.
http://www.lonjasan.com

PASTO GRAMA	$1000/M2		HUMIDICOLA BASICO		$770 - $1000 M2	GRAMA DULCE, TAIWAN, MARAFALFA $100/ M2			
PASTO POTREROS	$1000/M2	ESTRELLA $770-$970	INDIA	1000 M2		GRAMA (pasto- prado) ORNAMENTAL $20,000-35,000/M2			
PASTO GRAMA CANCHA FUTBOL	INCLUYE DRENAJE, TIERRA NEGRA COMPACTACION A MAQUINA, EXTENSION Y FILTROS A $150,000-200,000/M2								
PASTOS DE CORTE INCLUYE KING GRASS, MORADO, ELEFANTE BAJO, MACIEGA, OTROS	$1000M2	mas de 1,00 mt altura	$950m2	ML $1050 EN CERCA VIVA ELEFANTE	HUMIDICOLA BASICO	770 - 950 M2	JARDIN M2 GRAMA $1250. CESPED $25,000-$40,000/M2		
PASTOS NATURALES	$770M2	incluye caminante, estrella, puntero, picuyo, **SABANA**, Grama natural y otros naturales regionales						$1000 EXCELENTE ESTADO	
PATEVACA - PATEGARZA	$30000-50,000	$100 A 120	$120 A 140	$ 150.000	$ 180.000	$ 200.000	patevaca semillero 3000. <1,00 $120,000		
PECUECO	$ 20.000	$ 30.000	$ 60.000	$ 100.000	$ 120.000	$ 150.000			
PELERA/TELERA	$ 20.000	$ 30.000	$ 60.000	$ 100.000	$ 120.000	$ 150.000			
PEPA-EBURRO/OJO DE BUEY	$40-60	$100-120	$ 150.000	$ 180.000	$ 200.000	$ 250.000	VARA SEMILLERO O MATA $10,000		
PERILLO/PERALEJO	$ 20.000	$ 30.000	$ 40.000	$ 50.000	$ 80.000	$ 100.000			
PICA-PICA	$ 30.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 80.000	$ 80.000	$ 100.000			
PINO	40000 A 60.000	70.000 A 90.000	100.000 A 120.000	130000 A 150.000	$150 A $180	$ 180	$ 180	$ 180	< 2 AÑOS $60 2 A 10 AÑOS$90 PINO 13 AÑOS $100 A 180. Ornamental $60-$100
EUCALIPTO - EUCALIPTO MONTAÑERO	$ 40.000	$ 70.000	$ 100.000	$ 120.000	$120-150	$ 150	$ 160	$ 180	< 2 AÑOS $60 2 A 10 AÑOS$90 Ornamental $60-$100
PIÑA	5000 A 12,000	MATA							
PIÑON DE OVEJA-DE OVEJO-DE OREJO/A	$ 30.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 80.000	$ 80.000	$ 100.000	$ 100.000	120000	
PLANTAS FLORARES O DE JARDIN		ENTRE $10.000 Y $25.000		MATA					
PLATANILLO	$ 10.000		MATAS PLATANILLO $3.000 - $5.000,						
PCC -MASIVOS MUCHAS UNIDADES	$15 Y $18		GUINEO MATA PCC	$15 Y $18	< 1 AÑO	$ 10		**BANANO PCC**	$15 Y $18
PLATANOS DISPERSOS	$ 18.000			5 AÑOS $20,000					
PLAYERO	$ 30.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 80.000	$ 100.000	$ 120.000			
POLVILLO - POLVILLO JOBO	$30000-50000	$100 A 140	$160.000-$190,000	$200 A 250	$ 385.000	$ 400.000	$ 420.000	VARAS A $30	
POMARROSO CTE/DE MONTE	$ 61.000	$100 A 120	$120 A 140	$ 150.000	$ 180.000	$ 200.000	> 10 $180,000	>15 A 25 AÑOS	$ 200,00
PRONTO ALIVIO	$ 61.000	$ 70.000	$ 80.000	$ 100.000	$ 120.000				
PUNTO DE LANZA	$ 30.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 100.000	$ 110.000				
QUIEBRAMACHETE	$ 30.000	$40. A $60.	$70000-90,000	$95000-120,000	$ 150.000	$ 180.000	$ 200.000		
RABIGUANO	$ 20.000	$ 30.000	$ 60.000	$ 100.000	$ 100.000				
RAYO (HOJAMENUDA) - RAYITO	$30000-50,000	$100 A 120	$120 A 140	$ 150.000	$ 180.000	$ 200.000			
RAYITO	$30000-50,000	$100 A 120	$120 A 140	$ 150.000	$ 180.000	$ 200.000			
RESBALAMICO	$ 30.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 100.000	$ 110.000	$ 120.000	$ 150.000		
ROBLE	$ 40.000	$ 60.000	$ 70.000	$ 212.975	$ 212.975	$ 250.000	$ 260.000		
SEFLEX	$ 30.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 100.000					
ROBLE MARIA	$ 20.000	$ 40.000	$ 70.000	$ 212.975	$ 212.975	$ 250.000	$ 260.000		
ROSO / ROSAS . ENTRE 1 Y 5 ANOS	$ 25.000								
SANTA CRUZ	$ 30.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 100.000	$ 120.000				
SAN JOAQUIN	$10 a $30								
SANGRE TORO - SANGRO	$ 30.000	$ 60.000	$ 100.000	$ 125.000	$ 150.000	$ 180.000			
SANTA - VARA	$ 30.000	$40. A $60.	$70000-90,000	$95000-120,000	$ 150.000	$ 180.000	$ 200.000		
SANTA BARBARA	$10.000 A $25.000								
SAUCE	$50000-75000	$120 A $130	$180 A $250	280000 -390000	$ 520.000				
SAPAN - ZAPAN	$ 30.000	$60. A $90.	$ 159.732	$ 159.732	$ 159.732	$ 212.975	$ 212.975		
SARNITO	$ 30.000	$ 40.000	$ 60.000						
Semillero Guanabana	$ 15.000	**Semillero mamón**	$ 10.000	**Semillero Patilla**	$ 10.000		$ 15.000		$ 15.000
SEMILLEROS: Balso,pepa-burro, Acacio, Roble, Guarumo, Ceiba, Cedro, Abarco, Carate, botón rojo, Cedrillo, Guamillo, Matarratón, Nacuma, Sacro, Gallinero, otros.									**$ 10.000**
SICO	$ 30.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 100.000	$ 120.000	130000	$ 150.000	150000	160000
SIETE CUEROS - 7 CAPAS	$20000-30000	$60-80	$100-150	$ 170.000	$ 240.000	$ 260.000			
SOLERA	40000-119,000	120-279	$ 280.000	$ 350.000	$ 380.000				
SOPLA HOYO	$ 20.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 100.000					
SOPLILLO	$ 20.000	$ 30.000	$ 40.000	$ 800.000	$ 100.000	$ 120.000	$ 130.000		
SUPLEX	$20 A 30	$ 30.000	$ 40.000	$ 60.000	100000				
SWINGLEA	$ 10.000	$ 20.000	$ 30.000	$ 40.000	SWINGLEA SOLA UNIDAD MEDIANA $30,000				
TABAQUILLO	$ 30.000	$40. A $60.	$70000-90,000	$95000-120,000	$ 150.000	$ 180.000	$ 200.000		
TACHUELO	$40-60	$100-120	$ 150.000	$ 180.000	$ 200.000	$ 250.000	VARA SEMILLERO O MATA $10,000		
TAGUA	$ 30.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 80.000	$ 100.000	$ 120.000	$ 130.000		
TAMARINDO	$ 115.000	$ 125.000	$ 135.000	$ 150.000	$ 150.000	$ 160.000	5-10 AÑOS $100	10-15 AÑOS $130	15-25 AÑOS $160
TAMARINDO MORTANA	$ 30.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 80.000	$ 100.000	$100 A 120	$ 120.000		
TECA - TEKA	$30000-50000	$ 180.000	$ 270.000	$ 300.000	$ 330.000	TECA 12 PULG. $500	TECA 2412 PULG. $1,400		
TIBIGARO - TIRIGANO	$ 30.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 80.000	$ 100.000	$ 120.000	$ 130.000		
TOLUA	60-180	200-300	350-450	$ 480.000	$ 512.000	$ 600.000			
TOMATE DE ARBOL	$ 61.000	$ 100.000							
TORERO	$ 30.000	$ 60.000	$ 100.000						

CORPORACIÓN:
LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER
UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.
NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.
AFILIADO A ASOLONJAS
CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 BMANGA.
http://www.lonjasan.com

TOROMBOLO < 10 años	$ 100.000	> 10 años $180			$ 156.000				
TORONJA	$ 156.000	< 10 años	rosado	> 10 años	$ 156.000			NARANJA POMELO > 3 AÑOS $132-156	
TORTUGO	$ 20.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 100.000	$ 120.000	$ 150.000			
TOTUMILLO	$40000-60000	$80000-120,000	$180,000-250000	$ 340.000	$ 380.000	$ 400.000	< 1 AÑO $40	2 A 5AÑOS $70	> 5 años pcc $180
TOTUMO - MATA DE TOTUMO	$ 61.000	$ 61.000	$ 80.000	$ 100.000			2 A 5AÑOS $50	5-10 AÑOS $80	> 10 AÑOS $100
TOTUMO DE MONTE TOTUMO CHAMPU/CHAMPO	40 - 61	$ 61.000	$ 80.000	$ 100.000	totumo ornamental < 15 años		61000		
TRICHO	$ 30.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 80.000	$ 100.000	$ 120.000			
TRINITARIO	ENTRE $ $15.000 Y $30.00 A CRITERIO DEL AVALUADOR. (Teniedo en cuenta el tamaño de la especie)						> 10 AÑOS $80,000 - $150,000		
TROMPILLO - TROPILLO	30000-119,000	120-219	$ 220.000	$ 260.000	$ 300.000				
TRONCOS BRASIL	DE 4 A 6 ANOS $25.000								
TURRI	$ 30.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 80.000	$ 100.000				
RATON	$ 30.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 100.000	$100 MIL	130 MIL			
UÑA GATO	$ 30.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 100.000	$100 MIL	130 MIL			
URAPAN	$ 30.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 100.000		URAPAN ORNAMENTAL GRANDE $160,000			
URUMO - ORUMO	$20-30000	$ 40.000	$ 60.000	$ 100.000	$100 MIL	130 MIL			
UVO - UVITO	$ 30.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 100.000	$100 MIL	130 MIL			
VAINILLOS	$ 20.000	$ 30.000,00	$50-60 MIL						
VARA DE GUAYABITO	$ 20.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 80.000					
VARA DE HUMO	$ 20.000	$ 40.000	$50-60 MIL						
VARA DE JUAN BLANCO	$ 20.000	$ 40.000	$50-60 MIL						
VARAS AGUACATE MONTE	$ 20.000	$ 40.000							
VARAS GUAMO MONTE	$ 3.000								
VARAS GUAYABO PAVA	$ 3.000								
VARAS AGUACATE MONTE	$ 20.000	$ 30.000	$ 50.000	$ 60.000					
VARS BOTON ROJO	$ 10.000								
VARAS DE CAFECITO - CAMPANO	$ 20.000								
VARAS GUADUA/BAMBU DELGADAS	$ 12.000	GRUESAS $20							
VARA-SANTA	$ 30.000	$40. A $60.	$70000-90,000	$95000-120,000	$ 150.000	$ 180.000	$ 200.000		
VARE-PIEDRA	$ 30.000	$ 60.000	$ 80.000	$ 90.000	$ 100.000	$ 120.000			
VENEZOLANO	$ 30.000	$ 40.000	$ 50.000	$ 60.000	$ 100.000	$ 120.000	$ 150.000	$ 180.000	$ 200.000
VERANERA maderable	1-3 AÑOS= $80,000			>5 Años =$100.000					
VERDECITOS	$ 30.000	$40. A $60.	$70000-90,000	$95000-120,000	$ 150.000	$ 180.000	$ 200.000		
VERBENACE VERDENACE/JE	$ 30.000	$40. A $60.	$70000-90,000	$95000-120,000	$ 150.000	$ 180.000	$ 200.000		
VERBENAZO/VERDENAZO	$ 30.000	$40. A $60.	$70000-90,000	$95000-120,000	$ 150.000	$ 180.000	$ 200.000		
VERDENAS	$ 30.000	$40. A $60.	$70000-90,000	$95000-120,000	$ 150.000	$ 180.000	$ 200.000		
YARUMO/ A	$20 A 40	$40. A $60.	$70000-90,000	$95000-120,000	$ 150.000	$ 180.000	$ 200.000	ORNAMENTAL $100,000	
YAYA/VIROLA	$ 30.000	$40. A $60.	$70000-90,000	$95000-120,000	$ 150.000	$ 180.000	$ 200.000		
YEMA HUEVO	$ 20.000	$ 30.000	$ 50.000	$ 60.000	$ 100.000				
YUCO	$ 30.000	$40. A $60.	$70000-90,000	$95000-120,000	$ 150.000	$ 180.000	$ 200.000		
ZAINO	$ 30.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 80.000	$ 100.000	$100 A 120	$ 120.000		
ZAMAN / SAMAN	$ 30.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 100.000	$ 120.000	$ 150.000	$ 180.000		
ZAPOTE -- GUAMO	<1 Años= $40,000	1-4 años= $60 A $150		>5 años PCC= $200.000 - $270.000			A CRITERIO		
ZAPOTE DE MONTE	<1 Años= $40,000	1-4 años= $60 A $150		**En producción**	$180.000 a $260.000				
ZURRUMBO	$ 25.000	$ 30.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 100.000				
MADERABLES	LOS ARBOLES DISPERSOS SE VALORAN DE ACUERDO AL ESTADO FITOSANITARIO , AL MANEJO SILVOCULTURAL								
MADERAS COMUNES NO ESPECIF. - MADERABLES	$ 20.000	$ 40.000	$ 60.000	$ 100.000	$ 120.000	$ 150.000	$ 180.000		
BOSQUE SECUNDARIO ALTO	Entre $750 a $900/m2								

EL RASTROJO BAJO EN EL QUE NO SE DETERMINE ARBORIZACION SOLO SE LIQUIDA A $500,000/HA.

LAS ESPECIES ORDINARIAS QUE NO SE ENCUENTRAN EN ESTA TABLA, DEBERAN AVALUARSE CON ANALOGIA COMPARATIVA A LAS OTRAS ORDINARIAS SEMEJANTES.

JOSE VICENTE CASTILLO BUSTAMANTE
ING. FORESTAL
MAT. 12169 DE MINAGRICULTURA

DICIEMBRE DE 2016- AGOSTO 31 DE 2020.

CORPORACIÓN:
LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER
UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.
NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.
AFILIADO A ASOLONJAS
CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL: 6422574 – 6422331 B/manga, Santander.
http://www.lonjasan.com

ANEXO ESTUDIO DE MERCADO A 2020, SEPTIEMBRE

ANEXO ESTUDIO DE MERCADO PARA PREDIOS URBANOS LIQUIDACIÓN POR TERRENO Y CONSTRUCCIÓN

ESTUDIO DE MERCADO NO PH

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	VALOR DEPURADO	TERRENO		PROTECCION	CONSTRUCCIÓN			OBSERVACIONES	TELÉFONO FUENTE	COORDENADAS	REG. FOTOGRAFICO y OTROS
					ÁREA EN M2	VALOR / M2	AREA M2 y VR	ÁREA DEL USO	VR/M2 POR USO CONSTRUCC	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN				
1	Lote 4,575,44 MTS2	Lebrija Calle 12 Via Nal Bucaramanga - Barranca anden Norte	$ 3.660.352.000	$ 3.129.600.960	4.575,44	$ 684.000	$ -	0,00	$ 0	$ 0	Oferta 5.000 m2 Lote sin Civilizar, Urbano, Estrato -3, Area Total 27.000,00 mts2. Uso comercial	Oscar Duran 301-6370565		
3	Lote de terreno 28	Lote urbano Lebrija frent e via Nal 11 mts	$ 75.000.000	$ 59.925.000	66,00	$ 812.500	$ -	60,00	$ 105.000	$ 6.300.000	Lote 28 con bases y principios de muro, uso mixto comercial - Residencial	Elena Paez TEL 3133754338		
4	Lote de Terreno	LOTE S1 6X11 66 M2, Barrio Urbanizacion Portal de la Victoria.	$ 50.000.000	$ 47.500.000	66,00	$ 719.697	$ -	0,00	$ 0	$ 0	Lote en Bruto en Barrio Urbanizacion Portal de la Victoria, parte medianera dentro de la manzana.	Cesar Celis 316 6966828		
5	Lote de Terreno	Lote 41 Barrio Urbanizacion Portal de la Victoria.	$ 47.000.000	$ 45.120.000	66,00	$ 683.636	$ -	0,00	$ 0	$ 0	Lote en Bruto en Barrio Urbanizacion Portal de la Victoria, parte medianera dentro de la manzana. 6*11 = 665m2 $47.000.000	Flor de Maria Leon Cel: 3208032048		
6	Lote de Terreno	L 5 MZ C, Destino económico:C - COMERCIAL. Barrio Urbanizacion Portal de la Victoria. 6x18,33 = 110 M2	$ 100.000.000	$ 82.000.000	110,00	$ 745.455	$ -	0,00	$ 0	$ 0	Lote en Bruto en Barrio Urbanizacion Portal de la Victoria, destinado para local comercial. $100.000.000.-	Mercedes Rodriguez Cel: 3164660889		
7	Lote de Terreno 300 M2 PROTECCION Y 642 M2 UTILIZABLE	Lote, C 12A 17 134, Calle 12 A No. 12-100, 942 m2	$ 600.000.000	$ 576.000.000	642,00	$ 681.464	300 M2 en $90.000.000	97,00	$ 250.000	$ 24.250.000	Lote Urbano saliendo por EDS ramal derecho pasando cañada. El lote tiene construccion 97 mts 2 de 40 años y ronda de rio de Aproximadamente 30% del lote. Uso Multiple2 y Proteccion	Jaime Zarate Cel: 3168645577		

PROMEDIO	$ 721.125
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 53.958
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,48%
LIMITE SUPERIOR	$ 775.084
LIMITE INFERIOR	$ 667.167
VALOR ADOPTADO	$ 721.000

Fuente: Estudio de Mercado Actual a 2020. Ruta del cacao, Lonja Inmobiliaria de Santander.

ESPACIALIZACION DE MERCADO ACTUAL A SEPTIEMBRE DE 2020:

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

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

ACTA DE COMITÉ DE APROBACIÓN DE AVALÚOS UF 09_150 PROYECTO RUTA DEL CACAO

Se reunieron en las instalaciones de la Lonja Inmobiliaria de Santander los señores Avaluadores así: Dr. Alonso Fuentes Cruz (Presidente Lonja Inmobiliaria de Santander) Ing. German Fuentes Galvis (Director de Avalúos de La Lonja Inmobiliaria de Santander), Erwin F. Fuentes G, Ing Julio Cesar Amaya Arias, Tec. Luis Augusto Elizalde, Dra. Mónica E. Fuentes G, Tec. Jorge Rivera Guerrero, Dr. Fernando Augusto Rivera, Ad. Ivan David Fuentes G, los cuales como Consejo del Comité de avalúos presenciaron el informe del avalúo colegiado UF 09_0150.
Habiendo analizado las áreas afectadas, el mercado inmobiliario actual a septiembre de 2020 en el sector comercial y de servicios estudiado, las zonas homogéneas históricas y, con base al estudio de mercado actual arrojado para la valoración se constataron y se aprobaron los precios liquidados de los avalúos así:

AVALÚO CORPORATIVO BBY-UF-09_0150, ASI:

AVALUO TOTAL BBY_09_150	$	201.839.947,00

Bucaramanga, Septiembre 09 de 2020.
SON: DOSCIENTOS UN MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS MCTE.

FIRMA AVALUADORES

Cordialmente,

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

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

FIRMA REPRESENTANTE COMITÉ

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

No habiendo más temas por tratar se levanta la sesión con su debida aprobación y se firma en Bucaramanga a los Nueve (09) días del mes de Septiembre de Dos Mil Veinte (2020).

PRESIDENTE

ALONSO FUENTES CRUZ.
Presidente Representante Legal
RAA AVAL 5559733

SECRETARIA

LAURA E. LARA SANTOS
Secretaria

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_150
ABSC. INICIAL	K 115+884.08
ABSC. FINAL	K 115+927.13
MARGEN	Izq-Der
LONGITUD EFECTIVA	43.05
Pagina	1 de 1

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

David Bello Casallas

CEDULA	12.091.049
DIRECCION / EMAIL.	3108010585
DIRECCION DEL PREDIO	Calle 12 No. 16-300

MATRICULA INMOBILIARIA	300-9957
CEDULA CATASTRAL	01-00-0062-0007-000

VEREDA/BARRIO:	Granjas Campo Alegre
MUNICIPIO:	LEBRIJA
DPTO:	SANTANDER
Predio requerido para:	Construcción
CLASIFICACION DEL SUELO	URBANO
ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	Residencial
TOPOGRAFIA	Plano (Menor al 7%)

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	37.66	Con Vía Nacional Bucaramanga - Barrancabermeja
SUR	38.01	Con Resto del mismo predio de David Bello Casallas
ORIENTE	10.58	Con Predio de Serpel Ltda - Servicios Petroleros
OCCIDENTE	11.60	Con Predio de David Bello Casallas y Otro

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Araucaria Pino Ornamental Edad: Adulto	2.00	0.00	Und
Pino Ornamental	3.00	0.00	Und
Limón Mandarino	1.00	0.00	Und
Guayaba Edad: Producción	3.00	0.00	Und
Ceiba Tolua Ø < 0.10 m	1.00	0.00	Und
Palma de Coco Edad: Producción	1.00	0.00	Und
Noni Edad: Producción	1.00	0.00	Und
Mandarina Israelí Edad: Producción	3.00	0.00	Und
Balso Ø < 0.10 m	1.00	0.00	Und
Ornamental Heliconia	4.00	0.00	Und
Ornamental Orquidea	4.00	0.00	Und
Ornamental Sabila	7.00	0.00	Und
Pino Enano Ornamental	1.00	0.00	Und
Ornamental Helechos	7.00	0.00	Und
Ornamental Cayeno	3.00	0.00	Und
Mandarino edad: Producción	1.00	0.00	Und

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
	TOTAL AREA CONSTRUIDA	0.00	M2

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
B1	Enramada con estructura en madera, Cubierta en teja de eternit sobre madera acerrada y amachimbrada, se tiene piso con tableta de gress, cerramiento en estructura metálica de 1m de altura.	35.59	m2
B2	Piso duro en tableta de gress con un ancho de 2.50 m.	37.00	m2
B3	Jardinera elaborada en concreto de dimensiones 0.8 x 3.50 m.	2.80	m2
B4	2 huellas vehiculares en laja de piedra y cemento de ancho 1.00 m cada una.	24.58	m2
B6	Portón en tubo metálico y malla eslabonada de 3,50 x 2,10 m anclado a dos columnas de 0.30 x 030 m, que hacen parte del muro frontal	1.00	Und
B7	Muro frontal, frisado y pintado con malla eslabonada y columnas cada 2,0 m.	37.12	ml

	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: 19-mar.-20

Elaboró:

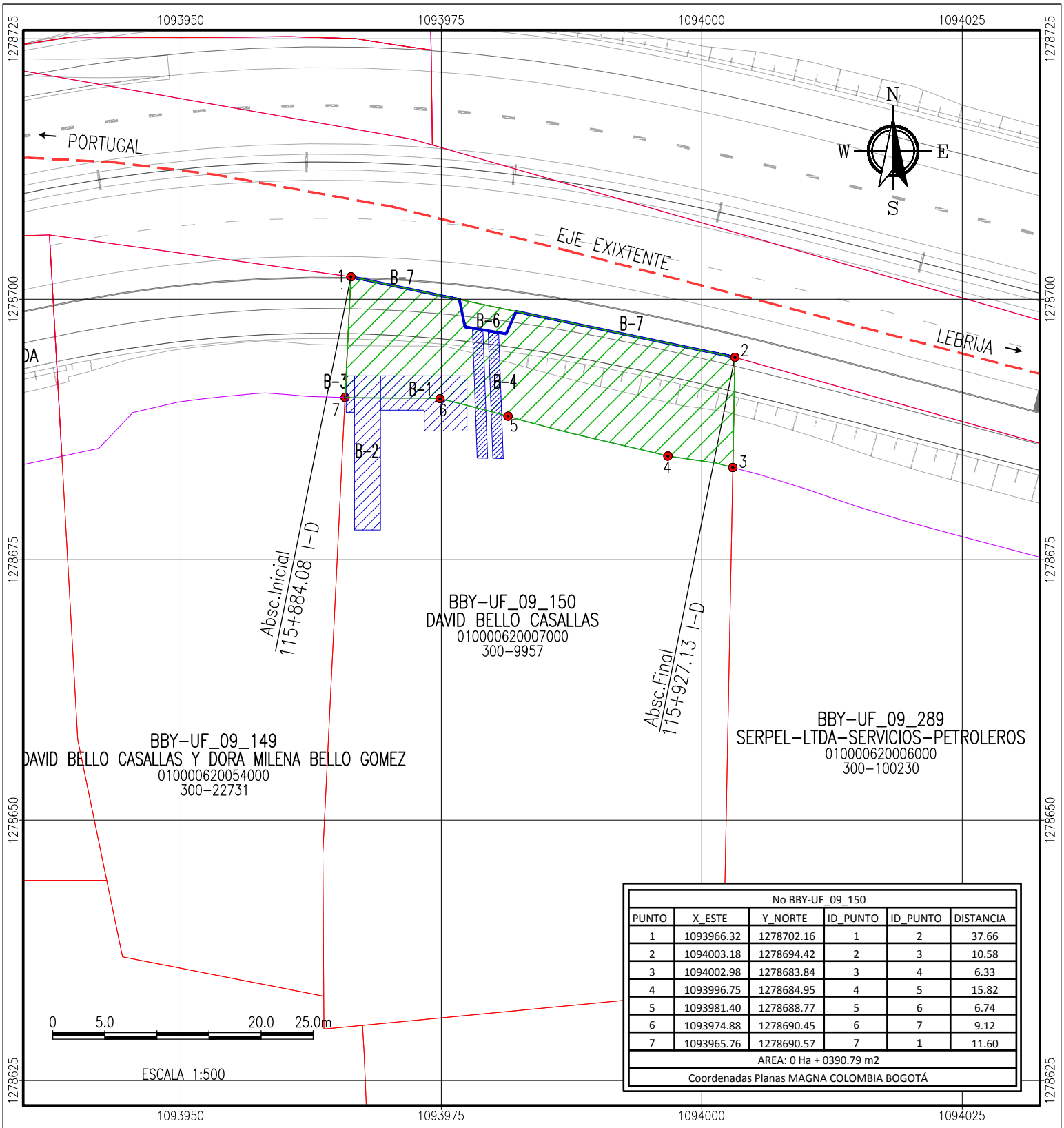
M.P. 54202-244761 NTS

Revisó y Aprobó:

AREA TOTAL TERRENO	3120.00	m^2
AREA REQUERIDA	390.79	m^2
AREA REMANENTE	0.00	m^2
AREA SOBRANTE	2729.21	m^2
AREA TOTAL REQUERIDA	**390.79**	m^2

OBSERVACIONES:

Área en uso de suelo Comercial y de Servicios Tipo 2= 78.33 m2.
Área en uso de suelo Protección Ambiental = 312.46 m2.



No BBY-UF_09_150					
PUNTO	X_ESTE	Y_NORTE	ID_PUNTO	ID_PUNTO	DISTANCIA
1	1093966.32	1278702.16	1	2	37.66
2	1094003.18	1278694.42	2	3	10.58
3	1094002.98	1278683.84	3	4	6.33
4	1093996.75	1278684.95	4	5	15.82
5	1093981.40	1278688.77	5	6	6.74
6	1093974.88	1278690.45	6	7	9.12
7	1093965.76	1278690.57	7	1	11.60
AREA: 0 Ha + 0390.79 m2					
Coordenadas Planas MAGNA COLOMBIA BOGOTÁ					

ANI | MINTRANSPORTE | ruta del cacao

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

FECHA: Marzo 2020 | ESCALA: 1:500 | PLANO: 1 DE: 1

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	CERCO NATURAL	LIMITE DE COMPRA	
TUBERIA GAS	EJE PROYECTADO DER – IZQ	RETIRO QUEBRADAS 10m	

PREDIO N°: BBY-UF_09_150
PROPIETARIO: DAVID BELLO CASALLAS
CED: 010000620007000
MAT: 300-9957

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA SOBRANTE:	ÁREA CONST:
0 Ha + 0390.79 m2	0 Ha + 3120.00 m2	0 Ha + 2729.21 m2	0.00 m2

DISEÑÓ Y CALCULÓ: CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S

ARCHIVO: BBY-UF_09_150
REVISIÓN: A
SECTOR O TRAMO: Portugal – Lebrija

REPÚBLICA DE COLOMBIA

DEPARTAMENTO DE SANTANDER
ALCALDÍA MUNICIPAL
LEBRIJA

OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN

9-149

CERTIFICADO USO-0268-2017
Agosto 02 de 2017.

CERTIFICADO DE USO DE SUELO:

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

ESPECIFICACIÓN DEL PREDIO:

Predios:	**01-00-0062-0054-000**
Matricula inmobiliaria:	**300-22731**
Propietario (a):	**DAVID BELLO CASALLAS Y OTRO**
Cedula o Nit:	**12.091.049**
Ubicación:	**CASCO URBANO**
Barrio o vereda:	**GRANJAS DE CAMPO ALEGRE**
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:

COMERCIAL Y DE SERVICIOS (A. A. M. - TIPO 2)

ARTÍCULO 108. Usos en las Áreas de Actividad Múltiple
Adóptese los siguientes usos para las Áreas de Actividad Múltiple AAM:

Área de Actividad Múltiple – AAM Tipo 2.

uso principal	usos compatibles
Comercio, grupo 1 y 2. Pequeña y mediana industria.	Recreativo, grupo 1 y 2 institucional

PROTECCION AMBIENTAL

ARTÍCULO 122. Tratamiento de Protección Ambiental – TPA. Este tratamiento permite dirigir acciones restrictivas sobre el uso y aprovechamiento del suelo en áreas de terreno no desarrolladas, afectadas por problemas geotécnicos severos cuyas características geológicas, geotécnicas y morfológicas no permiten garantizar la estabilidad de proyectos de desarrollo urbano, así como en sectores cuya aplicación permita el mantenimiento de la diversidad biológica a perpetuidad, y de los recursos naturales y culturales asociados a áreas de especial significación ambiental para el Municipio. El tratamiento de protección se aplica en las áreas demarcadas como pertenecientes al sistema de protección ambiental.

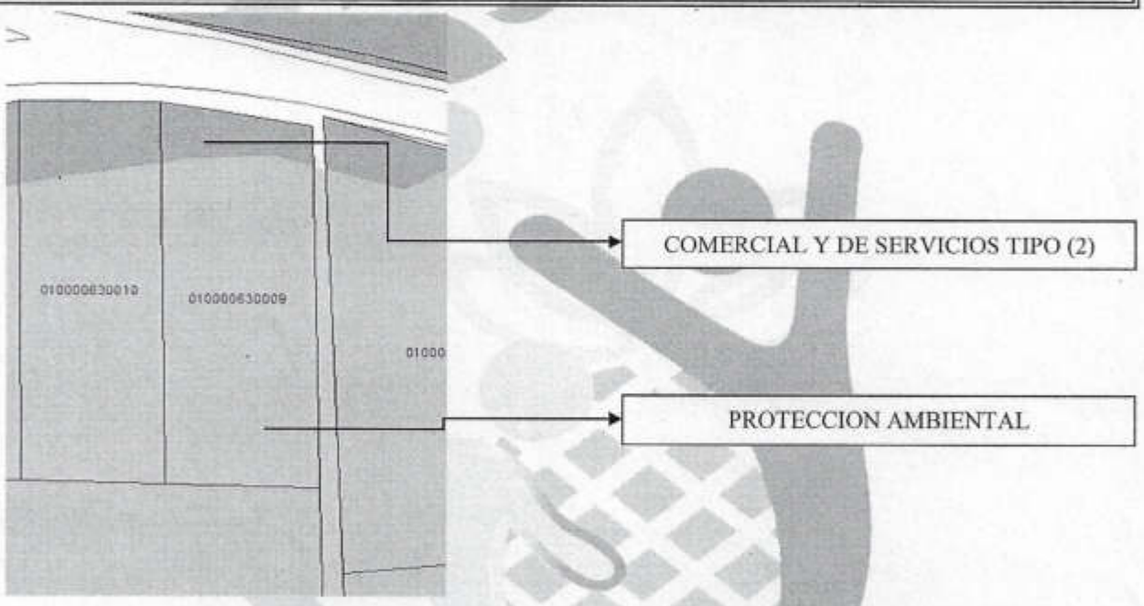
PARÁGRAFO. Éste tratamiento se aplicará a las áreas o predios no desarrollados del sector urbano que posteriormente a la realización de los estudios de geotecnia, que se lleven a cabo para los tratamientos de mejoramiento tipo 2 y sustitución, se determinen como sectores no viables de procesos de mejoramiento.

ARTÍCULO 123. Modalidades del Tratamiento de Protección.
El Tratamiento de Protección tiene las siguientes modalidades:

MODALIDADES	ÁREAS DE APLICACIÓN
Protección de Escarpes y Ecosistemas de Riesgo – TPR	Sectores, zonas o predios de la ciudad que hacen parte del Sistema de Protección Ambiental de los Escarpes, Laderas, zonas del DMI según Decreto 1539 de 1997 y Zonas de Riesgo.
Protección de Corrientes – TPC.	Sectores, zonas o predios de la ciudad que hacen parte del Sistema de Protección Ambiental de las Rondas Hídricas de Protección de ríos y quebradas.

ARTÍCULO 143. Rondas de protección. Incorpórese al Subtitulo II, Capitulo II Manejo Integral de Recursos Naturales. Disposiciones comunes a los tratamientos de Suelos de protección y de importancia ambiental Suburbanos, Urbanos y Rurales. Articulo 42 No. 7 y 108 No. 8 Resolución 01893 de Diciembre 31 de 2010 CDMB. En áreas rurales, las rondas de protección para los causes de la ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no, no podrán ser menores de treinta (30) metros, a cada lado, medidos de las líneas de mareas máximas o cota máxima de inundación, desde la corona del talud del cauce, ó desde el borde interno de la canalización. Articulo 128 No. 3 Resolución 01893 de Diciembre 31 de 2010 CDMB. Para la totalidad de las rondas hídricas de protección de causes permanentes ó drenajes de invierno, localizados en las áreas urbanas, la distancia mínima de aislamiento será de quince (15) metros, medidos desde las líneas de mareas máximas o la cota máxima de inundación, desde la corona del talud del cauce, ó desde el borde interno de la canalización.

GRAFICO SEGÚN EOT.



Para constancia se firma en Lebrija a los (02) días del mes de Agosto del año 2017.

FABIO MANTILLA DELGADO *Técnico Operativo de Planeación*	**MIGUEL FERNANDO VASQUEZ SANTOS** *Jefe Oficina Asesora de Planeación*
GENERÓ Y REVISO CERTIFICADO	*APROBÓ CERTIFICADO*
FECHA: Agosto 02 de 2017	*FECHA:*