

Bucaramanga,

Señores:

JULIO CESAR SANABRIA ARAQUE**CC: 91.353.125 expedida en Piedecuesta – Santander****MYRIAM PATIÑO DE TOSCANO****CC: 28.401.024 expedida en San Vicente de Chucurí – Santander****LUZ MARIBEL DOMINGUEZ ROJAS****CC: 63.361.054 expedida en Bucaramanga – Santander****NELLY TAVERA PATIÑO****CC: 28.213.089 expedida en Lebrija – Santander****SEVERO TAVERA PATIÑO****CC: 5.672.216 expedida en Lebrija – Santander****ARIEL PLATA REYES****CC: 91.534.171 expedida en Bucaramanga – Santander****ELKIN MAURICIO PLATA REYES****CC: 13.544.354 expedida en Bucaramanga – Santander****FREDY PLATA REYES****CC: 13.741.313 expedida en Bucaramanga – Santander****MARIA ELVIA REYES****CC: 28.402.569 expedida en San Vicente de Chucurí – Santander****Predio:** BBY_UF_09_294**Nombre:** Lote de Terreno**Vereda:** Portugal

Municipio de Lebrija, Santander

M.I.: 300-104484**NOTIFICACIÓN POR AVISO**

Por medio del presente aviso se le notifica de la oferta formal de compra y sus anexos por la cual se dispone la adquisición de un área de terreno, del inmueble denominado Predio Rural, Nombre: Lote de Terreno, Vereda: Portugal del Municipio de Lebrija en el departamento de Santander, identificado con cédula catastral No. 00-00-0006-0261-000 y matrícula inmobiliaria No. 300-104484 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga. Predio identificado con la ficha y plano predial No. BBY-UF_09_294 elaborado por Consultoría Colombiana S.A – CONCOL - WSP. De fecha 25 de septiembre 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

CONSTANCIA DE FIJACIÓN

FECHA DE FIJACIÓN DE AVISO: 19 DE ENERO DE 2021 A LAS 8:00 HORAS

FECHA DE DESFIJACIÓN DE AVISO: 25 DE ENERO DE 2021 A LAS 18:00 HORAS



Funcionario responsable: _____

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

Bucaramanga,

Señores:

JULIO CESAR SANABRIA ARAQUE**CC: 91.353.125 expedida en Piedecuesta – Santander****MYRIAM PATIÑO DE TOSCANO****CC: 28.401.024 expedida en San Vicente de Chucurí – Santander****LUZ MARIBEL DOMINGUEZ ROJAS****CC: 63.361.054 expedida en Bucaramanga – Santander****NELLY TAVERA PATIÑO****CC: 28.213.089 expedida en Lebrija – Santander****SEVERO TAVERA PATIÑO****CC: 5.672.216 expedida en Lebrija – Santander****ARIEL PLATA REYES****CC: 91.534.171 expedida en Bucaramanga – Santander****ELKIN MAURICIO PLATA REYES****CC: 13.544.354 expedida en Bucaramanga – Santander****FREDY PLATA REYES****CC: 13.741.313 expedida en Bucaramanga – Santander****MARIA ELVIA REYES****CC: 28.402.569 expedida en San Vicente de Chucurí – Santander****Predio: BBY-UF_09_294****Nombre: Lote de Terreno****Vereda: Portugal****Municipio de Lebrija, Santander****M.I.: 300-104484****NOTIFICACIÓN POR AVISO**

Por medio del presente aviso se le notifica de la oferta formal de compra y sus anexos por la cual se dispone la adquisición de un área de terreno, del inmueble denominado Predio Rural, Nombre: Lote de Terreno, Vereda: Portugal del Municipio de Lebrija en el departamento de Santander, identificado con cédula catastral No. 00-00-0006-0261-000 y matrícula inmobiliaria No. 300-104484 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga. Predio identificado con la ficha y plano predial No. BBY-UF_09_294 elaborado por Consultoría Colombiana S.A – CONCOL - WSP. De fecha 25 de septiembre 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 Velázquez Rafecas

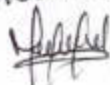
Representante Legal

Concesionaria Ruta del Cacao S.A.S.

Nit: 900.871.368-6

Gabriela Alvarado

1005154638



Bucaramanga.

RUTA DEL CACAO
410-GESTION PREDIAL
RDC-2020-12-05640-S
BBY-UF_09_294 CITACION PARA NOTIFICACION.DOCX
COMUNICACIONES

Señores:

JULIO CESAR SANABRIA ARAQUE
CC: 91.353.125 de Piedecuesta – Santander
MYRIAM PATIÑO DE TOSCANO
CC: 28.401.024 de San Vicente de Chucurí – Santander
LUZ MARIBEL DOMINGUEZ ROJAS
CC: 63.361.054 de Bucaramanga – Santander
NELLY TAVERA PATIÑO
CC: 28.213.089 de Lebrija – Santander
SEVERO TAVERA PATIÑO
CC: 5.672.216 de Lebrija – Santander
ARIEL PLATA REYES
CC: 91.534.171 de Bucaramanga – Santander
ELKIN MAURICIO PLATA REYES
CC: 13.544.354 de Bucaramanga – Santander
FREDY PLATA REYES
CC: 13.741.313 de Bucaramanga – Santander
MARIA ELVIA REYES
CC: 28.402.569 de San Vicente de Chucurí – Santander
Abscisa inicial: K 106+502,58 –
Abscisa final: K 106+536,02
Ficha Predial No. **BBY-UF_09-294**
Nombre: Lote de Terreno
Vereda: Portugal
Municipio de Lebrija, Santander



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

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

Como es de conocimiento general, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI en coordinación con el CONCESIONARIO RUTA DEL CACAO S.A.S en virtud del **CONTRATO DE CONCESIÓN 013/2015**, se encuentra adelantando el proyecto vial Bucaramanga – Barrancabermeja – Yondó. Teniendo en cuenta lo anterior y de conformidad con lo estipulado en los artículos 67 y 68 del código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, le solicitamos se sirva comparecer personalmente o por medio de representante Legal o de apoderado dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de la presente comunicación en la oficina de la firma CONCOL - WSP, ubicada en la Oficina Carrera 8 No. 9 – 23, Oficina 201, Barrio Centro (Lebrija – Santander), en horario de oficina (8:00 a.m. – 12:30 m -- 1:30 p.m. – 5:30 p.m.), con el fin de notificarse del acto administrativo a través del cual **se dispone la adquisición de un área de terreno, del inmueble denominado Predio Rural, Nombre: Lote de Terreno, Vereda: Portugal, del Municipio de Lebrija en el departamento de Santander, identificado con cédula catastral No. 00-00-0006-0261-000 y matrícula inmobiliaria No. 300-104484 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.**

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

Cordialmente,



CONRAD VELLVÉ RAFECAS

Representante Legal

Concesionaria Ruta del Cacao S.A.S.

Nit:900.871.368-6

Bucaramanga.

RUTA DEL CACAO

410-GESTION PREDIAL

RDC-2020-12-05640-S

 BBY-UF_09_294 CITACION PARA NOTIFICACION.DOCX
COMUNICACIONES

Señores:

JULIO CESAR SANABRIA ARAQUE
CC: 91.353.125 de Piedecuesta – Santander
MYRIAM PATIÑO DE TOSCANO
CC: 28.401.024 de San Vicente de Chucurí – Santander
LUZ MARIBEL DOMINGUEZ ROJAS
CC: 63.361.054 de Bucaramanga – Santander
NELLY TAVERA PATIÑO
CC: 28.213.089 de Lebrija – Santander
SEVERO TAVERA PATIÑO
CC: 5.672.216 de Lebrija – Santander
ARIEL PLATA REYES
CC: 91.534.171 de Bucaramanga – Santander
ELKIN MAURICIO PLATA REYES
CC: 13.544.354 de Bucaramanga – Santander
FREDY PLATA REYES
CC: 13.741.313 de Bucaramanga – Santander
MARIA ELVIA REYES
CC: 28.402.569 de San Vicente de Chucurí – Santander
Abscisa inicial: K 106+502,58 –
Abscisa final: K 106+536,02

 Ficha Predial No. **BBY-UF_09-294**

Nombre: Lote de Terreno

Vereda: Portugal

Municipio de Lebrija, Santander


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

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

Como es de conocimiento general, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI en coordinación con el CONCESIONARIO RUTA DEL CACAO S.A.S en virtud del **CONTRATO DE CONCESIÓN 013/2015**, se encuentra adelantando el proyecto vial Bucaramanga – Barrancabermeja – Yondó. Teniendo en cuenta lo anterior y de conformidad con lo estipulado en los artículos 67 y 68 del código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, le solicitamos se sirva comparecer personalmente o por medio de representante Legal o de apoderado dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de la presente comunicación en la oficina de la firma CONCOL - WSP, ubicada en la Oficina Carrera 8 No. 9 – 23, Oficina 201, Barrio Centro (Lebrija – Santander), en horario de oficina (8:00 a.m. – 12:30 m -- 1:30 p.m. – 5:30 p.m.), con el fin de notificarse del acto administrativo a través del cual **se dispone la adquisición de un área de terreno, del inmueble denominado Predio Rural, Nombre: Lote de Terreno, Vereda: Portugal, del Municipio de Lebrija en el departamento de Santander, identificado con cédula catastral No. 00-00-0006-0261-000 y matrícula inmobiliaria No. 300-104484 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.**

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

Cordialmente,



CONRAD VELLVÉ RAFECAS

Representante Legal

Concesionaria Ruta del Cacao S.A.S.

Nit:900.871.368-6

Nelly Tavera Patiño
CC 28.213.089

Enero 4 2021
hora 4:10 pm

Bucaramanga,

RUTA DEL CACAO
410-GESTION PREDIAL
RDC-2020-12-05639-S
BBY-UF_09_294 OFERTA.DOCX
COMUNICACIONES

Señores:

JULIO CESAR SANABRIA ARAQUE**CC: 91.353.125 expedida en Piedecuesta – Santander****MYRIAM PATIÑO DE TOSCANO****CC: 28.401.024 expedida en San Vicente de Chucurí – Santander****LUZ MARIBEL DOMINGUEZ ROJAS****CC: 63.361.054 expedida en Bucaramanga – Santander****NELLY TAVERA PATIÑO****CC: 28.213.089 expedida en Lebrija – Santander****SEVERO TAVERA PATIÑO****CC: 5.672.216 expedida en Lebrija – Santander****ARIEL PLATA REYES****CC: 91.534.171 expedida en Bucaramanga – Santander****ELKIN MAURICIO PLATA REYES****CC: 13.544.354 expedida en Bucaramanga – Santander****FREDY PLATA REYES****CC: 13.741.313 expedida en Bucaramanga – Santander****MARIA ELVIA REYES****CC: 28.402.569 expedida en San Vicente de Chucurí – Santander****Abscisas: K 106+502,58 - K 106+536,02**Ficha Predial No. **BBY-UF_09-294**

Nombre: Lote de Terreno

Vereda: Portugal

Municipio de Lebrija, Santander

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

Asunto: **Oficio de Oferta Formal de Compra, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno, del inmueble denominado Lote de Terreno, Vereda: Portugal del Municipio de Lebrija en el departamento de Santander, identificado con cédula catastral No. 00-00-0006-0261-000 y matrícula inmobiliaria No. 300-104484 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.**

Cordial saludo,

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

En virtud de lo anterior, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI, a través del CONCESIONARIO RUTA DEL CACAO S.A.S. requiere comprar el predio citado en el asunto de la presente comunicación, conforme a la afectación descrita en la ficha y plano predial No. **BBY-UF_09_294**

elaborado por Consultoría Colombiana S.A – CONCOL - WSP. de fecha 25/09/2020 (de la cual se anexa copia como parte integral del presente oficio), con un área de terreno requerida de **CIENTO OCHENTA Y NUEVE COMA VEINTIDÓS METROS CUADRADOS (189,22 m²)** que incluye las siguientes mejoras y especies:

CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANT	UNID
B1: Vía de acceso con placa huella en concreto en estado regular de 4,00 m de ancho	14,32	m

Todo lo anterior delimitado y alindado entre las abscisas **K 106+502,58 - K 106+536,02** del mencionado proyecto ubicado dentro de los siguientes linderos específicos:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
Norte	4,26	Con predio de María Griselda Mejía Gómez
Sur	6,92	Con predio de LIBARDO ESPINOSA ADARME Y BEATRIZ PEÑA ORTIZ
Oriente	32,09	Con la vía Nacional Barrancabermeja - Bucaramanga
Occidente	32,70	Con Resto del Mismo Predio de Julio Cesar Zanabria Araque y Otros

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

El valor de la oferta de compra es la suma de **QUINCE MILLONES CIENTO TREINTA MIL SEISCIENTOS VEINTE PESOS M/CTE (\$15.130.620,00)** discriminados así:

14.1	VALUACIÓN DEL TERRENO				
	ÁREA	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNIDAD	VALOR PARCIAL
	ÁREA TOTAL REQUERIDA	0,018922	ha	\$590.000.000	\$11.163.980
	VALOR DEL TERRENO				\$11.163.980
14.2	VALUACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES				
	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNIDAD	VALOR PARCIAL
	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				\$0
14.3	VALUACIÓN DE LAS MEJORAS O CONSTRUCCIONES ANEXAS				
	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNIDAD	VALOR PARCIAL
	B1	14,32	m	\$277.000	\$3.966.640
	VALOR DE LAS MEJORAS O CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$3.966.640
14.4	VALUACIÓN DE LAS ESPECIES VEGETALES O CULTIVOS				
	ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNIDAD	VALOR PARCIAL
	N/A	0,00	N/A	N/A	N/A
	VALOR DE LAS ESPECIES VEGETALES O CULTIVOS				\$0
14.5	VALOR TOTAL DE LA FRANJA DE AFECTACIÓN VIAL				\$15.130.620
VALOR EN LETRAS:		QUINCE MILLONES CIENTO TREINTA MIL SEISCIENTOS VEINTE PESOS M/CTE.			

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

Lucro Cesante:

No aplica para el presente avalúo, pues no se aportó documentación para tasación de lucro cesante.

Daño Emergente:

GASTOS DE NOTARIADO Y REGISTRO APROXIMADOS		
VALOR BASE DE COMPRAVENTA	\$15.130.620	Tasa o valor estimado % / \$
DERECHOS NOTARIALES:		
DERECHOS NOTARIALES	\$52.957	0,350%
HOJAS DE ESCRITURA (8)	\$29.600	\$ 3.700
COPIAS DE ESCRITURA (2) (46 HOJAS)	\$170.200	\$ 3.700
AUTENTICACIONES (6)	\$18.600	\$ 3.100
REPRESENTACIÓN LEGAL	\$6.800	\$ 6.800
SUBTOTAL	\$278.157	
CUENTAS DE ORDEN		
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO	\$9.300	50%
FONDO NACIONAL DE NOTARIADO	\$9.300	50%
IVA	\$52.850	
SUBTOTAL	\$71.450	
TOTAL A PAGAR EN NOTARIA	\$349.607	
OTROS GASTOS		
BOLETA FISCAL	\$242.090	1,60%
REGISTRO	\$116.506	0,77%
OTROS	\$20.000	
SUBTOTAL	\$378.596	
GRAN TOTAL	\$728.203	

Fuente: Superintendencia de notariado y registro

SON: SETECIENTOS VEINTIOCHO MIL DOSCIENTOS TRES PESOS M/CTE.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de julio 24 de 1998 y los artículos 25 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificados por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, las Resoluciones 898, 1044 de 2014 y 316 de 2015 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, se anexa el informe técnico de avalúo **BBY-UF_09_294**, de 25/11/2020, elaborado por **LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER**, informe valuatorio que incluye la metodología usada para la determinación del valor de negociación.

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

De acuerdo a lo establecido en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014, el propietario del inmueble a ofertar cuenta con un término de **QUINCE (15) DÍAS HÁBILES** contados a partir de la notificación de la presente oferta formal de compra para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola o rechazándola, lo cual deberá manifestar a esta firma Concesionaria mediante comunicación escrita que deberá allegar a la siguiente dirección:

CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S., Carrera 26 # 36-14 – Oficina 702, Bucaramanga y al correo electrónico predial@rutadelcacao.com.co

De acuerdo a los contenidos normativos en materia de Proyectos de Utilidad Pública y de Infraestructura vial, si la oferta es aceptada deberá suscribirse el contrato de promesa de compraventa o la escritura pública de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes e inscribirse la escritura pública de compraventa en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del lugar correspondiente. En tal caso, el pago se realizará en uno o varios contados, cuyos porcentajes se determinarán previendo que no se vulneren derechos de terceros y se garantice el saneamiento, la entrega y disponibilidad oportuna de la zona de terreno requerida dentro del predio para la ejecución de del Proyecto, así como la debida transferencia del derecho real de dominio a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**.

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

En todo caso y de conformidad con lo establecido en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 del 2014 y el artículo 492 del Código General del Proceso (regulaciones las cuales se anexan al presente documento y forman parte integral del mismo) será obligatorio inicial el proceso de Expropiación Judicial si transcurridos treinta (30) días hábiles después a la notificación de la presente Oferta Formal de Compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.

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

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

Respetuosamente,



CONRAD YELLVÉ 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 transcripción de las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación, la identificación precisa del inmueble, y el precio base de la negociación. Al oficio se anexará la certificación de que trata el artículo anterior. Este oficio no será susceptible de recurso o acción contencioso administrativa.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(...)

LEY 388 DE 1997

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

CAPÍTULO VII

Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LEY 1562 DE 2012 CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO

Artículo 399. Expropiación por vía judicial

El proceso de expropiación se sujetará a las siguientes reglas:

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

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

2. La demanda de expropiación deberá ser presentada dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha en la cual quedare en firme la resolución que 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 periodo de diez (10) años, si fuere posible.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Si los bienes fueron materia de embargo, secuestro o inscripción, el precio se remitirá a la autoridad que decretó tales medidas; y si estuvieron 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 decreta, 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 dejen de percibir hasta por un periodo máximo de seis (6) meses.

LEY 1682 DE 2013

(Noviembre 22)

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

CAPÍTULO I

Gestión y Adquisición Predial

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

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

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

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

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

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

Artículo 21. Saneamientos por motivos de utilidad pública. La adquisición de inmuebles por los motivos de utilidad pública e interés social consagrados en las leyes gozará en favor de la entidad pública del saneamiento automático de cualquier vicio relativo a su titulación y tradición, incluso los que surjan con posterioridad al proceso de adquisición, sin perjuicio de las acciones indemnizatorias que por cualquier causa puedan dirigirse contra los titulares inscritos en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, diferentes a la entidad pública adquirente.

NOTA: El texto subrayado fue declarado 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 1º. El saneamiento automático será invocado por la entidad adquirente en el título de tradición del dominio y será objeto de registro en el folio de matrícula correspondiente.

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

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

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

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

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

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

Si el objeto de la expropiación fuere la adquisición parcial de un inmueble determinado, sujeto a los casos previstos en el presente 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 adeude por concepto de gravámenes, limitaciones, afectaciones y medidas cautelares y pagar directamente dicho valor al acreedor o mediante depósito judicial a órdenes del despacho respectivo, en caso de cursar procesos ejecutivos u ordinarios en los que se haya ordenado el respectivo gravamen, considerando para el efecto el área objeto de adquisición, o verificar que lo realizará directamente el titular. De no ser posible, se continuará con el proceso de expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

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

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

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

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

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

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

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

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

Parágrafo. El retardo injustificado en los avalúos realizados es causal de mala conducta sancionable disciplinariamente, sin perjuicio de las demás responsabilidades en que pueda incurrir el 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 linderos; en caso contrario, se agotarán las instancias judiciales a que haya lugar por parte de los titulares de derecho de dominio.

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

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

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

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

Parágrafo 2°. El retardo injustificado en el presente trámite de actualización de cabida y/o 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.

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 hubieran 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”



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

Bucaramanga, 25 de noviembre de 2020

Señores
CONCESIÓN RUTA DEL CACAO
Ciudad

Cordial saludo:

De acuerdo a su amable solicitud estamos presentando el Avalúo Corporativo Comercial No. RDC 9-294, correspondiente a la ficha predial BBY-UF_09_294, del predio denominado "Lote de Terreno", ubicado en la vereda Portugal, del municipio de Lebrija, departamento de Santander, república de Colombia.

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

Cordialmente,



JULIO CESAR ARDILA
Director Ejecutivo

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





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

DATOS GENERALES DEL AVALÚO CORPORATIVO RDC 9-294

CLASE DE AVALÚO

CORPORATIVO COMERCIAL

SOLICITANTE

CONCESIÓN RUTA DEL CACAO

DATOS DEL INMUEBLE

BBY-UF_09_294
PREDIO "LOTE DE TERRENO"
VEREDA PORTUGAL
MUNICIPIO DE LEBRIJA
DEPARTAMENTO DE SANTANDER
REPÚBLICA DE COLOMBIA

USO DEL AVALÚO

ADQUISICIÓN PREDIAL PARA EL PROYECTO
"CORREDOR VIAL BUCARAMANGA -
BARRANCABERMEJA – YONDÓ" – CONCESIÓN
RUTA DEL CACAO

PROPIETARIOS

JULIO CESAR ZANABRIA ARAQUE Y OTROS

AVALUADOR DESIGNADO

JHONNATHAN RODRÍGUEZ VELASCO

FECHA DE INSPECCIÓN

10 DE NOVIEMBRE DE 2020

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





1. INFORMACION GENERAL

1.1. Solicitante: Concesión Ruta Del Cacao – 4 de noviembre de 2020

1.2. Tipo de inmueble: Predio rural

1.3. Tipo de avalúo: Comercial Corporativo

1.4. Marco Normativo:

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



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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

1.5. Departamento: Santander

1.6. Municipio: Lebrija

1.7. Vereda o corregimiento: Portugal

1.8. Dirección del inmueble: "Lote de Terreno"

1.9. Abscisado o coordenadas de área requerida:

Inicial: K 106+502,58

Final: K 106+536,02

1.10. Uso actual del inmueble: Rural Residencial

1.11. Uso por Norma: Rural – Cultivos permanentes

1.12. Información catastral:

Número predial: 68-406-00-00-0006-0261-000

Área catastral de terreno: 5.700,00 m²

Área catastral construida: 50,00 m²

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





1.13. Fecha de visita de inspección al predio: 10 de noviembre de 2020

1.14. Fecha del informe de avalúo: 25 de noviembre de 2020

2. DOCUMENTOS

a. Certificación de tradición y libertad: Matrícula 300-104484 de Fecha 9 de octubre de 2020.

b. Escritura pública: Escritura Pública No. 241 del 16 de febrero de 1983, otorgada en Notaría Quinta de Bucaramanga. Escritura Pública No. 463 del 15 de agosto de 2006, otorgada en Notaría Única de Lebrija. Escritura Pública No. 636 del 01 de noviembre de 2006, otorgada en Notaría Única de Lebrija. Escritura Pública No. 327 del 17 de junio de 2013, otorgada en Notaría Única de Lebrija. Escritura Pública No. 522 del 09 de agosto de 2016, otorgada en Notaría Única de Lebrija.

c. Certificado catastral: Registros 1 y 2 IGAC.

d. Certificación de uso de suelo y norma de usos: Expedido el 30 de junio de 2020 por la Oficina Asesora de Planeación del municipio de Lebrija.

e. Estudios de títulos: Fecha 15 de octubre de 2020.

f. Reglamentos de propiedad horizontal: No aplica.

g. Cartas catastrales de localización del predio y/o ficha predial: Ficha predial BBY-UF_09_294 de fecha 25 de septiembre de 2020.

h. Planos topográficos, de afectaciones, o urbanísticos: Plano de afectación BBY-UF_09_294 de fecha septiembre de 2020.

i. Planos arquitectónicos: No aplica.

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

Solicitud expresa de encargo valuatorio por parte del solicitante Concesión Ruta del Cacao, referente a los componentes específicos de daño emergente y lucro



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

cesante a tasar en el presente informe, de los contenidos en la Resolución 898 de 2014 del IGAC, los cuales son:

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

k. Otros: No presenta.

3. INFORMACION JURÍDICA

3.1. Propietarios:

TITULAR	ID	NÚMERO	CAPACIDAD
MYRIAM PATIÑO DE TOSCANO (Propietario 16,666%)	C.C.	28.401.024	Se presume plena
LUZ MARIBEL DOMINGUEZ ROJAS (Propietaria 16,666%)	C.C.	63.361.054	Se presume plena
JULIO CESAR ZANABRIA ARAQUE (Propietario 16,666%)	C.C.	91.353.125	Se presume plena
NELLY TAVERA PATIÑO (Propietaria 16,666%)	C.C.	28.213.089	Se presume plena
SEVERO TAVERA PATIÑO (Propietario 16,666%)	C.C.	5.672.216	Se presume plena
ARIEL PLATA REYES (Propietario 4,1665%)	C.C.	91.534.171	Se presume plena
ELKIN MAURICIO PLATA REYES (Propietario 4,1665%)	C.C.	13.544.354	Se presume plena
FREDY PLATA REYES (Propietario 4,1665%)	C.C.	13.741.313	Se presume plena
MARIA ELVIA REYES (Propietaria 4,1665%)	C.C.	28.402.569	Se presume plena

Fuente: Estudio de títulos suministrado.



3.2. Títulos de adquisición:

Escritura Pública No. 463 del 15 de agosto de 2006, otorgada en la Notaria Única de Lebrija. (Adjudicación).

Escritura Pública No. 636 del 1 de noviembre de 2006, otorgada en la Notaria Única de Lebrija. (Compraventa derechos de cuota).

Escritura Pública No. 327 del 17 de junio de 2013, otorgada en la Notaria Única de Lebrija. (Compraventa derechos de cuota).

Escritura Pública No. 552 del 9 de agosto de 2016, otorgada en la Notaria Única de Lebrija. (Compraventa derechos de cuota).

3.3. Matricula inmobiliaria: 300-104484 – Oficina de registro de instrumentos públicos de Bucaramanga.

3.4. Observaciones jurídicas: No presenta.

4. DESCRIPCION DEL SECTOR

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

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

4.3. Topografía: Ligeramente plana. (3% A 7%)

4.4. Características climáticas:

Altura: 1.099 m.s.n.m.

Temperatura: 26°C

Precipitación anual: 1.280 mm

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

UCS_CP	VIIs-2
CLASE	VI
SUBCLASE	S



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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

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

4.6. Servicios públicos:

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

4.7. Servicios comunales:

Escuela:	SI
Inspección de policía:	NO
Centro de atención médica:	NO
Áreas lúdicas:	NO
Centro comunal:	NO
Centro de acopio agropecuario:	SI
Centro deportivo:	NO

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





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

- 5.1. Documento EOT:** Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Lebrija, Acuerdo Municipal 011 del 28 de noviembre del 2003, modificado mediante Acuerdo Municipal 010 del 24 de Julio de 2011.
- 5.2. Clasificación de uso de suelo:** Rural – Cultivos permanentes.
- 5.3. Usos principales:** Cultivos permanentes.
- 5.4. Usos compatibles:** Forestal productor – protector, Agricultura biológica, Cultivos permanentes, Agricultura bajo ambiente controlado, Investigación y restauración ecológica, Infraestructura básica para el uso principal.
- 5.5. Usos condicionados:** Agropecuario tradicional, Forestal productor, Agroindustria, Minería subterránea, vías.
- 5.6. Usos prohibidos:** Urbanos, Agricultura intensiva, Industriales.
- 5.7. Edificabilidad, índices o densidad por hectárea:** No aplica, de acuerdo al POT de Lebrija el área total del predio presenta preexistencia en cuanto al mínimo requerido para desarrollos rurales.
- 5.8. Afectaciones:** No presenta.
- 5.9. Observaciones a la reglamentación urbanística:**

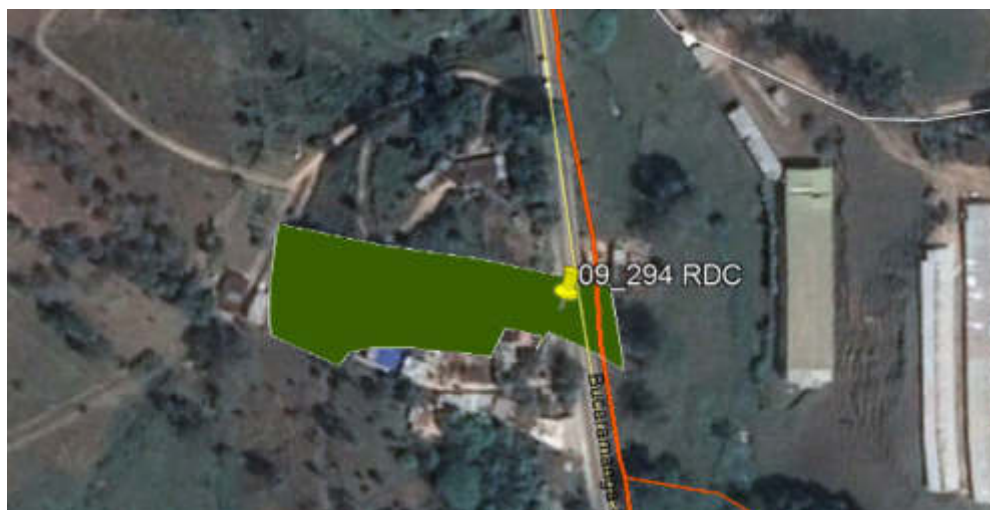
Fuente: Certificado de uso de suelo expedido el 30 de junio de 2020 por la Oficina Asesora de Planeación de Lebrija. Adicionalmente, se verifica cualitativamente la correspondencia de la clasificación del territorio establecida en el certificado, con relación a la cartografía del EOT vigente. / "Cultivos permanentes".



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

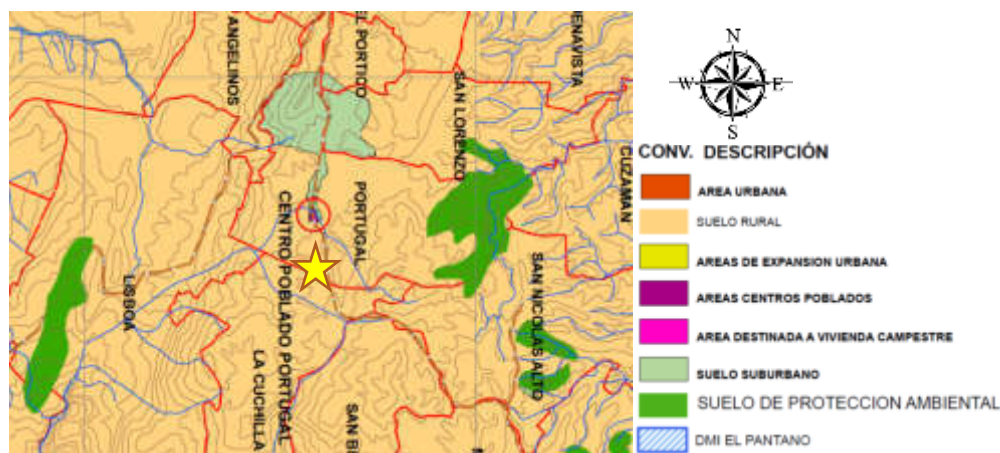
EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

5.10. Plano de localización geoespacial:



Fuente: Google Earth

5.11. Plano de localización en el mapa del EOT



Fuente: EOT Lebrija

6. DESCRIPCION DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. Ubicación: Sector rural localizado al sur del centro poblado Portugal, sobre la vía que comunica a Lebrija con Barrancabermeja en la margen izquierda de la misma.

Coordenadas: 73°16'48.83"O / 7° 9'0.25"N

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





6.2. Área del terreno:

ÁREA TOTAL DEL TERRENO	0,570000	ha
ÁREA PROTECCIÓN O RONDA HÍDRICA	0,000000	ha
ÁREA REQUERIDA	0,018922	ha
ÁREA REMANENTE	0,000000	ha
ÁREA SOBRANTE	0,551078	ha
ÁREA TOTAL REQUERIDA	0,018922	ha
FUENTE: FICHA PREDIAL	BBY-UF_09_294	

6.3. Linderos del área objeto de valoración:

Por el NORTE: 4,26 m. Con predio de Maria Griselda Mejia Gomez.

Por el SUR: 6,92 m. Con predio de Libardo Espinosa Adarme y Beatriz Peña Ortiz.

Por el ORIENTE: 32,09 m. Con la vía Nacional Barrancabermeja - Bucaramanga.

Por el OCCIDENTE: 32,70 m. Con Resto del Mismo Predio de Julio Cesar Zanabria Araque y Otros.

Fuente: Ficha predial BBY-UF_09_294

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

6.5. Unidades fisiográficas

UNIDADES FISIOGRAFICAS	UNIDAD 1
ÁREA (ha)	0,018922
RELIEVE	Ligeramente Inclinado
PENDIENTE	3% - 7%
USO ACTUAL PRINCIPAL	Rural - Residencial
NORMA	Cultivos permanentes
CLASE AGROLÓGICA	VI

6.6. Áreas construidas: De acuerdo a la ficha predial aportada no se afectan construcciones principales en el área requerida.

6.7. Características constructivas: De acuerdo a la ficha predial aportada no se afectan construcciones principales en el área requerida.



6.8. Construcciones anexas:

DESTINACIÓN / MATERIAL CONSTRUCTIVO	EDAD	ESTADO	UNIDAD	CANTIDAD
B1	14	Regular	m	14,32
Vía de acceso con placa huella en concreto en estado regular de 4,00 m de ancho.				

Fuente: Ficha Predial BBY-UF_09_294

6.9. Cultivos y especies:

De acuerdo a la ficha predial aportada no se afectan cultivos y/o especies vegetales en el área requerida.

7. METODOS VALUATORIOS

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

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

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

APLICACIÓN DE LOS MÉTODOS.

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

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



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

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

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

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

Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tomada en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

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

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

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



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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

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

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

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

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

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

8. INVESTIGACION ECONOMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS Y/O TRANSACCIONES OBTENIDAS

Para obtener el valor de referencia de suelo rural sin restricciones ambientales de uso residencial, se utiliza el método de comparación o de mercado a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al objeto de avalúo que se encuentran dentro del perímetro rural



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

del mismo municipio y que cuentan con áreas inferiores a 1 hectárea. Las muestras se relacionan a continuación:

DATOS OFERTAS / MERCADO RURAL LOTES PEQUEÑOS LEBRIJA MENORES A 1HA

No.	Ubicación del predio	Fecha	Tipo de predio	Valor oferta	Área terreno Ha	Área Construcciones m ²	Normativa	Clase Agrológica	Observaciones	Contacto - Fuente
1	LOTE VEREDA PORTUGAL	5/11/2020	LOTE RURAL	\$ 117.000.000	0,2596	0	RURAL	VI	Por entrada a sector conocido como San Benito, a 8 minutos de la vía principal.	CONTACTO CATALINA 3017855669 https://www.fincaraiz.co.m.co/lot-en-venta/lebrija/vereda_portugal-det-5796199.aspx
2	LOTE VEREDA PORTUGAL	5/11/2020	LOTE RURAL	\$ 300.000.000	0,2700	100	RURAL	VI	Ubicada a pocos metros de la vía principal Vivienda de dos plantas y cuenta con los servicios de agua y luz.	CONTACTO: 3168018869 https://www.fincaraiz.co.m.co/finca-en-venta/lebrija/vereda_portugal-det-4716258.aspx#pnlMap
3	LOTE VEREDA PORTUGAL	5/11/2020	LOTE RURAL	\$ 159.975.000	0,3555	0	RURAL	VI	Lote 1, ubicado en loteo con acceso por vía a San Benito	Contacto Marcos: 3178958577
4	LOTE VEREDA PORTUGAL	5/11/2020	LOTE RURAL	\$ 119.970.000	0,2666	0	RURAL	VI	Lote 5, ubicado en loteo con acceso por vía a San Benito	Contacto Marcos: 3178958577
5	LOTE VEREDA PORTUGAL	5/11/2020	LOTE RURAL	\$ 207.540.000	0,4612	0	RURAL	VI	Lote 7, ubicado en loteo con acceso por vía a San Benito	Contacto Marcos: 3178958577

8.2. DEPURACIÓN DE OFERTAS / TRANSACCIONES

Realizando la debida depuración, a cada oferta encontrada se le descuenta el valor estimado de las construcciones, mejoras y coberturas vegetales sobre cada predio, con el fin de segregar el valor del terreno, realizando estimaciones con base en el valor depreciado de cada mejora, de acuerdo a la información que aportada cada vendedor y que se logró verificar en fotografías o en campo. Las ofertas fueron clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial, obteniendo lo siguiente:



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

No.	Ubicación del predio	Fecha	Tipo de predio	Valor oferta	% Negociación	Valor Ajustado	DEPURACIÓN DE VALORES DE SUELO										
							Área terreno Ha	Valor estimado coberturas o cultivos	Área Construcciones m²	Valor estimado construcciones / mejoras	Valor Terreno Segregado	NORMATIVA	CLASE AGROLÓGICA	Valor depurado Ha Terreno	Factor ubicación	Valor depurado final Ha Terreno	Valor depurado final M2 Terreno
1	LOTE VEREDA PORTUGAL	5/11/2020	LOTE RURAL	\$ 117.000.000	5%	\$111.150.000	0,2596	\$0	0	\$0	\$111.150.000	RURAL	VI	\$428.158.706	0,8	\$ 535.198.382	\$53.520
2	LOTE VEREDA PORTUGAL	5/11/2020	LOTE RURAL	\$ 300.000.000	10%	\$270.000.000	0,2700	\$0	100	\$120.040.000	\$149.960.000	RURAL	VI	\$555.407.407	0,9	\$ 617.119.342	\$61.712
3	LOTE VEREDA PORTUGAL	5/11/2020	LOTE RURAL	\$ 159.975.000	5%	\$151.976.250	0,3555	\$0	0	\$0	\$151.976.250	RURAL	VI	\$427.500.000	0,8	\$ 534.375.000	\$53.438
4	LOTE VEREDA PORTUGAL	5/11/2020	LOTE RURAL	\$ 119.970.000	5%	\$113.971.500	0,2666	\$0	0	\$0	\$113.971.500	RURAL	VI	\$427.500.000	0,8	\$ 534.375.000	\$53.438
5	LOTE VEREDA PORTUGAL	5/11/2020	LOTE RURAL	\$ 207.540.000	5%	\$197.163.000	0,4612	\$0	0	\$0	\$197.163.000	RURAL	VI	\$427.500.000	0,8	\$ 534.375.000	\$53.438

Dada la ubicación del predio en estudio, a criterio del evaluador se decide aplicar un factor que permita homogenizar las muestras en lo referente a dicho factor. De acuerdo a la metodología planteada por el evaluador Oscar Borrero en su libro Avalúo de Inmuebles y Garantías, capítulo 2, Factores y Métodos para el Avalúo Comercial, identifica el factor de ubicación y plantea la siguiente tabla:

CUADRO 2				
Criterios de calificación				
Factor de tamaño			Factor de ubicación	
Veces	Factor		Calificación	Factor
1 a 3	1		optimo	1,2
3.1 a 6	0,9		bueno	1,1
6.1 a 10	0,8		intermedio	1
10.1 a 20	0,7		regular	0,9
mas de 20	0,6		mal	0,8

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





9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

No aplica.

10. CÁLCULOS VALOR DEL TERRENO

10.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO

No.	Ubicación del predio	Fecha	Tipo de predio	Observaciones	Contacto Fuente	Valor depurado final Ha Terreno	Valor depurado final M2 Terreno
1	LOTE VEREDA PORTUGAL	5/11/2020	LOTE RURAL	Por entrada a sector conocido como San Benito, a 8 minutos de la vía principal.	CONTACTO CATALINA 3017855669 https://www.fincaraiz.com.co/lotte-en-venta/lebrija/vereda_portugal-det-5796199.aspx	\$ 535.198.382	\$53.520
2	LOTE VEREDA PORTUGAL	5/11/2020	LOTE RURAL	Ubicada a pocos metros de la vía principal Vivienda de dos plantas y cuenta con los servicios de agua y luz.	CONTACTO: 3168018869 https://www.fincaraiz.com.co/fi nca-en-venta/lebrija/vereda_portugal-det-4716258.aspx#pnlMap	\$ 617.119.342	\$61.712
3	LOTE VEREDA PORTUGAL	5/11/2020	LOTE RURAL	Lote 1, ubicado en loteo con acceso por vía a San Benito	Contacto Marcos: 3178958577	\$ 534.375.000	\$53.438
4	LOTE VEREDA PORTUGAL	5/11/2020	LOTE RURAL	Lote 5, ubicado en loteo con acceso por vía a San Benito	Contacto Marcos: 3178958577	\$ 534.375.000	\$53.438
5	LOTE VEREDA PORTUGAL	5/11/2020	LOTE RURAL	Lote 7, ubicado en loteo con acceso por vía a San Benito	Contacto Marcos: 3178958577	\$ 534.375.000	\$53.438
PROMEDIO						\$551.088.545	\$55.109
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						\$36.914.059	\$3.691
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						6,70%	6,70%
LÍMITE SUPERIOR						\$588.002.604	\$58.800
LÍMITE INFERIOR						\$514.174.485	\$51.417
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA						2,24	2,24
VALOR ADOPTADO - LÍMITE SUPERIOR AJUSTADO						\$590.000.000	\$59.000

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE

El análisis de la muestra y su comportamiento es acertado, el coeficiente de variación es de 6,70%, por lo tanto, se encuentra en el rango inferior al $r < 7,5\%$ y podemos afirmar que la muestra estadística es aceptable.

Según la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el IGAC, cuando el Coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%; el promedio se podrá adoptar como el más probable valor asignable al terreno.

A criterio del equipo valuador se adopta el límite superior de la muestra dadas las condiciones de frente sobre vía principal del predio objeto de avalúo y en



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

concordancia al Coeficiente de Asimetría positivo obtenido en el análisis estadístico. Es decir, en este caso el valor del metro cuadrado del terreno de predios rurales menores a 1 ha con frente a vía principal adoptado es de \$59.000/m² aproximado a miles, lo que corresponde por hectárea a \$590.000.000/ha.

10.3. EJERCICIOS RESIDUALES

No aplica por los atributos normativos del predio.

10.4. SERVIDUMBRES

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

10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

De acuerdo a la ficha predial, el área requerida no se encuentra dentro de suelo de protección ambiental o ronda hídrica.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCION Y ANEXOS

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

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

11.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINI)

ANEXOS CONSTRUCTIVOS									
ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
B1	14	70	20%	3,5	41,20%	\$471.000	\$194.057	\$276.943	\$277.000



12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

De acuerdo a la ficha predial, el área requerida no presenta cultivos y/o especies vegetales objeto de valoración.

12.1. SOPORTE DE LOS VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

No aplica para el presente avalúo.

13. CONSIDERACIONES GENERALES

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

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



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

Agencia Nacional de Infraestructura.

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

- Daño emergente:

a. Notariado y Registro.

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

- Lucro cesante:

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

b. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas.

14. RESULTADO DE AVALÚO

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

14.1	VALUACIÓN DEL TERRENO				
	ÁREA	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNIDAD	VALOR PARCIAL
	ÁREA TOTAL REQUERIDA	0,018922	ha	\$590.000.000	\$11.163.980
	VALOR DEL TERRENO				\$11.163.980
14.2	VALUACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES				
	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNIDAD	VALOR PARCIAL
	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				\$0
14.3	VALUACIÓN DE LAS MEJORAS O CONSTRUCCIONES ANEXAS				
	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNIDAD	VALOR PARCIAL
	B1	14,32	m	\$277.000	\$3.966.640
	VALOR DE LAS MEJORAS O CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$3.966.640
14.4	VALUACIÓN DE LAS ESPECIES VEGETALES O CULTIVOS				



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

	ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNIDAD	VALOR PARCIAL
	N/A	0,00	N/A	N/A	N/A
	VALOR DE LAS ESPECIES VEGETALES O CULTIVOS				\$0
14.5	VALOR TOTAL DE LA FRANJA DE AFECTACIÓN VIAL				\$15.130.620
VALOR EN LETRAS:		QUINCE MILLONES CIENTO TREINTA MIL SEISCIENTOS VEINTE PESOS M/CTE.			

15. DETERMINACIÓN DAÑO EMERGENTE

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

GASTOS DE NOTARIADO Y REGISTRO APROXIMADOS		
VALOR BASE DE COMPRAVENTA	\$15.130.620	Tasa o valor estimado % / \$
DERECHOS NOTARIALES:		
DERECHOS NOTARIALES	\$52.957	0,350%
HOJAS DE ESCRITURA (8)	\$29.600	\$ 3.700
COPIAS DE ESCRITURA (2) (46 HOJAS)	\$170.200	\$ 3.700
AUTENTICACIONES (6)	\$18.600	\$ 3.100
REPRESENTACIÓN LEGAL	\$6.800	\$ 6.800
SUBTOTAL	\$278.157	
CUENTAS DE ORDEN		
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO	\$9.300	50%
FONDO NACIONAL DE NOTARIADO	\$9.300	50%
IVA	\$52.850	
SUBTOTAL	\$71.450	
TOTAL A PAGAR EN NOTARIA	\$349.607	
OTROS GASTOS		
BOLETA FISCAL	\$242.090	1,60%
REGISTRO	\$116.506	0,77%
OTROS	\$20.000	
SUBTOTAL	\$378.596	
GRAN TOTAL	\$728.203	
<i>Fuente: Superintendencia de notariado y registro</i>		

SON: SETECIENTOS VEINTIOCHO MIL DOSCIENTOS TRES PESOS M/CTE.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

16. DETERMINACIÓN LUCRO CESANTE CON BASE EN LA DOCUMENTACIÓN APORTADA

No aplica para el presente avalúo, pues no se aportó documentación para tasación de lucro cesante.

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

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

Cordialmente,

JHONNATHAN RODRÍGUEZ VELASCO
R.A.A. AVAL - 1102353587
Avaluador Designado

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



ANEXO FOTOGRÁFICO

FICHA PREDIAL:

BBY-UF_09_294

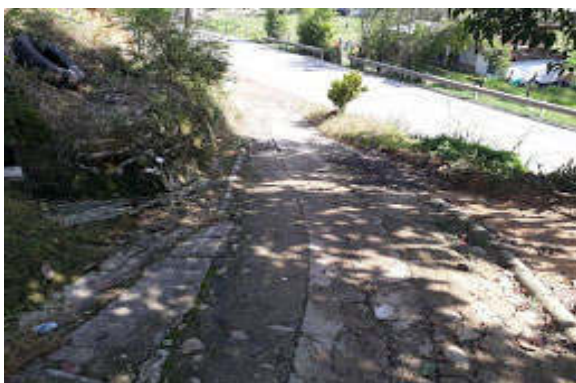
2020



Vista general del área requerida



Construcción B1



Vista área requerida desde parte superior



Vía de acceso



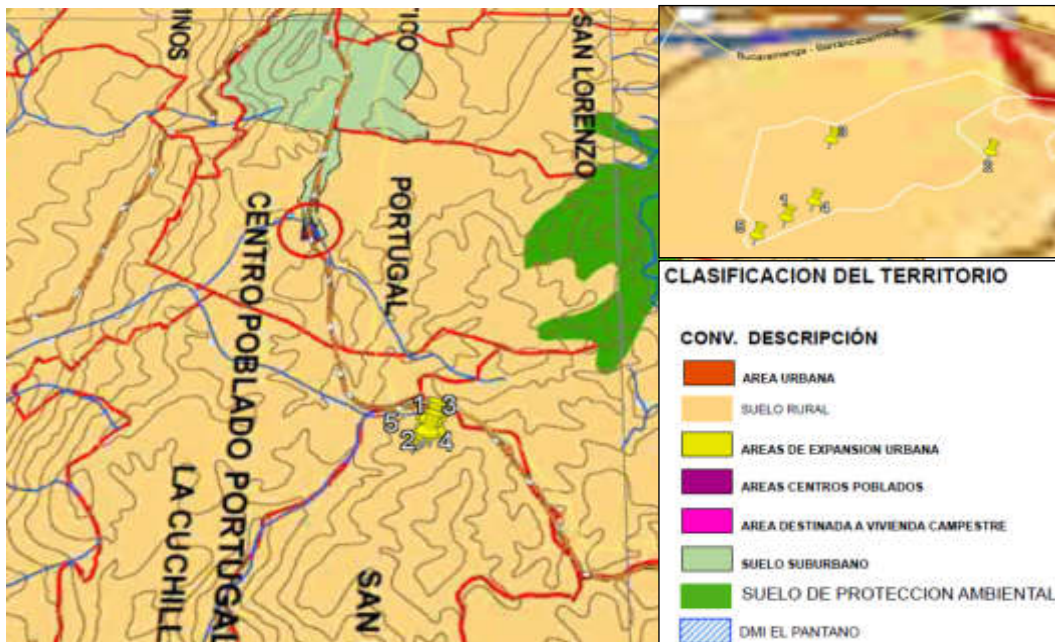
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

MAPA DE GEOLOCALIZACIÓN DE LAS MUESTRAS



MAPA DE UBICACIÓN NORMATIVA DE LAS MUESTRAS



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





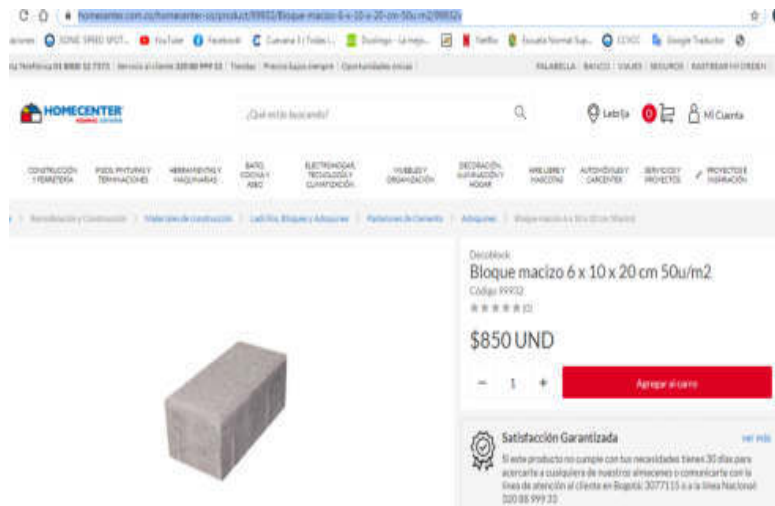
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

Vía de acceso con placa huella en concreto en estado regular de 4,00 m de ancho.

14,32 m

ÍTEM	ACTIVIDAD	UN.	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	Referencia valor unitario
1	PRELIMINARES					
1.1	Descapote a maquina	m ³	5,73	\$9.825,00	\$56.277,60	Construdata 195 - Pag. 147
1.2	Replanteo	m ²	57,28	\$2.659,00	\$152.307,52	Construdata 195 - Pag. 147
2	CIMENTOS Y OTROS					
2.1	Excavación mecanica	m ³	17,18	\$35.064,00	\$602.539,78	Construdata 195 - Pag. 147
2.2	Relleno en material en sitio	m ³	11,46	\$36.127,00	\$413.870,91	Construdata 195 - Pag. 147
2.3	Relleno en Recebo Común Compactado	m ³	5,73	\$281.056,00	\$1.609.888,77	Construdata 195 - Pag. 147
2.4	Bloque macizo 6x10x20cm	und	143,20	\$850,00	\$121.720,00	https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/99932/Bloque-macizo-6-x-10-x-20-cm-50u-m2/99932v
2.5	Concreto pavimento mr-20	m ³	11,46	\$249.528,00	\$2.858.592,77	Construdata 195 - Pag. 82
3	MANO DE OBRA					
3.1	Albañileria - cuadrilla día	D	2,00	\$156.486,00	\$312.972,00	Construdata 195 - Pag. 41
TOTAL COSTOS DIRECTOS					\$6.128.169,34	
IMPREVISTOS 10%					\$612.816,93	
VALOR TOTAL					\$6.740.986,27	
VALOR m					\$470.739,26	
VALOR ADOPTADO POR m					\$471.000,00	



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





ALCANCE Y DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

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



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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

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

FECHA	D	M	A	LUGAR	HORA
	25	09	2020	LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER	2:00 P.M.

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:

FRACCIÓN DEL PREDIO IDENTIFICADO COMO BBY-UF_09_294, MUNICIPIO DE
LEBRIJA, DEPARTAMENTO DE SANTANDER

TIPO DE AVALUO	AVALUADORES DESIGNADOS
CORPORATIVO COMERCIAL	JHONNATHAN RODRÍGUEZ VELASCO

DESARROLLO:

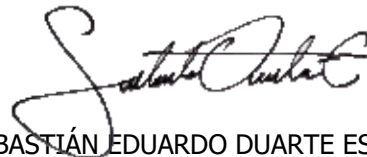
Se realiza la exposición por parte del evaluador designado, en donde pone a consideración del comité los aspectos técnicos y jurídicos relevantes del inmueble, sustentando las metodologías aplicadas y los datos de mercado utilizados, así como las demás consideraciones que soportan la tasación del valor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

APROBACIÓN DEL INFORME VALUATORIO:

Se aprueba el valor comercial de la franja en la suma de \$15.130.620 (QUINCE MILLONES CIENTO TREINTA MIL SEISCIENTOS VEINTE PESOS M/CTE.)



JHONNATHAN RODRIGUEZ VELASCO
R.A.A. AVAL - 1102353587
Avaluador Designado



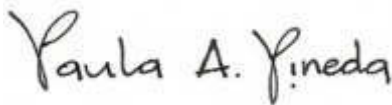
SEBASTIÁN EDUARDO DUARTE ESTUPIÑAN
R.A.A. AVAL - 1098744049
Coordinador Dpto. de Avalúos



DEXY DAMARYS ALBARRACÍN PÉREZ
R.A.A. AVAL - 60359600
Participante Comité Corporativo



FERNANDO JOSE JAIMES PLATA
R.A.A. AVAL - 91297378
Participante Comité Corporativo



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



PIN de Validación: af7b0a20



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) JHONNATHAN RODRIGUEZ VELASCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1102353587, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1102353587.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JHONNATHAN RODRIGUEZ VELASCO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	Fecha 08 Jun 2018	Regimen Régimen de Transición	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	Fecha 14 Jun 2019	Regimen Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance Bienes ambientales , Minas , Lotes incluidos en estructura ecológica principal , Daños ambientales	Fecha 14 Jun 2019	Regimen Régimen Académico	
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos			
Alcance Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 14 Jun 2019	Regimen Régimen Académico	
Categoría 6 Inmuebles Especiales			



PIN de Validación: af7b0a20



Alcance

- Avances de obras , Incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores

Fecha

14 Jun 2019

Regimen

Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Diciembre de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º párrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PIEDECUESTA, SANTANDER

Dirección: CARRERA 2A # 3AN-58

Teléfono: 3167570263

Correo Electrónico: jh.rodvel@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencia en Avaluador de Bienes Urbanos, Rurales y Especiales - Milenium.
Tecnólogo en Logística - Politécnico Grancolombiano.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JHONNATHAN RODRIGUEZ VELASCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1102353587.

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

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



PIN de Validación: af7b0a20



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



PIN DE VALIDACIÓN

af7b0a20

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Noviembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: b0a80a6c



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	Fecha 09 Ago 2019	Regimen Régimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	Fecha 09 Ago 2019	Regimen Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	Fecha 13 Ene 2020	Regimen Régimen Académico	
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
Alcance Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	Fecha 13 Sep 2018	Regimen Régimen Académico	



PIN de Validación: b0a80a6c



Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	Fecha 09 Ago 2019	Regimen Régimen Académico	
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil			
Alcance Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	Fecha 09 Ago 2019	Regimen Régimen Académico	
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales			
Alcance Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	Fecha 11 Dic 2019	Regimen Régimen Académico	
Categoría 10 Semovientes y Animales			
Alcance Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	Fecha 09 Ago 2019	Regimen Régimen Académico	
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio			
Alcance Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	Fecha 13 Ene 2020	Regimen Régimen Académico	
Categoría 12 Intangibles			
Alcance Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres	Fecha 13 Ene 2020	Regimen Régimen	



PIN de Validación: b0a80a6c



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



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

Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha

13 Ene 2020

Regimen

Régimen
Académico

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER

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

Teléfono: 3014338759

Correo Electrónico: ing.sebastianduarte@gmail.com

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

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

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

Ingeniero Civil - Universidad Pontificia Bolivariana

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

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

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



PIN de Validación: b0a80a6c



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



PIN DE VALIDACIÓN

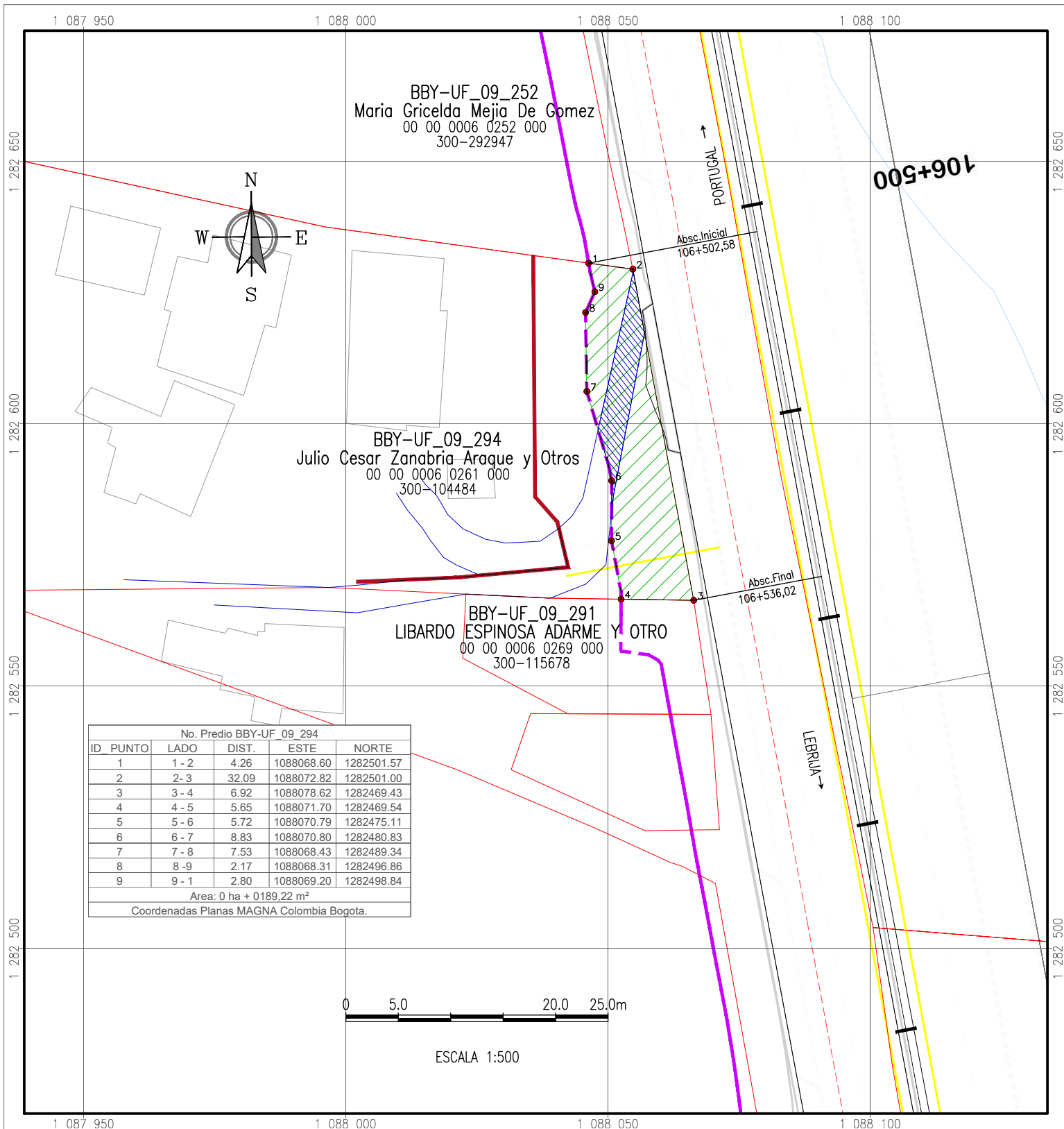
b0a80a6c

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Noviembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

		MINISTERIO DE TRANSPORTE AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA FICHA PREDIAL		PROYECTO DE CONCESIÓN CONTRATO No.: CORREDOR VIAL BUCARAMANGA – BARRANCABERMEJA – YONDÓ 013 del 21 de Agosto de 2015																																																													
		UNIDAD FUNCIONAL UF-09		SECTOR O TRAMO PORTUGAL - LEBRIJA																																																													
		PREDIO No. BBY-UF_09_294																																																															
		ABSC. INICIAL K 106+502.58		MARGEN Izq-Der																																																													
		ABSC. FINAL K 106+536.02		LONGITUD EFECTIVA 33.44																																																													
				Pagina 1 de 1																																																													
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO JULIO CESAR ZANABRIA ARAQUE Y OTROS				CEDULA 91353125 Y OTROS MATRICULA INMOBILIARIA 300-104484																																																													
DIRECCION / EMAIL.				CEDULA CATASTRAL 00 00 0006 0261 000																																																													
DIRECCION DEL PREDIO LOTE DE TERRENO																																																																	
VEREDA/BARRIO: Portugal		CLASIFICACION DEL SUELO RURAL		LINDEROS NORTE																																																													
MUNICIPIO: LEBRIJA		ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO Rural Residencial		SUR																																																													
DPTO: SANTANDER		TOPOGRAFIA Plano (Menor al 7%)		ORIENTE																																																													
Predio requerido para: Construcción				OCIDENTE																																																													
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES <table><thead><tr><th>DESCRIPCION</th><th>CANT</th><th>DENS</th><th>UN</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>				DESCRIPCION	CANT	DENS	UN																																													DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES <table><thead><tr><th>ITEM</th><th>DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES</th><th>CANTIDAD</th><th>UNID</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="2">TOTAL AREA CONSTRUIDA</td><td>0.00</td><td>M2</td></tr></tbody></table>		ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID					TOTAL AREA CONSTRUIDA		0.00	M2
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN																																																														
ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID																																																														
TOTAL AREA CONSTRUIDA		0.00	M2																																																														
				DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS <table><thead><tr><th>ITEM</th><th>DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS</th><th>CANTIDAD</th><th>UNID</th></tr></thead><tbody><tr><td>B1</td><td>Vía de acceso con placa huella en concreto en estado regular de 4,00 m de ancho.</td><td>14.32</td><td>m</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>		ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID	B1	Vía de acceso con placa huella en concreto en estado regular de 4,00 m de ancho.	14.32	m																																																				
ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID																																																														
B1	Vía de acceso con placa huella en concreto en estado regular de 4,00 m de ancho.	14.32	m																																																														
				SI / NO <table><tbody><tr><td>Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?</td><td>NO</td></tr><tr><td>Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?</td><td>NO</td></tr><tr><td>Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?</td><td>NO</td></tr><tr><td>Aplica Informe de análisis de Área Remanente?</td><td>NO</td></tr><tr><td>De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?</td><td>SI</td></tr></tbody></table>		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?	SI																																																		
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?	SI																																																																
FECHA DE ELABORACIÓN: 25-sep.-20				AREA TOTAL TERRENO 0.570000 Ha																																																													
Elaboró: Yohana M. Ortiz				AREA REQUERIDA 0.018922 Ha																																																													
MP. No. 68202-352414 STD				AREA REMANENTE 0.000000 Ha																																																													
Revisó y Aprobó:				AREA SOBRANTE 0.551078 Ha																																																													
				AREA TOTAL REQUERIDA 0.018922 Ha																																																													
				OBSERVACIONES:																																																													



		AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA CONCESIÓN CORREDOR VIAL BUCARAMANGA – BARRANCABERMEJA – YONDÓ CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S		CONVENCIONES - PUNTO DE INFLEXION - BEBEDERO - POSTE - TORRE DE ENERGIA - SALADERO - ARBOL - TUBERIA AGUA - EJE EXISTENTE PP - TUBERIA GAS		- BORDE DE VIA PROYECTADO - TUBERIA PETROLEO - RED BAJA TENSION - RED ALTA TENSION - CERCA ELECTRICO - CERCA - CULTIVOS - CERCO NATURAL - EJE PROYECTADO DER - IZQ		- LINEA DE CHAFLAN - CANAL - LAGO - QUEBRADAS - RIOS - RIOS Y QUEBRADAS PRINCIPALES - RETIRO RIO 30m - RETIRO QUEBRADAS 10m		- AREA DE AFECTACION - FAJA REQUERIDA - CONSTRUCCION - MEJORA - PREDIO	
PREDIO N°: BBY-UF_09_294		PROPIETARIO: Julio Cesar Zanabria Araque y Otros		CED00 00 0006 0261 000 MAT: 300-104484		FECHA: Septiembre 2020		ESCALA: 1:500		PLANO: 1 DE: 1	
CUADRO DE ÁREAS						DISEÑO Y CALCULO: CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S		ARCHIVO: BBY-UF_09_294		REVISIÓN: A	
ÁREA REQUERIDA: 0 Ha + 0189,22 m ²		ÁREA TOTAL: 0 ha + 5700,00 m ²		ÁREA SOBRANTE: 0 ha + 5510,78 m ²		ÁREA CONST: 0		SECTOR O TRAMO: Portugal – Lebrija			



MUNICIPIO DE LEBRIJA
SANTANDER

OFICINA ASESORA DE PLANEACION Y
ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO

CONCEPTO USO DE SUELO

Código:
GEP-FO-021

Versión: 1.0

F.E. 02.01.20



UNIDOS POR LEBRIJA
CONSTRUIMOS FUTURO

LUIS CARLOS AYALA RUEDA
ALCALDE 2020 - 2023

102-04.01-US-0184

JUNIO 30 DE 2020

CERTIFICADO DE USO DE SUELO:

Solicitud elevada por:	RUTA DEL CACAO S.A.S.
Cedula de ciudadanía:	900.871.368-6

ESPECIFICACIÓN DEL PREDIO:

Predios:	00-00-0006-0261-000
Matricula Inmobiliaria:	300-104484
Propietario (a):	MARIA ELVIA REYES Y OTROS
Cedula o Nit:	28.402.569
Ubicación:	ZONA RURAL
Barrio o vereda:	PORTUGAL
Con destino a:	CONSTRUCCION DOBLE CALZADA BUCARAMANGA - BARRANCABERMEJA

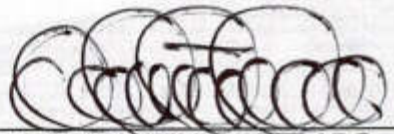
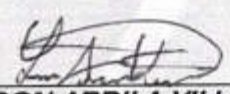
CERTIFICA:

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 y el Decreto 079 de 2019, para el predio descrito es:

CULTIVOS PERMANENTES

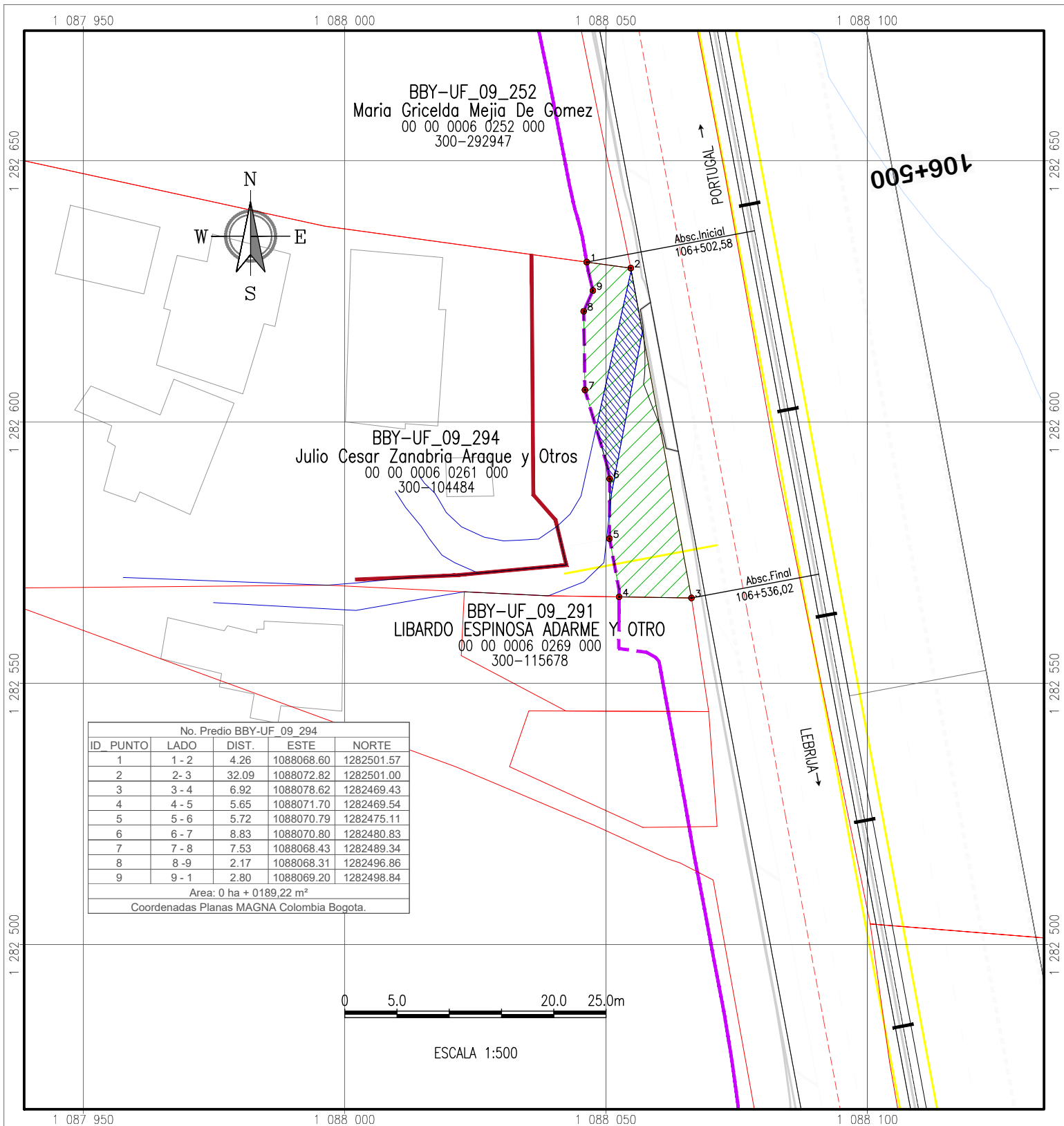
USOS PRINCIPALES	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
Cultivos permanentes	Forestal productor - protector Agricultura biológica Cultivos permanentes Agricultura bajo ambiente controlado Investigación y restauración ecológica Infraestructura básica para el uso principal	Agropecuaria tradicional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

Para constancia se firma en Lebrija a los (30) días del mes de junio del año 2020.

 FABIO MANTILLA DELGADO. Técnico Operativo de Planeación	 JERSON ARDILA VILLARREAL Jefe Oficina Asesora de Planeación y Ordenamiento del Territorio
GENERÓ Y REVISÓ CERTIFICADO	APROBÓ CERTIFICADO
FECHA: junio 30 de 2020	FECHA: Junio 30 de 2020

Palacio Municipal Calle 11 No. 8-59 Parque Principal, Lebrija – Santander.
Tel: 656 71 00 - 656 64 72 Cel: 318 360 9306
Correo Electrónico: alcaldia@lebrija-santander.gov.co
www.lebrija-santander.gov.co

		MINISTERIO DE TRANSPORTE AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA FICHA PREDIAL		PROYECTO DE CONCESIÓN CONTRATO No.: CORREDOR VIAL BUCARAMANGA – BARRANCABERMEJA – YONDÓ 013 del 21 de Agosto de 2015																																																																																																																	
		UNIDAD FUNCIONAL UF-09 SECTOR O TRAMO PORTUGAL - LEBRIJA																																																																																																																			
		PREDIO No. BBY-UF_09_294																																																																																																																			
		ABSC. INICIAL K 106+502.58 ABSC. FINAL K 106+536.02 MARGEN LONGITUD EFECTIVA Izq-Der 33.44 Pagina 1 de 1																																																																																																																			
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO JULIO CESAR ZANABRIA ARAQUE Y OTROS		CEDULA 91353125 Y OTROS MATRICULA INMOBILIARIA 300-104484 DIRECCION / EMAIL. LOTE DE TERRENO CEDULA CATASTRAL 00 00 0006 0261 000																																																																																																																			
VEREDA/BARRIO: Portugal MUNICIPIO: LEBRIJA DPTO: SANTANDER Predio requerido para: Construcción		CLASIFICACION DEL SUELO RURAL ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO Rural Residencial TOPOGRAFIA Plano (Menor al 7%)		LINDEROS NORTE SUR ORIENTE OCCIDENTE LONGITUD 4.26 6.92 32.09 32.70 COLINDANTES Con predio de Maria Griselda Mejia Gomez con predio de LIBARDO ESPINOSA ADARME Y BEATRIZ PEÑA ORTIZ Con la vía Nacional Barrancabermeja - Bucaramanga Con Resto del Mismo Predio de Julio Cesar Zanabria Araque y Otros																																																																																																																	
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES <table><thead><tr><th>DESCRIPCION</th><th>CANT</th><th>DENS</th><th>UN</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>				DESCRIPCION	CANT	DENS	UN																																													<table><thead><tr><th>ITEM</th><th>DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES</th><th>CANTIDAD</th><th>UNID</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="2">TOTAL AREA CONSTRUIDA</td><td>0.00</td><td>M2</td></tr></tbody></table> <table><thead><tr><th>ITEM</th><th>DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS</th><th></th><th></th></tr></thead><tbody><tr><td>B1</td><td>Vía de acceso con placa huella en concreto en estado regular de 4,00 m de ancho.</td><td>14.32</td><td>m</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table> <table><thead><tr><th></th><th>SI / NO</th></tr></thead><tbody><tr><td>Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?</td><td>NO</td></tr><tr><td>Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?</td><td>NO</td></tr><tr><td>Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?</td><td>NO</td></tr><tr><td>Aplica Informe de análisis de Área Remanente?</td><td>NO</td></tr><tr><td>De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?</td><td>SI</td></tr></tbody></table>		ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID					TOTAL AREA CONSTRUIDA		0.00	M2	ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS			B1	Vía de acceso con placa huella en concreto en estado regular de 4,00 m de ancho.	14.32	m																																		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?	SI
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN																																																																																																																		
ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID																																																																																																																		
TOTAL AREA CONSTRUIDA		0.00	M2																																																																																																																		
ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS																																																																																																																				
B1	Vía de acceso con placa huella en concreto en estado regular de 4,00 m de ancho.	14.32	m																																																																																																																		
	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?	SI																																																																																																																				
FECHA DE ELABORACIÓN: 25-sep.-20 Elaboró: Yohana M. Ortiz MP. No. 68202-352414 STD Revisó y Aprobó:		AREA TOTAL TERRENO 0.570000 Ha AREA REQUERIDA 0.018922 Ha AREA REMANENTE 0.000000 Ha AREA SOBRANTE 0.551078 Ha AREA TOTAL REQUERIDA 0.018922 Ha OBSERVACIONES:																																																																																																																			



		AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA CONCESIÓN CORREDOR VIAL BUCARAMANGA – BARRANCABERMEJA – YONDÓ CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S		CONVENCIONES - PUNTO DE INFLEXION - BEBEDERO - POSTE - TORRE DE ENERGIA - SALADERO - ARBOL - TUBERIA AGUA - EJE EXISTENTE PP - TUBERIA GAS		- BORDE DE VIA PROYECTADO - TUBERIA PETROLEO - RED BAJA TENSION - RED ALTA TENSION - CERCA ELECTRICO - CERCA - CULTIVOS - CERCO NATURAL - EJE PROYECTADO DER - IZQ		- LINEA DE CHAFLAN - CANAL - LAGO - QUEBRADAS - RIOS - RIOS Y QUEBRADAS PRINCIPALES - RETIRO RIO 30m - RETIRO QUEBRADAS 10m		- AREA DE AFECTACION - FAJA REQUERIDA - CONSTRUCCION - MEJORA - PREDIO	
PREDIO N°: BBY-UF_09_294		PROPIETARIO: Julio Cesar Zanabria Araque y Otros		CED00 00 0006 0261 000 MAT: 300-104484		DISEÑO Y CALCULO: CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S		ARCHIVO: BBY-UF_09_294		REVISIÓN: A	
CUADRO DE ÁREAS											
ÁREA REQUERIDA: 0 Ha + 0189,22 m2		ÁREA TOTAL: 0 ha + 5700,00 m2		ÁREA SOBRANTE: 0 ha + 5510,78 m2		ÁREA CONST: 0		SECTOR O TRAMO: Portugal – Lebrija			



MUNICIPIO DE LEBRIJA
SANTANDER

OFICINA ASESORA DE PLANEACION Y
ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO

CONCEPTO USO DE SUELO

Código:
GEP-FO-021

Versión: 1.0

F.E. 02.01.20



UNIDOS POR LEBRIJA
CONSTRUIMOS FUTURO

LUIS CARLOS AYALA RUEDA
ALCALDE 2020 - 2023

102-04.01-US-0184

JUNIO 30 DE 2020

CERTIFICADO DE USO DE SUELO:

Solicitud elevada por:	RUTA DEL CACAO S.A.S.
Cedula de ciudadanía:	900.871.368-6

ESPECIFICACIÓN DEL PREDIO:

Predios:	00-00-0006-0261-000
Matricula Inmobiliaria:	300-104484
Propietario (a):	MARIA ELVIA REYES Y OTROS
Cedula o Nit:	28.402.569
Ubicación:	ZONA RURAL
Barrio o vereda:	PORTUGAL
Con destino a:	CONSTRUCCION DOBLE CALZADA BUCARAMANGA - BARRANCABERMEJA

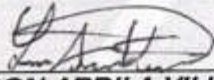
CERTIFICA:

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 y el Decreto 079 de 2019, para el predio descrito es:

CULTIVOS PERMANENTES

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

Para constancia se firma en Lebrija a los (30) días del mes de junio del año 2020.

 FABIO MANTILLA DELGADO. Técnico Operativo de Planeación	 JERSON ARDILA VILLARREAL Jefe Oficina Asesora de Planeación y Ordenamiento del Territorio
GENERÓ Y REVISÓ CERTIFICADO	APROBÓ CERTIFICADO
FECHA: junio 30 de 2020	FECHA: Junio 30 de 2020

Palacio Municipal Calle 11 No. 8-59 Parque Principal, Lebrija – Santander.
Tel: 656 71 00 - 656 64 72 Cel: 318 360 9306
Correo Electrónico: alcaldia@lebrija-santander.gov.co
www.lebrija-santander.gov.co