

Bucaramanga,

RUTA DEL CACAO
410-GESTION PREDIAL
RDC-2021-01-00163-S
BBY-UF_09_295 NOTIFICACION POR AVISO.DOCX
COMUNICACIONES

Señores:

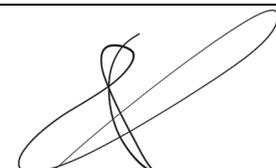
ALVARO MARTINEZ RONCANCIO
C.C. 13.536.170 de Lebrija - Santander
HERNANDO MARTINEZ MENDEZ
C.C. 13.807.841 de Bucaramanga – Santander
Pedio: BBY_UF_09_295
Nombre: Lote El Parral
Vereda: Portugal
Municipio de Lebrija, Santander
M.I.: 300-266811

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 El Parral, Vereda: Portugal del Municipio de Lebrija en el departamento de Santander, identificado con cédula catastral No. 00-00-0006-0386-000 y matrícula inmobiliaria No. 300-266811 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga. Predio identificado con la ficha y plano predial No. BBY-UF_09_295 elaborado por Consultoría Colombiana S.A – CONCOL - WSP. De fecha 23 de julio de 2020 (de la cual se anexa copia como parte integral del presente oficio).

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

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



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



CONSTANCIA DE FIJACIÓN

FECHA DE FIJACIÓN DE AVISO: 21 DE ENERO DE 2021 A LAS 8:00 HORAS

FECHA DE DESFIJACIÓN DE AVISO: 27 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,

RUTA DEL CACAO
410-GESTION PREDIAL
RDC-2021-01-00163-S
BBY-UF_09_295 NOTIFICACION POR AVISO.DOCX
COMUNICACIONES

Señores:

ALVARO MARTINEZ RONCANCIO
C.C. 13.536.170 de Lebrija - Santander
HERNANDO MARTINEZ MENDEZ
C.C. 13.807.841 de Bucaramanga – Santander
Predio: BBY_UF_09_295
Nombre: Lote El Parral
Vereda: Portugal
Municipio de Lebrija, Santander
M.I.: 300-266811

**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 El Parral, Vereda: Portugal del Municipio de Lebrija en el departamento de Santander, identificado con cédula catastral No. 00-00-0006-0386-000 y matrícula inmobiliaria No. 300-266811 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga. Predio identificado con la ficha y plano predial No. BBY-UF_09_295 elaborado por Consultoría Colombiana S.A – CONCOL - WSP. De fecha 23 de julio de 2020 (de la cual se anexa copia como parte integral del presente oficio).

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

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



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

Emily Bayona
1005369425
18/01/2021



Bucaramanga,

RUTA DEL CACAO
410-GESTION PREDIAL
RDC-2020-12-05674-S
BBY-UF_09_295 CITACION ALCANCE.DOCX
COMUNICACIONES

Señores:

ALVARO MARTINEZ RONCANCIO
C.C. 13.536.170 de Lebrija - Santander
HERNANDO MARTINEZ MENDEZ
C.C. 13.807.841 de Bucaramanga – Santander



Predio: **BBY-UF_09_295**
Abscisa inicial: **K 106+336,61**
Abscisa final: **K 106+350,84**
Nombre: Lote El Parral
Vereda: Portugal
Municipio de Lebrija, Santander

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

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

Como es de conocimiento general, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI en coordinación con el CONCESIONARIO RUTA DEL CACAO S.A.S en virtud del **CONTRATO DE CONCESIÓN 013/2015**, se encuentra adelantando el proyecto vial Bucaramanga – Barrancabermeja – Yondó. Teniendo en cuenta lo anterior y de conformidad con lo estipulado en los artículos 67 y 68 del código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, le solicitamos se sirva comparecer personalmente o por medio de Representante Legal o de apoderado dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de la presente comunicación en la oficina de la firma CONCOL - WSP, ubicada en la Oficina Carrera 8 No. 9 – 23, Oficina 201, Barrio Centro (Lebrija – Santander), en horario de oficina (8:00 a.m. – 12:30 m -- 1:30 p.m. – 5:30 p.m.), con el fin de notificarse del acto administrativo a través del cual **se dispone la adquisición de un área de terreno, del inmueble denominado Predio Rural, Nombre: Lote El Parral, ubicado en la vereda: Portugal, del Municipio de Lebrija en el departamento de Santander, identificado con cédula catastral No. 00-00-0006-0386-000 y matrícula inmobiliaria No. 300-266811 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.**

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

Cordialmente,



CONRAD VELLVÉ RAFECAS
Representante Legal
Concesionaria Ruta del Cacao S.A.S.
Nit:900.871.368-6

Bucaramanga,

RUTA DEL CACAO
410-GESTION PREDIAL
RDC-2020-12-05674-S
BBY-UF_09_295 CITACION ALCANCE.DOCX
COMUNICACIONES

Señores:

ALVARO MARTINEZ RONCANCIO
C.C. 13.536.170 de Lebrija - Santander
HERNANDO MARTINEZ MENDEZ
C.C. 13.807.841 de Bucaramanga – Santander
Predio: **BBY-UF_09_295**
Abscisa inicial: **K 106+336,61**
Abscisa final: **K 106+350,84**
Nombre: Lote El Parral
Vereda: Portugal
Municipio de Lebrija, Santander



Ref.: Contrato 013/2015 – Concesión Bucaramanga-Barrancabermeja-Yondó
Asunto: Citación para notificación personal de alcance a oferta formal de compra
(Artículo 68 – Ley 1437 de 2011).

Como es de conocimiento general, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI en coordinación con el CONCESIONARIO RUTA DEL CACAO S.A.S en virtud del **CONTRATO DE CONCESIÓN 013/2015**, se encuentra adelantando el proyecto vial Bucaramanga – Barrancabermeja – Yondó. Teniendo en cuenta lo anterior y de conformidad con lo estipulado en los artículos 67 y 68 del código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, le solicitamos se sirva comparecer personalmente o por medio de Representante Legal o de apoderado dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de la presente comunicación en la oficina de la firma CONCOL - WSP, ubicada en la Oficina Carrera 8 No. 9 – 23, Oficina 201, Barrio Centro (Lebrija – Santander), en horario de oficina (8:00 a.m. – 12:30 m – 1:30 p.m. – 5:30 p.m.), con el fin de notificarse del acto administrativo a través del cual **se dispone la adquisición de un área de terreno, del inmueble denominado Predio Rural, Nombre: Lote El Parral, ubicado en la vereda: Portugal, del Municipio de Lebrija en el departamento de Santander, identificado con cédula catastral No. 00-00-0006-0386-000 y matrícula inmobiliaria No. 300-266811 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



2021, 07-
13539483

Bucaramanga,

Señores:

ALVARO MARTINEZ RONCANCIO
C.C. 13.536.170 de Lebrija - Santander
HERNANDO MARTINEZ MENDEZ
C.C. 13.807.841 de Bucaramanga – Santander

Predio: **BBY-UF_09_295**

Abscisas: **K 106+336,61- K 106+350,84**

Nombre: Lote El Parral

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: **Alcance a la Oferta Formal de Compra No. RDC-2020-09-04262-S del 27 de septiembre de 2020, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno, del inmueble denominado: Lote El Parral, vereda: Portugal del municipio de Lebrija en el departamento de Santander, identificado con cédula catastral No. 00-00-0006-0386-000 y matrícula inmobiliaria No. 300-266811 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.**

Cordial saludo,

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

El pasado del 27 de septiembre de 2020, el Concesionario Ruta del Cacao en calidad de delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura –ANI, identificó la afectación de una franja de terreno en el predio identificado con cédula catastral No. 00-00-0006-0386-000 y matrícula inmobiliaria No. 300-266811 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, y procedió a expedir oferta formal de compra No. RDC-2020-09-04262-S, dirigida a los señores HERNANDO MARTINEZ MENDEZ y ALVARO MARTINEZ RONCANCIO, la cual fue notificada personalmente el día 06 de octubre de 2020, registrada en la anotación No. 013 el día 14 de octubre de 2020 mediante oficio RDC-2020-10-04414-S del 06 del mismo mes y año en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

Que, por revisión y actualización del informe técnico y económico de avalúo BBY-UF_09_295 de fecha 10/09/2020, se procede a realizar actualización.

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_295**

elaborado por Consultoría Colombiana S.A – CONCOL - WSP. de fecha 23/07/2020 (de la cual se anexa copia como parte integral del presente oficio), con un área de terreno requerida de **CIENTO VEINTISÉIS COMA TREINTA Y TRES METROS CUADRADOS (126,33m²)** que incluye las siguientes mejoras y especies:

ESPECIE: CULTIVOS	CANT	UNID
Pasto natural	126,33	m ²

Todo lo anterior delimitado y alinderado entre las abscisas **K 106 + 336,61 - K 106 + 350,84** del mencionado proyecto ubicado dentro de los siguientes linderos específicos:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
Norte	11,35	Con predio de Alvaro Martínez Roncancio y otro
Sur	8,81	Con predio de Maria Griselda Mejia Gomez
Oriente	13,13	Con la vía Nacional Barrancabermeja - Bucaramanga
Occidente	13,66	Con resto del mismo predio de Alvaro Martínez Roncancio y otro

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

El nuevo valor de la oferta de compra es la suma de **SIETE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$7.550.744,00)** discriminado así:

VALUACIÓN DEL TERRENO					
	ÁREA	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNIDAD	VALOR PARCIAL
14.1	Área rural - cultivos permanentes	0,012633	ha	\$ 590.000.000	\$ 7.453.470
VALOR DEL TERRENO					\$ 7.453.470
VALUACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES					
	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNIDAD	VALOR PARCIAL
14.2	No hay construcción.	0,00	0	\$0	\$ -
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES					\$ -
VALUACIÓN DE LAS MEJORAS O CONSTRUCCIONES ANEXAS					
	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNIDAD	VALOR PARCIAL
14.3	No hay construcciones anexas	0,00	0,00	\$ -	\$ -
VALOR DE LAS MEJORAS O CONSTRUCCIONES ANEXAS					\$ -
VALUACIÓN DE LAS ESPECIES VEGETALES O CULTIVOS					
	ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNIDAD	VALOR PARCIAL
14.4	Pasto Natural	126,33	m ²	\$ 770	\$ 97.274
VALOR DE LAS ESPECIES VEGETALES O CULTIVOS					\$ 97.274
14.5	VALOR TOTAL DE LA FRANJA DE AFECTACIÓN VIAL				\$ 7.550.744
VALOR EN LETRAS:		SIETE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS M/CTE.			

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

Respecto de la indemnización por lucro cesante:

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

Daño Emergente:

GASTOS DE NOTARIADO Y REGISTRO APROXIMADOS		
VALOR BASE DE COMPRAVENTA	\$7.550.744	Tasa o valor estimado % / \$
DERECHOS NOTARIALES:		
DERECHOS NOTARIALES	\$26.428	0,350%
HOJAS DE ESCRITURA (8)	\$30.400	\$ 3.800
COPIAS DE ESCRITURA (2) (46 HOJAS)	\$174.800	\$ 3.800
AUTENTICACIONES (6)	\$19.200	\$ 3.200
REPRESENTACIÓN LEGAL	\$7.200	\$ 7.200
SUBTOTAL	\$258.028	
CUENTAS DE ORDEN		
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO	\$9.300	50%
FONDO NACIONAL DE NOTARIADO	\$9.300	50%
IVA	\$49.025	
SUBTOTAL	\$67.625	
TOTAL A PAGAR EN NOTARIA	\$325.653	
OTROS GASTOS		
BOLETA FISCAL	\$120.812	1,60%
REGISTRO	\$58.141	0,77%
OTROS	\$20.000	
SUBTOTAL	\$198.953	
GRAN TOTAL	\$524.605	

Fuente: Superintendencia de notariado y registro

SON: QUINIENTOS VEINTICUATRO MIL SEISCIENTOS CINCO 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, la Resolución 898 de 2014 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC se anexa el informe técnico de avalúo **BBY-UF_09_295**, de 23/11/2020, elaborado por la **LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER**, informe valuatorio que incluye la metodología usada para la determinación del valor de negociación.

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

De acuerdo a lo establecido en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014, el propietario del inmueble a ofertar cuenta con un término de **QUINCE (15) DÍAS HÁBILES** contados a partir de la notificación de la presente oferta formal de compra para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola o rechazándola, lo cual deberá manifestar a esta firma Concesionaria mediante comunicación escrita que deberá allegar a la siguiente dirección: CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S., Carrera 26 #36-14 – Oficina 702, Bucaramanga y al correo electrónico predial@rutadelcacao.com.co

De acuerdo a los contenidos normativos en materia de Proyectos de Utilidad Pública y de Infraestructura vial, si la oferta es aceptada deberá suscribirse el contrato de promesa de compraventa o la escritura pública de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes e inscribirse la escritura pública de compraventa en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del lugar correspondiente. En tal caso, el pago se realizará en uno o varios contados, cuyos porcentajes se 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, Ley 1882 de 2018 y el artículo 492 del Código General del Proceso (regulaciones las cuales se anexan al presente documento y forman parte integral del mismo) será obligatorio inicial el proceso de Expropiación Judicial si transcurridos treinta (30) días hábiles después a la notificación de la presente Oferta Formal de Compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.

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

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

Respetuosamente,



CONRAD VELLVÉ RAFECAS

Representante Legal

Concesionaria Ruta del Cacao S.A.S.

Nit: 900.871.368-6.

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

CONSTITUCION POLITICA.

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

LEY 9 DE 1989.

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

CAPÍTULO III

De la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(...)

LEY 388 DE 1997

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

CAPÍTULO VII

Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LEY 1562 DE 2012 CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO

Artículo 399. Expropiación por vía judicial

El proceso de expropiación se sujetará a las siguientes reglas:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La sentencia que deniegue la expropiación es apelable en el efecto suspensivo; la que la 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 dejaren de percibir hasta por un periodo máximo de seis (6) meses.

LEY 1682 DE 2013

(Noviembre 22)

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

CAPÍTULO I

Gestión y Adquisición Predial

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

No obstante lo anterior, la entrega anticipada de los predios 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 evaluador.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 25. Notificación de la oferta. Modificado por el art. 4. Ley 1742 de 2014. La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de 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 linderos o su inscripción en el registro es causal de sanción disciplinaria, que se puede imponer de oficio o por queja del interesado, sin perjuicio de la responsabilidad que pueda corresponder al funcionario.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

56 de 1981.

Ley 1742 de 2014

Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte, agua potable y saneamiento básico, y los demás sectores que requieran expropiación en proyectos de inversión que adelanta 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 oponible estas limitaciones. En todo caso, se respetarán los derechos de terceros dentro del proceso judicial.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

Bucaramanga, 23 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 9-295, correspondiente a la ficha predial BBY-UF_09_295, del predio denominado "Lote El Parral", 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 9-295

CLASE DE AVALÚO

CORPORATIVO COMERCIAL

SOLICITANTE

CONCESIÓN RUTA DEL CACAO

DATOS DEL INMUEBLE

BBY-UF_09_295
PREDIO "LOTE EL PARRAL"
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

ÁLVARO MARTÍNEZ RONCANCIO (NUDO
PROPIETARIO)
HERNANDO MARTÍNEZ MÉNDEZ
(USUFRUCTUARIO)

AVALUADOR DESIGNADO

ANGELICA FERNANDA GÓMEZ NAVARRO

FECHA DE INSPECCIÓN

19 DE AGOSTO 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 – 14 de agosto 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 El Parral

1.9. Abscisado o coordenadas de área requerida:

Inicial: K 106+336,61

Final: K 106+350,84

1.10. Uso actual del inmueble: Rural residencial

1.11. Uso por Norma: Rural – Cultivos permanentes

1.12. Información catastral:

Número predial: 6840600000060386000

Área catastral de terreno: 1440 m²

Área catastral construida: 0 ha

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





1.13. Fecha de visita de inspección al predio: 19 de agosto de 2020

1.14. Fecha del informe de avalúo: 23 de noviembre de 2020

2. DOCUMENTOS

a. Certificación de tradición y libertad: 300-266811 expedido el 27 de julio de 2020.

b. Escritura pública: Escritura Pública 2503 del 12 de julio de 2019, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga y Escritura Publica No. 552 del 10 de septiembre de 2019, otorgada en la Notaria 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: Elaborado por Wilson Eduardo Morales García, con fecha del 28 de julio 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_295 con fecha del 23 de julio de 2020.

h. Planos topográficos, de afectaciones, o urbanísticos: Plano de afectación BBY-UF_09_295 de julio de 2020.

i. Planos arquitectónicos: No aplica.

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

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



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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

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

3. INFORMACION JURÍDICA

3.1. Propietarios:

ÁLVARO MARTÍNEZ RONCANCIO – CC: 13.536.170 (Nudo Propietario)
HERNANDO MARTÍNEZ MÉNDEZ – CC: 13.807.841 (Usufructuario)

3.2. Título de adquisición: Escritura Pública 2503 del 12 de julio de 2019, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga y Escritura Publica No. 552 del 10 de septiembre de 2019, otorgada en la Notaria Única de Lebrija.

3.3. Matricula inmobiliaria: 300-266811 – Oficina de registro de instrumentos públicos de Bucaramanga

3.4. Observaciones jurídicas: No presenta.

4. DESCRIPCION DEL SECTOR

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

4.2. Actividad predominante: Avicultura y ganadería.

4.3. Topografía: Plano (Menor al 7%)

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





4.4. Características climáticas:

Altura: 1.098 m.s.n.m.

Temperatura: 26°C

Precipitación anual: 1.280 mm

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

CS_CP	VI s-2
CLASE	VI
SUBCLASE	s
GRUPO MANEJO	2
UCS	MQGdp, MQHe, MQHe2, MQIe, MQIe2, MQJe, MQJe2, MQMe, MQMe2, LQBe, LQBe2, LQCe, LQCe2
PRINCIPALES	Pendientes fuertes, erosión moderada, poca profundidad efectiva, niveles tóxicos en aluminio de cambio y baja fertilidad
USOS RECOMENDADOS	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 Agrológica - <https://geoportal.igac.gov.co/>

4.6. Servicios públicos:

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



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

Señalización: SI

4.7. Servicios comunales:

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

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: 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.

5.8. Afectaciones: No se registran afectaciones (Fuente: Ficha Predial)

5.9. Observaciones a la reglamentación urbanística:

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





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".

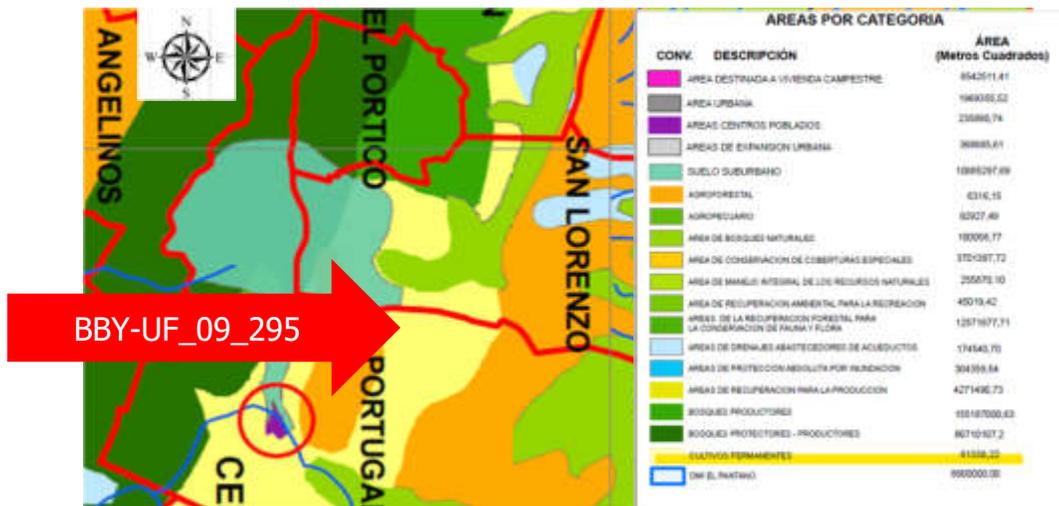
5.10. Plano de localización geoespacial:

5.11.



Fuente: Google Earth

5.12. Plano de localización en el mapa del EOT



Fuente: EOT Lebrija

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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: 7° 9'2.73"N y 73°16'49.29"O

6.2. Área del terreno:

ÁREA TOTAL DEL TERRENO	0,144000	ha
ÁREA PROTECCIÓN O RONDA HÍDRICA	0,000000	ha
ÁREA REQUERIDA	0,012633	ha
ÁREA REMANENTE	0,000000	ha
ÁREA SOBRANTE	0,131367	ha
ÁREA TOTAL REQUERIDA	0,012633	ha
FUENTE: FICHA PREDIAL	BBY-UF_09_295	

6.3. Linderos del área objeto de valoración:

Por el NORTE: 11,35 m. Con el predio de Álvaro Martínez Roncancio y otro

Por el SUR: 8,81 m. Con el predio de María Griselda Mejía Gómez.

Por el ORIENTE: 13,13 m. Con la vía Nacional Barrancabermeja - Bucaramanga

Por el OCCIDENTE: 13,66 m. Con resto del mismo predio de Álvaro Martínez Roncancio y otro

Fuente: Ficha predial BBY-UF_09_295

6.4. Vías de acceso al predio: Al predio se accede desde la vía Nacional 066, desviando en la margen izquierda de la misma que conduce de Lebrija a Barrancabermeja.

6.5. Unidades fisiográficas

UNIDADES FISIGRÁFICAS	UNIDAD 1
ÁREA (ha)	0,012633
RELIEVE	Plano
PENDIENTE	Menor al 7%

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





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:** De acuerdo a la ficha predial aportada no se afectan construcciones anexas.
- 6.9. Cultivos y especies:**

ESPECIE / DESCRIPCIÓN	DESCRIPCIÓN	DENSIDAD	UNIDAD	CANTIDAD
Pasto Natural	Estado: bueno	0	m ²	126,33

Fuente: Ficha Predial BBY-UF_09_295

7. MÉTODOS 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.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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

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

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

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

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

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 tenida 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.

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. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA 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 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.com.co/loten-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.com.co/finca-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 m ²	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	\$ 169.975.000	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:

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		malo	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-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%
LIMITE SUPERIOR						\$588.002.604	\$58.800
LIMITE INFERIOR						\$514.174.485	\$51.417
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA						2,24	2,24
VALOR ADOPTADO - LIMITE 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



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

El área afectada no presenta zonas de protección ambiental. Fuente: Ficha predial BBY-UF_09_295 y demás documentos aportados.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

No aplica, pues no se afectan construcciones en el área requerida, de acuerdo a los insumos aportados.

11.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINI)

No aplica, pues no se afectan construcciones en el área requerida, de acuerdo a los insumos aportados.

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. SOPORTE DE LOS VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

Los valores de las especies vegetales se toman del documento técnico de soporte "VALORACIÓN DE ESPECIES FORESTALES Y COBERTURAS VEGETALES PARA EL



DEPARTAMENTO DE SANTANDER 2019-2020 - LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER."

13. CONSIDERACIONES GENERALES

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

- Ubicación del inmueble en un sector accesible, sobre vía nacional, cercano a la cabecera municipal de Lebrija. Zona dedicada a actividades agropecuarias.
- Vías de acceso y comunicación, se encuentra sobre la vía nacional que comunica a Bucaramanga con Barrancabermeja, vía en buen estado de conservación, lo cual facilita el desplazamiento hacia la cabecera municipal de Lebrija y hacia otros municipios de Santander.
- Servicios públicos disponibles en el predio.
- Normatividad urbanística de acuerdo al Esquema de Ordenamiento Territorial vigente para el municipio, suelo - 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 Goeconómicas realizado para el corredor vial y el área de influencia, aportado por la Concesión Ruta del Cacao y aprobado por la Agencia Nacional de Infraestructura.
- Solicitud expresa de encargo valuatorio por parte del solicitante Concesión Ruta del Cacao, referente a los componentes específicos de daño emergente y lucro cesante a tasar en el presente informe, de los contenidos en la Resolución 898 de 2014 del IGAC, los cuales son:



- Daño emergente:
 - a. Notariado y Registro.
 - b. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles (trasteo) en industrias.

- Lucro cesante:
 - a. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición.
 - b. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas.

14. RESULTADO DE AVALÚO

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

VALUACIÓN DEL TERRENO					
	ÁREA	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNIDAD	VALOR PARCIAL
14.1	Área rural - cultivos permanentes	0,012633	ha	\$ 590.000.000	\$ 7.453.470
VALOR DEL TERRENO					\$ 7.453.470
VALUACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES					
	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNIDAD	VALOR PARCIAL
14.2	No hay construcción.	0,00	0	\$0	\$ -
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES					\$ -
VALUACIÓN DE LAS MEJORAS O CONSTRUCCIONES ANEXAS					
	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNIDAD	VALOR PARCIAL
14.3	No hay construcciones anexas	0,00	0,00	\$ -	\$ -
VALOR DE LAS MEJORAS O CONSTRUCCIONES ANEXAS					\$ -
VALUACIÓN DE LAS ESPECIES VEGETALES O CULTIVOS					
	ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNIDAD	VALOR PARCIAL
14.4	Pasto Natural	126,33	m ²	\$ 770	\$ 97.274
VALOR DE LAS ESPECIES VEGETALES O CULTIVOS					\$ 97.274
14.5	VALOR TOTAL DE LA FRANJA DE AFECTACIÓN VIAL				\$ 7.550.744
VALOR EN LETRAS:		SIETE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS M/CTE.			



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

15. DETERMINACIÓN DAÑO EMERGENTE

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

GASTOS DE NOTARIADO Y REGISTRO APROXIMADOS		
VALOR BASE DE COMPRAVENTA	\$7.550.744	Tasa o valor estimado % / \$
DERECHOS NOTARIALES:		
DERECHOS NOTARIALES	\$26.428	0,350%
HOJAS DE ESCRITURA (8)	\$30.400	\$ 3.800
COPIAS DE ESCRITURA (2) (46 HOJAS)	\$174.800	\$ 3.800
AUTENTICACIONES (6)	\$19.200	\$ 3.200
REPRESENTACIÓN LEGAL	\$7.200	\$ 7.200
SUBTOTAL	\$258.028	
CUENTAS DE ORDEN		
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO	\$9.300	50%
FONDO NACIONAL DE NOTARIADO	\$9.300	50%
IVA	\$49.025	
SUBTOTAL	\$67.625	
TOTAL A PAGAR EN NOTARIA	\$325.653	
OTROS GASTOS		
BOLETA FISCAL	\$120.812	1,60%
REGISTRO	\$58.141	0,77%
OTROS	\$20.000	
SUBTOTAL	\$198.953	
GRAN TOTAL	\$524.605	

Fuente: Superintendencia de notariado y registro

SON: QUINIENTOS VEINTICUATRO MIL SEISCIENTOS CINCO PESOS M/CTE.

16. DETERMINACIÓN LUCRO CESANTE CON BASE EN LA DOCUMENTACIÓN APORTADA

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



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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

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

Cordialmente,

ANGÉLICA FERNANDA GÓMEZ NAVARRO
R.A.A. AVAL - 63554680
Avaluador Designado

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



ANEXO FOTOGRÁFICO

FICHA PREDIAL:

BBY_UF_09_295

2020



Vía Principal - 1



Vía Principal - 2



Pasto Natural - 1



Pasto Natural - 2





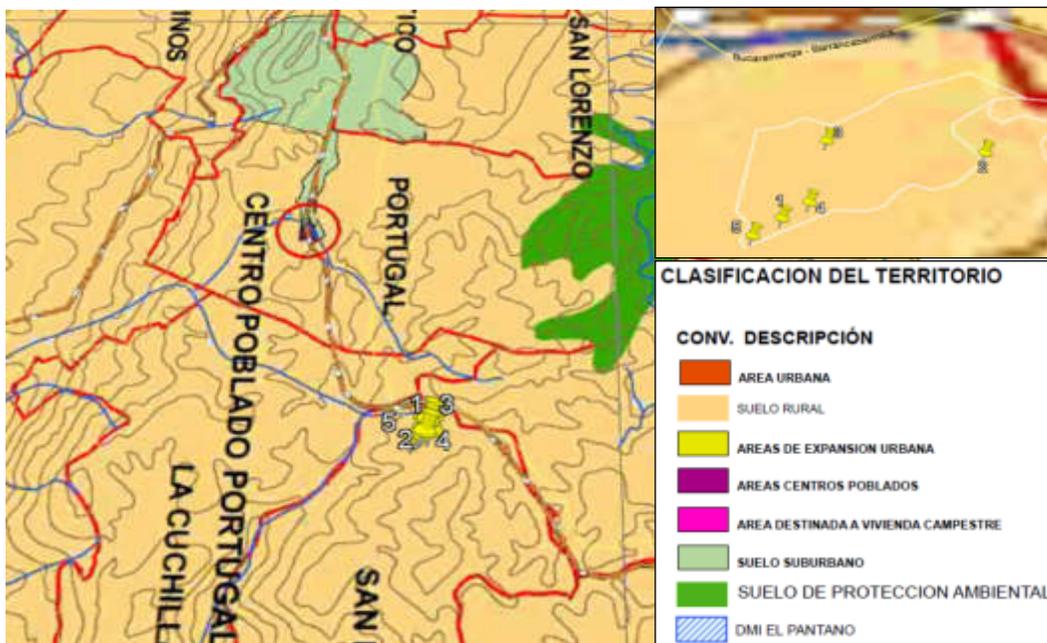
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

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





ALCANCE Y DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

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



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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



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

FECHA	D	M	A	LUGAR	HORA
	23	11	2020	LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER	2:00 P.M.

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:

FRACCIÓN DEL PREDIO IDENTIFICADO COMO BBY-UF_09_295, MUNICIPIO DE
LEBRIJA, DEPARTAMENTO DE SANTANDER

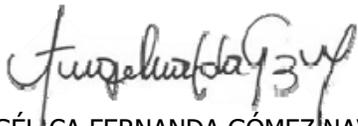
TIPO DE AVALUO	AVALUADORES DESIGNADOS
CORPORATIVO COMERCIAL	ANGELICA GOMEZ NAVARRO

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 \$7.550.744 (SIETE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS M/CTE.)



ANGÉLICA FERNANDA GÓMEZ NAVARRO
R.A.A. AVAL - 63554680
Avaluador Designado



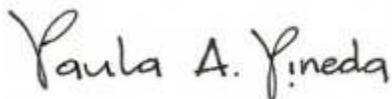
SEBASTIÁN EDUARDO DUARTE ESTUPIÑÁN
R.A.A. AVAL - 1098744049
Coordinador Dpto. de Avalúos



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



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



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



PIN de Validación: b1c90ab3



<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) ANGÉLICA FERNANDA GOMEZ NAVARRO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 63554680, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-63554680.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANGÉLICA FERNANDA GOMEZ NAVARRO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado. 		23 Mar 2017	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. 		23 Mar 2017	Régimen de Transición
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales. 		23 Mar 2017	Régimen de Transición
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de 		23 Mar 2017	Régimen de Transición



PIN de Validación: b1c90ab3

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

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.

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha
23 Mar 2017

Regimen
Régimen de Transición

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
23 Mar 2017

Regimen
Régimen de Transición

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 con el Código URB-0008, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 30 de Junio de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0008, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 30 de Junio de 2017, 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 parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER

Dirección: CALLE 10 # 34-15 T3-104

Teléfono: 3107512764

Correo Electrónico: angelicafdagomez@gmail.com

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



PIN de Validación: b1c90ab3



Administración de Empresas Agropecuarias - Universidad Santo Tomás.

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) ANGÉLICA FERNANDA GOMEZ NAVARRO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 63554680.

El(la) señor(a) ANGÉLICA FERNANDA GOMEZ NAVARRO 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

b1c90ab3

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



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



Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	09 Ago 2019	Régimen Académico	
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión 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. 	09 Ago 2019	Régimen Académico	
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior. 	11 Dic 2019	Régimen Académico	
Categoría 10 Semovientes y Animales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad. 	09 Ago 2019	Régimen Académico	
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. 	13 Ene 2020	Régimen Académico	
Categoría 12 Intangibles			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres 	13 Ene 2020	Régimen Académico	



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



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

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

GRUPO TÉCNICO:

DIRECTOR DEL ESTUDIO:

ING. AGRÓNOMO OMAR LEÓN CAÑAS

COMITÉ AVALUADORES CORPORATIVO:

RICARDO LOZANO BOTACHE

ANGÉLICA GOMEZ NAVARRO

FERNANDO JAIMES PLATA

PAULA PINEDA CACUA

DEXY ALBARRACÍN PEREZ

COORDINADOR DPTO. DE AVALÚOS

SEBASTIAN DUARTE ESTUPIÑAN

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

Bucaramanga, diciembre de 2019



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





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

1. OBJETO DEL DOCUMENTO

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

2. METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

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

3. VALORES ADOPTADOS

3.1. ESPECIES AGRONÓMICAS - AGROFORESTALES

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

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





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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

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





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

3.2. ESPECIES FORESTALES

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

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

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





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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

Si no se cumplen los anteriores perímetros, se tiene:

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

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

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



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

NAUNO		
Perímetro a la altura del pecho	Altura Comercial Mínima	Valor Por Especie 2019 - 2020
Metros	Metros	Pesos/Árbol
1,88	9	\$438.784
1,26	7	\$268.672
1,26	6	\$134.400
0,63	6	\$74.624
Si no se cumplen los anteriores perímetros, se tiene:		
Altura mínima (Metros)		Valor 2019 - 2020
5,00		\$44.800
4,00		\$37.376
3,00		\$29.952
1,50		\$22.400
0,50		\$14.976

POLVILLO		
Perímetro a la altura del pecho	Altura Comercial Mínima	Valor Por Especie 2019 - 2020
Metros	Metros	Pesos/Árbol
1,57	15	\$380.800
1,26	13	\$223.872
1,10	12	\$194.048
0,79	8	\$134.400
0,47	7	\$44.800
Si no se cumplen los anteriores perímetros, se tiene:		
Altura mínima (Metros)		Valor 2019 - 2020
6,00		\$29.952
4,00		\$22.400
2,00		\$14.976
0,50		\$7.680



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





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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

Si no se cumplen los anteriores perímetros, se tiene:

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

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

Si no se cumplen los anteriores perímetros, se tiene:

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

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





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

3.2.1. ARBOLES POTENCIALMENTE MADERABLES

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

3.2.2. ARBOLES POTENCIALMENTE MADERABLES DE SEGUNDA

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

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





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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

3.2.3. ARBOLES DE SOMBRÍO

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

3.2.4. ESPECIES VARIAS

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

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

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



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





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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

3.2.5. ARBOLES DE FORRAJE

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

3.2.6. ARBOLES LEÑOSOS

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

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





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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

3.2.7. HERBACEOS

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

3.2.8. OTRAS ESPECIES

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



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





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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

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





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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

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





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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

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





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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

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





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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

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





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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



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





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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



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





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

4. CONSIDERACIONES

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

RICARDO LOZANO BOTACHE
RAA. AVAL-14233709

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

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

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

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

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



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

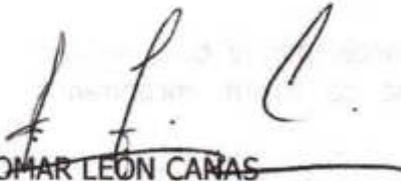




LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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

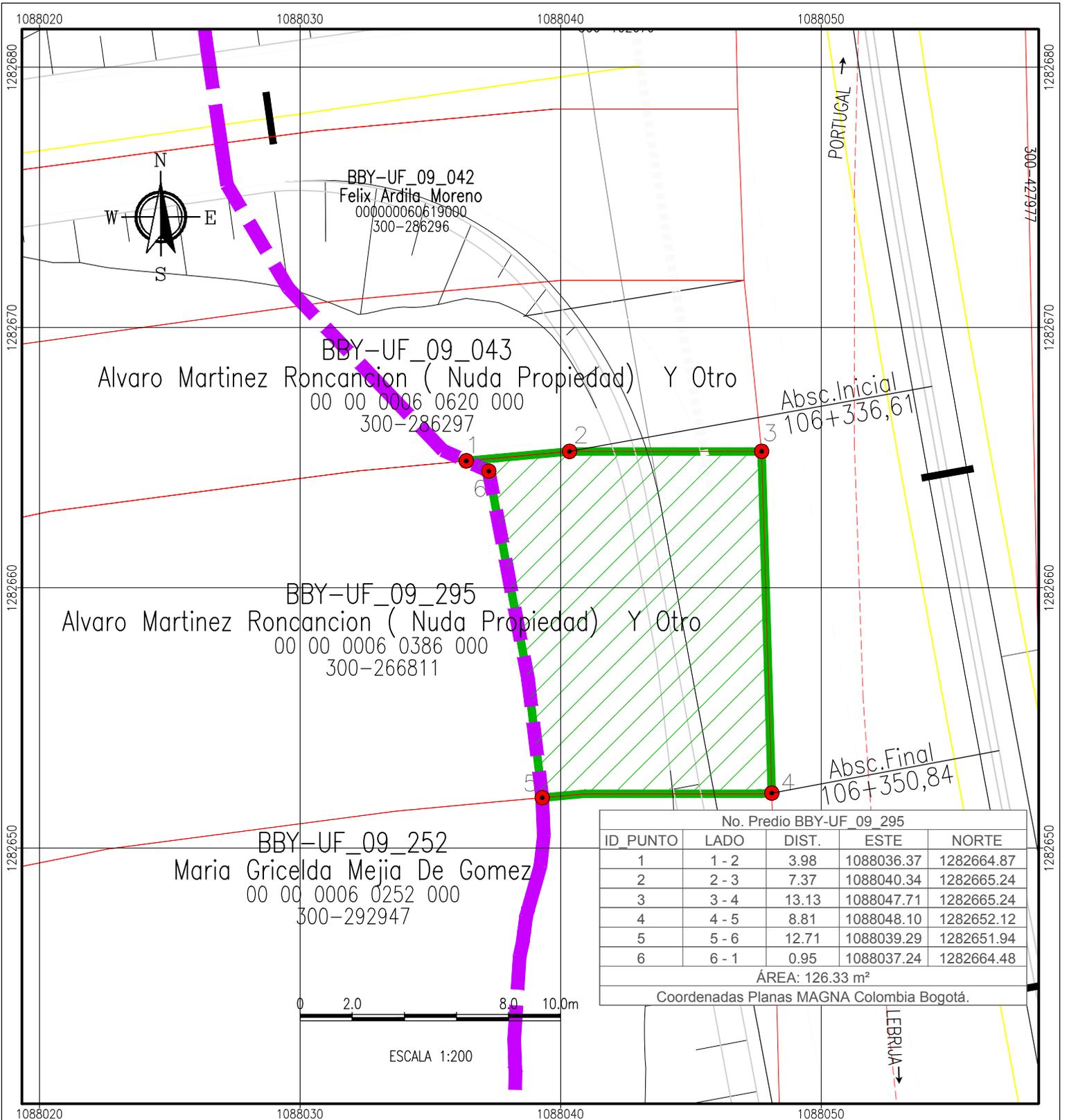

OMAR LEON CAÑAS
R.A.A. AVAL-91237276

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



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





AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

CONCESIÓN CORREDOR VIAL
BUCARAMANGA - BARRANCABERMEJA - YONDÓ

CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S

FECHA: Julio 2020

ESCALA: 1:200

PLANO: 1 DE: 1

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_295

PROPIETARIO: ALVARO MARTINEZ RONCANCIO
HERNANDO MARTINEZ MENDEZ

CED: 00 00 0006 0386 000

MAT: 300-266811

ARCHIVO: BBY-UF_09_295

REVISION: A

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA SOBRANTE:	ÁREA CONST:
0 Ha + 0126,33 m ²	0 Ha + 1440.00 m ²	0 Ha + 1313,67 m ²	0

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

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

102-04.01-US-0174
JUNIO 30 DE 2020

CERTIFICADO DE USO DE SUELO:

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

ESPECIFICACIÓN DEL PREDIO:

<i>Predios:</i>	00-00-0006-0386-000
<i>Matricula Inmobiliaria:</i>	300-266811
<i>Propietario (a):</i>	ALVARO MARTINEZ RONCANCIO
<i>Cedula o Nit:</i>	13.536.170
<i>Ubicación:</i>	ZONA RURAL
<i>Barrio o vereda:</i>	PORTUGAL
<i>Con destino a:</i>	CONSTRUCCION DOBLE CALZADA BUCARAMANGA - BARRANCABERMEJA

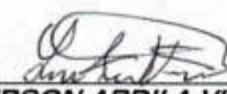
CERTIFICA:

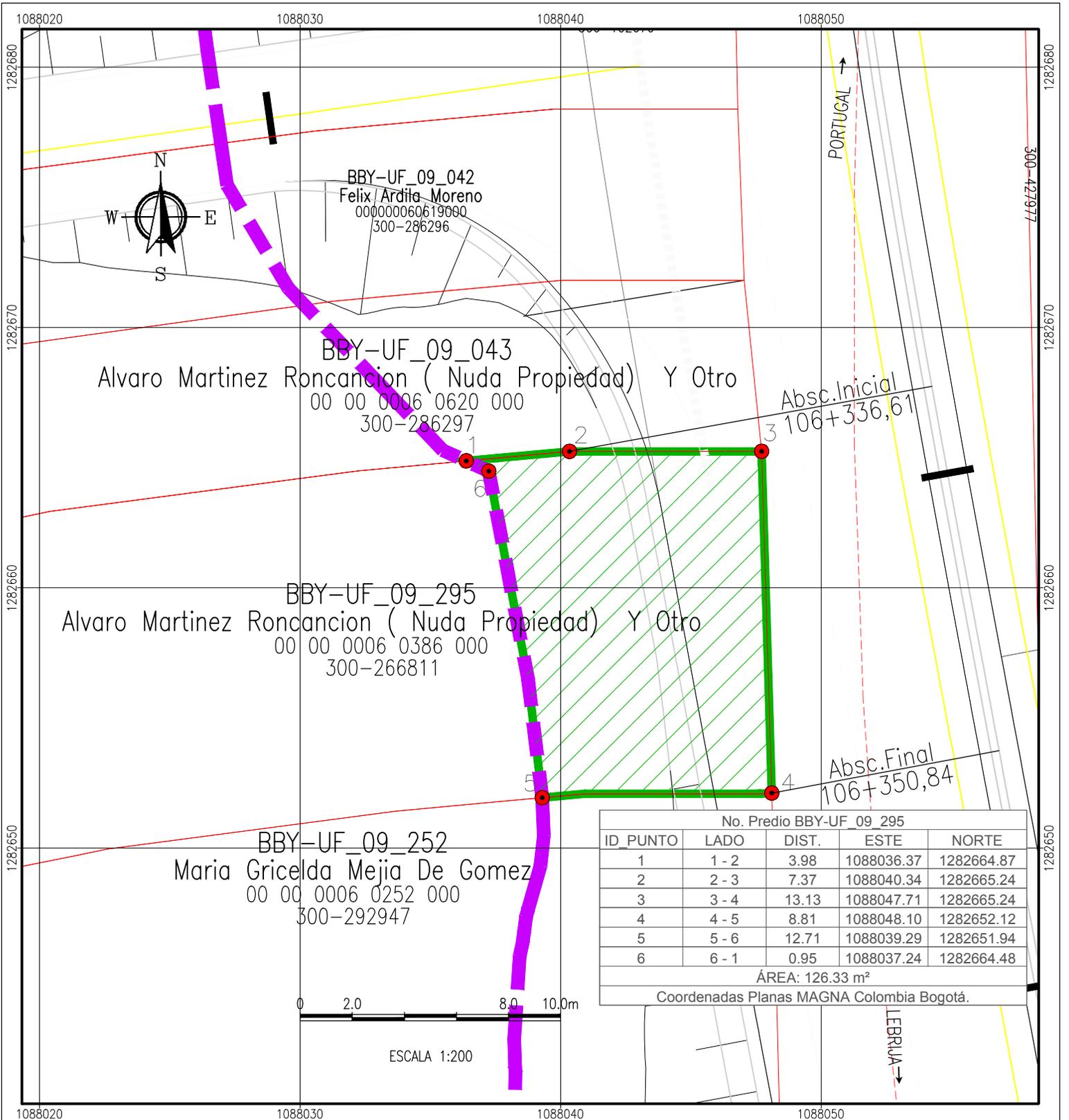
Que revisados los archivos del esquema de ordenamiento territorial del municipio, se constató que el uso de suelo destinado por dichos estudios y aprobado mediante acuerdo municipal 010 del 24 de julio de 2011 y el Decreto 079 de 2019, para el predio descrito es:

CULTIVOS PERMANENTES

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

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

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



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

FECHA: Julio 2020

ESCALA: 1:200

PLANO: 1 DE: 1

CED: 00 00 0006 0386 000

MAT: 300-266811

ARCHIVO: BBY-UF_09_295

REVISIÓN: A

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA SOBRANTE:	ÁREA CONST:
0 Ha + 0126,33 m2	0 Ha + 1440.00 m2	0 Ha + 1313,67 m2	0

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

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

102-04.01-US-0174
JUNIO 30 DE 2020

CERTIFICADO DE USO DE SUELO:

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

ESPECIFICACIÓN DEL PREDIO:

<i>Predios:</i>	00-00-0006-0386-000
<i>Matricula Inmobiliaria:</i>	300-266811
<i>Propietario (a):</i>	ALVARO MARTINEZ RONCANCIO
<i>Cedula o Nit:</i>	13.536.170
<i>Ubicación:</i>	ZONA RURAL
<i>Barrio o vereda:</i>	PORTUGAL
<i>Con destino a:</i>	CONSTRUCCION DOBLE CALZADA BUCARAMANGA - BARRANCABERMEJA

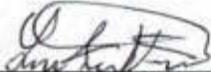
CERTIFICA:

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
<i>Cultivos permanentes</i>	<i>Forestal productor - protector Agricultura biológica Cultivos permanentes Agricultura bajo ambiente controlado Investigación y restauración ecológica Infraestructura básica para el uso principal</i>	<i>Agropecuaria tradicional Forestal productor Agroindustria Minería subterránea Vías</i>	<i>Urbanos Agricultura intensiva Industriales</i>

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

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