

Bucaramanga,

Señora:

ANGELA MARIA ROJAS GÓMEZ.

C.C No. 63.339.062.

Representante Legal:

AVIHEALTH S.A.S.

NIT. 900.697.206-6.

Abscisa Inicial: K 02 + 404,46 D

Abscisa Final: K 02 + 473,67 D.

Ficha predial: BBY-UF_03_013A.

Nombre del predio: El Resplandor.

Vereda: Lizama.

Municipio de San Vicente de Chucurí - 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: Notificación por aviso de Oferta Formal de Compra No. RDC-2020-11-04921-S de fecha 5 de noviembre del 2020, por el cual se dispuso la adquisición de un área de terreno del inmueble denominado "EL RESPLANDOR", ubicado en la vereda LIZAMA del Municipio de SAN VICENTE DE CHUCURÍ en el departamento de SANTANDER, identificado con la Cédula Catastral No. 000200030065000 y matrícula inmobiliaria No. 320 – 10149 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Vicente de Chucurí. Artículo 69 – Ley 1437 de 2011).

En razón del oficio de citación correspondiente al radicado **No. RDC-2020-11-04920-S** de fecha 5 de noviembre del 2020, enviado por la CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S el día de noviembre del 2020, citando a comparecer a notificarse personalmente de la Oferta Formal de Compra de radicado **No. RDC-2020-11-04921-S de fecha 5 de noviembre del 2020**, recibida en la dirección de notificación y en el predio, en debida forma sin que a la fecha se haya podido surtir la notificación personal.

Se procede a realizar la notificación por aviso en cumplimiento a lo preceptuado en el inciso 1 del Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo contencioso Administrativo así:

AVISO:

Como es de conocimiento general, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI en Coordinación con la CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S en virtud del CONTRATO DE CONCESIÓN 013/2015, expidió la Oferta Formal de Compra de radicado **No. RDC-2020-11-04921-S** de fecha 5 de noviembre del 2020, sin que a la fecha se haya podido surtir la notificación personal del predio denominado **"EL RESPLANDOR"**, ubicado en la vereda **LIZAMA** del municipio de **SAN VICENTE DE CHUCURÍ** en el departamento de **SANTANDER**, identificado con la Cédula Catastral **No. 000200030065000** y matrícula

inmobiliaria **No. 320 – 10149** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Vicente de Chucurí.

Contra la comunicación objeto de notificación no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, numeral 4 de la Ley 388 de 1997 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

De igual manera se advierte que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente de la entrega del presente aviso en el lugar de destino, conforme al Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Se adjunta la presente documentación para los fines pertinentes:

- Citación para conocer de la oferta formal de compra, correspondiente al radicado **No. RDC-2020-11-04920-S** de fecha 5 de noviembre del 2020.
- Copia íntegra de la Oferta Formal de Compra, correspondiente al radicado **No. RDC-2020-11-04921-S** de fecha 5 de noviembre del 2020, el cual según la normativa citada en el mismo, da cuenta de la motivación para expedir el mismo y le informa del VALOR TOTAL de la oferta formal de compra por el área requerida por esta concesionaria para la construcción de la vía por motivos de utilidad pública dentro de INMUEBLE denominado "El Resplandor", identificado con la ficha predial **BBY-UF_03_013A**.
- NORMATIVA REFERENTE A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA, con la que podrá tener amplia información del marco jurídico que soporta la emisión de esta oferta formal de compra.

Por lo demás, dejamos a su disposición nuestros medios de comunicación en caso de presentarse dudas o requerimientos:

- Abogado encargado de su trámite: Gilberto Andrés Cuello Álvarez.
- Teléfonos: (037)6801310 – 317 744 56 53 – 3014469090.
- Correos electrónicos: predial@rutadelcacao.com.co.
- Direcciones físicas:
 1. Calle 7 # 12a -04 – Barrio Campoalegre III - Lebrija – Santander.
 2. Carrera 26 # 36-14 – Oficina 702, Bucaramanga – Santander.



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: 23 DE NOVIEMBRE DE 2020 A LAS 8:00 HORAS

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Gilberto Andres Cuello Alvarez', is centered on the page.

**Funcionario responsable: GILBERTO ANDRES CUELLO ALVAREZ.
Abogada PLANNEX S.A. (Gestor predial para CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S.)**

Bucaramanga,

RUTA DEL CACAO
410-GESTION PREDIAL
RDC-2020-11-04920-S
CITACIÓN NOTIFICACIÓN PERSONAL 3-013A.DOCX
COMUNICACIONES**Señora:****ANGELA MARIA ROJAS GÓMEZ.****C.C No.** 63.339.062.

Representante Legal:

AVIHEALTH S.A.S.**NIT.** 900.697.206-6.**Abscisa Inicial:** K 02 + 404,46 D**Abscisa Final:** K 02 + 473,67 D.**Ficha predial:** BBY-UF_03_013A.**Nombre del predio:** El Resplandor.**Vereda:** Lizama.

Municipio de San Vicente de Chucurí - Santander.

**Ref.:** Contrato 013/2015 – Concesión Bucaramanga-Barrancabermeja-Yondó**Asunto:** Citación para notificación de Oferta Formal de Compra. (**Artículo 68 – Ley 1437 de 2011**).

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI** en Coordinación con la **CONCESIONARIA 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 consultora Planificación y Expropiaciones PLANNEX S.A., ubicada en la Calle 7 No. 12 A – 04 Barrio CAMPOALEGRE III (Lebrija – Santander), en horario de oficina (8:00 a.m. – 12:00 m - 2:00 p.m. – 5:00 p.m.), o a través del correo electrónico predial@rutadelcacao.com.co (previa presentación de autorización para notificación electrónica), con el fin de notificarse del acto administrativo a través del cual se dispone la adquisición de un área de terreno, del inmueble denominado "**EL RESPLANDOR**", ubicado en la vereda "**LIZAMA**" del Municipio de **SAN VICENTE DE CHUCURÍ** en el departamento de **SANTANDER**, identificado con la Cédula Catastral **No. 000200030065000** y matrícula inmobiliaria **No. 320 – 10149** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Vicente de Chucurí.

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

Elaboró: GAC

Bucaramanga,

Señora:
ANGELA MARIA ROJAS GÓMEZ.

C.C No. 63.339.062.

Representante Legal:

AVIHEALTH S.A.S.

NIT. 900.697.206-6.

Abscisa Inicial: K 02 + 404,46 D

Abscisa Final: K 02 + 473,67 D.

Ficha predial: BBY-UF_03_013A.

Nombre del predio: El Resplandor.

Vereda: Lizama.

Municipio de San Vicente de Chucurí - 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: **Oferta Formal de Compra por la que se dispone la adquisición de una franja de terreno del inmueble denominado "EL RESPLANDOR", ubicado en la vereda LIZAMA del Municipio de SAN VICENTE DE CHUCURÍ en el departamento de SANTANDER, identificado con la Cédula Catastral No. 000200030065000 y matrícula inmobiliaria No. 320 – 10149 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Vicente de Chucurí.**

Cordial saludo,

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

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, a través de la **CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S.**, por medio del presente escrito formula oferta formal de compra a los propietarios del bien inmueble conforme a la afectación descrita en la ficha y plano predial **No. BBY-UF_03_013A** elaborados por la Concesionaria Ruta del Cacao S.A.S., de fecha 18 de septiembre del 2020 (de los cuales se anexa copia como parte integral del presente documento) con un área de terreno requerida de **CERO HECTAREAS MAS DOS MIL CUATROCIENTOS VEINTIDOS COMA NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS (0 Has + 2.422,92 M²)** que incluye las siguientes mejoras, construcciones y especies:

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Aguacate de 10 años	3.00	0.00	und
Aro de Ø < 0,40 mts	4.00	0.00	und

Caracoli de Ø < 0,30 mts	5.00	0.00	und
Caracoli de Ø < 0,40 mts	10.00	0.00	und
Cedrillo de Ø < 0,30 mts	7.00	0.00	und
Cedrillo de Ø < 0,40 mts	6.00	0.00	und
Cedro de Ø < 0,10 mts	8.00	0.00	und
Cedro de Ø < 0,20 mts	9.00	0.00	und
Cedro de Ø < 0,40 mts	12.00	0.00	und
Chingale de Ø < 0,20 mts	5.00	0.00	und
Chingale de Ø < 0,30 mts	5.00	0.00	und
Copillo de Ø < 0,10 mts	1.00	0.00	und
Copillo de Ø < 0,20 mts	6.00	0.00	und
Frijolito de Ø < 0,20 mts	9.00	0.00	und
Frijolito de Ø < 0,30 mts	5.00	0.00	und
Frijolito de Ø < 0,50 mts	8.00	0.00	und
Frijolito de Ø < 0,60 mts	4.00	0.00	und
Guamo montaño de Ø < 0,20	6.00	0.00	und
Guamo montaño de Ø < 0,30	2.00	0.00	und
Guasimo de Ø < 0,10 mts	6.00	0.00	und

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Guasimo de Ø < 0,20 mts	3.00	0.00	und
Guayabo de pava de Ø < 0,10 m	4.00	0.00	und
Guayabo de pava de Ø < 0,30 m	4.00	0.00	und
Guayacan de Ø < 0,20 mts	4.00	0.00	und
Guayacan de Ø < 0,30 mts	8.00	0.00	und

Lechero de Ø< 0,20 mts	6.00	0.00	und
Lechero de Ø< 0,30 mts	2.00	0.00	und
Malagano de Ø< 0,20 mts	3.00	0.00	und
Malagano de Ø< 0,40 mts	5.00	0.00	und
Matas de Nacuma	26.00	0.00	und
Matarraton de Ø< 0,20 mts	3.00	0.00	und
Matarraton de Ø< 0,30 mts	7.00	0.00	und
Mango de 5 años	2.00	0.00	und
Moncoro de Ø< 0,20 mts	10.00	0.00	und
Moncoro de Ø< 0,30 mts	9.00	0.00	und
Moncoro de Ø< 0,40 mts	9.00	0.00	und
Nauno de Ø< 0,20 mts	3.00	0.00	und
Nauno de Ø< 0,50 mts	2.00	0.00	und
Naranja de 3 años	3.00	0.00	und
Patevaca de Ø< 0,20 mts	2.00	0.00	und

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Patevaca de Ø< 0,30 mts	2.00	0.00	und
Patevaca de Ø< 0,40 mts	2.00	0.00	und
Polvillo de Ø< 0,10 mts	8.00	0.00	und
Polvillo de Ø< 0,20 mts	6.00	0.00	und
Verdenace de Ø< 0,20 mts	8.00	0.00	und
Verdenace de Ø< 0,30 mts	6.00	0.00	und
Verdenace de Ø< 0,40 mts	7.00	0.00	und
Yarumo de Ø< 0,10 mts	4.00	0.00	und
Yarumo de Ø< 0,20 mts	5.00	0.00	und
Yarumo de Ø< 0,30 mts	7.00	0.00	und

Todo lo anterior delimitado y alinderado entre las abscisas: Inicial **K 02 + 404,46 D** y final **K 02 + 473,67 D** margen Derecho, del mencionado proyecto y el cual se encuentra dentro de los siguientes linderos específicos:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	75.38	Con area adquirida por la A.N.I.
SUR	72.67	Con resto de mismo predio de Avihealth S.A.S
ORIENTE	36.09	Con resto de mismo predio de Avihealth S.A.S
OCCIDENTE	25.70	Con predio de María Eugenia Sabata Hernández

La presente Oferta Formal de Compra, se emite de conformidad con la identificación predial efectuada por la **CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S.**, en cumplimiento de sus obligaciones contractuales en coordinación con la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, quien elaboró los documentos necesarios para su emisión, a su vez la Corporación Lonja Inmobiliaria de Santander, una vez suministrados los respectivos insumos, emitió el Avalúo Corporativo Comercial del INMUEBLE de fecha 30 de octubre del 2020 dando origen a esta **OFERTA FORMAL DE COMPRA**.

El **valor total** de la **Oferta Formal de Compra** es la suma de **TREINTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 39.789.941)**, discriminados así:

RESULTADO DEL AVALÚO DEL PREDIO BY-UF_03_013 A

ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
UF1. LOTE RURAL VEREDA LA LIZAMA PREDIO BBY-UF3-013 A	Ha	0,230446	\$72.335.000	\$16.669.311,00
UF2. NACIMIENTO DE AGUA. PREDIO BBY-UF3-013 A	Ha	0,011846	\$61.484.750	\$728.348,00
SUBTOTAL TERRENO	Ha	0,242292		\$17.397.659,00
SUBTOTAL ESPECIES Y CULTIVOS DISPERSOS - FICHAS PEDIALES Nos. 1, 2 Y 3				\$22.392.282,00
VALOR AVALUO TOTAL PREDIO BBY-UF_03_013 A				\$39.789.941,00

Bucaramanga, Octubre 30 de 2020

SON: TREINTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y UN PESOS MCTE.

****Cuadro tomado de la página 35 del avalúo comercial corporativo emitido por la Corporación Lonja Inmobiliaria de Santander, de fecha 30 de octubre del 2020.**

Respecto de la indemnización por lucro cesante y daño emergente de que trata la Resolución 898 de 2014 del Ministerio de Transporte se deberá tener en cuenta que los documentos necesarios para su cálculo fueron solicitados por esta concesionaria y de los mismos la CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER obtiene los siguientes resultados:

LUCRO CESANTE:

LUCRO CESANTE

NOTA IMPORTANTE: Se hace salvedad que no fueron suministrados por la Concesión documentos, ni fueron entregados por el/los Propietarios, para cálculo de indemnizaciones por Lucro Cesante, por lo anterior en el presente informe no se liquidaron indemnizaciones según la normatividad vigente.

**Cuadro tomado de la página 36 del avalúo comercial corporativo emitido por la Corporación Lonja Inmobiliaria de Santander, de fecha 30 de octubre del 2020.

DAÑO EMERGENTE:

CÁLCULO DAÑO EMERGENTE

LIQUIDACION DAÑO EMERGENTE AVALUO No. BBY_03_013 A

DERECHOS NOTARIALES COMPRAVENTA LIQUIDACION DAÑO EMERGENTE

MONTO PREDIO POR AVALUO	\$	39.789.941	%
DERECHOS NOTARIALES COMPRAVENTA	\$	122.110	0,3%
HOJAS DE ESCRITURA (10)	\$	35.000	0,013%
COPIAS ESCRITURAS (3): 30 HOJAS	\$	135.000	0,1%
AUTENTICACIONES	\$	45.000	0,017%
BIOMETRIA	\$	5.800	0,002%
SUBTOTAL	\$	342.910	0,4%
OTRAS CUENTAS			
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO	\$	1.874	0,005%
FONDO SUPERNOTARIADO	\$	1.874	0,005%
IVA	\$	65.153	0,1%
TOTAL GASTOS NOTARIALES	\$	411.811	0,5%
OTROS GASTOS:			
BOLETA FISCAL DPTAL	\$	576.230	1,4%
REGISTRO INSTR. PUBLICOS	\$	222.824	0,6%
SUBTOTAL OTROS	\$	799.055	2,0%
TOTAL	\$	1.210.866	2,5%

NOTA:

LA RETEFUENTE ES A CARGO DEL VENDEDOR POR NORMA LEGAL, QUE ES EQUIVALENTE AL 1% DEL VALOR COMERCIAL DEL PREDIO, LA CUAL NO SE TIENE EN CUENTA. (LEY 223 DE 1995, DECRETO 650 DE 1996).

EL DAÑO EMERGENTE POR ESTE CONCEPTO, SE CALCULO APROXIMADAMENTE A LOS COSTOS Y GASTOS NOTARIALES, LOS CUALES VARIAN AL VALOR FINAL DE ENAJENACION Y EL VALOR DE DOCUMENTOS QUE SE REGISTREN EN EL ACTO NOTARIAL DE LEGALIZACION.

**Cuadro tomado de la página 36 del avalúo comercial corporativo emitido por la Corporación Lonja Inmobiliaria de Santander, de fecha 30 de octubre del 2020.

La totalidad de los gastos de notariado y registro serán sufragados por el comprador, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 17, numeral 1 de la Resolución 898 de 2014, es decir la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-, valores que serán cancelados directamente a la notaría, entidades objeto de impuestos de timbre, estampilla y oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente, ello únicamente en caso de lograrse un proceso de enajenación voluntaria culminado con la suscripción de una escritura pública por parte del actual propietario y estando el predio libre de cualquier gravamen, limitación jurídica, medida cautelar, servicios públicos, ocupantes, poseedores y/o arrendatarios

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 2684 del 6 de agosto de 2015 del Ministerio de Transporte se anexa el informe técnico de avalúo Corporativo **No. BBY-UF-03_013A**, de fecha 30 de octubre del 2020, elaborado por la **CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE**

SANTANDER, informe valuatorio que incluye la metodología usada para la determinación del valor de negociación.

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**.

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

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

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

Respetuosamente,



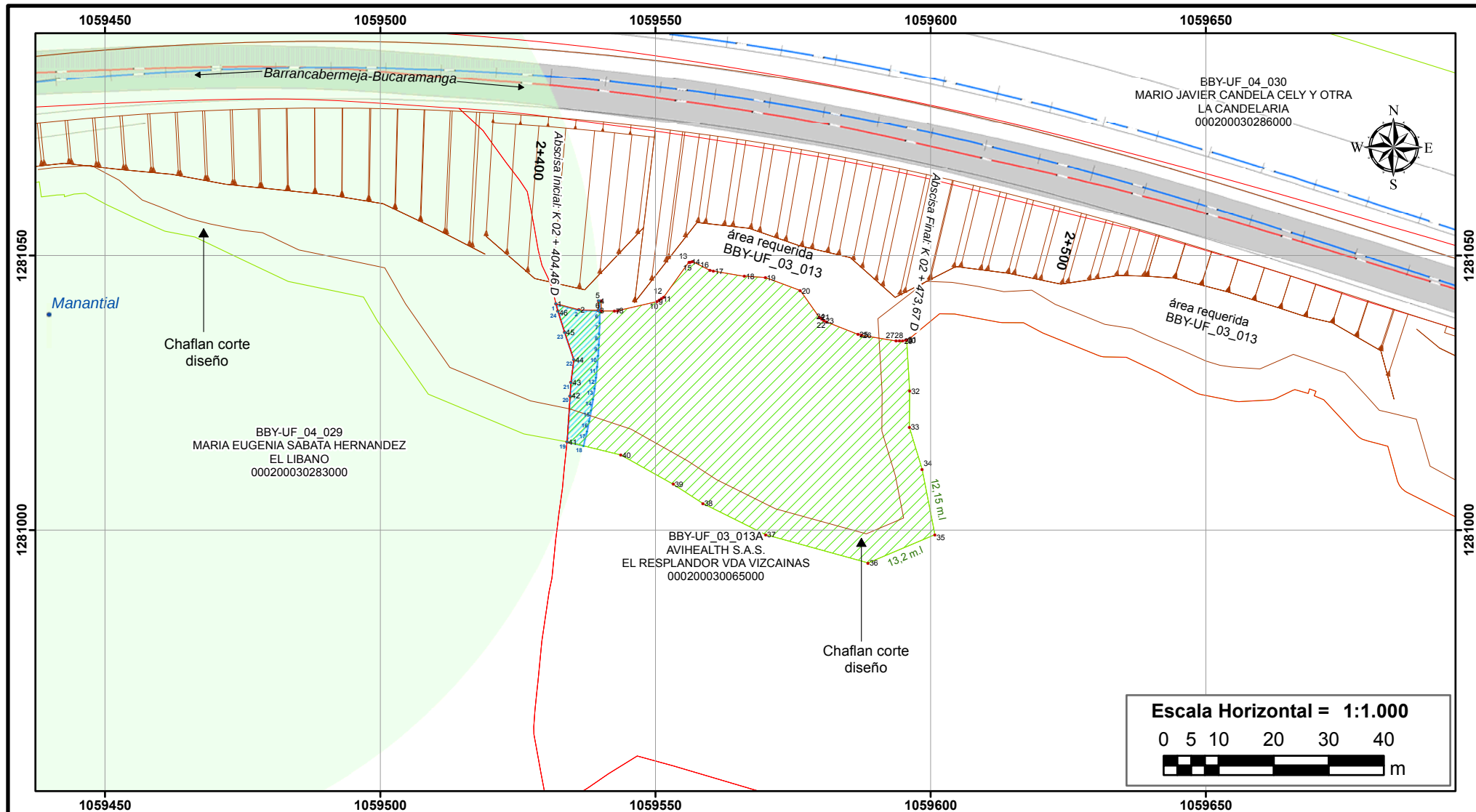
CONRAD VELLVÉ RAFECAS

Representante Legal

Concesionaria Ruta del Cacao S.A.S.

Nit: 900.871.368-6.

Elaboró: GAC



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

FECHA: septiembre 2020 ESCALA: 1:1.000 PLANO 1 DE 2

PREDIO N°: BBY-UF_03_013A PROPIETARIO: AVIHEALTH S.A.S. CED: 000200030065000 MAT: 320-10149

CONVENCIONES

- Pto de Inflexión Ronda Hídrica
- Ptos de Inflexión
- Chafan corte diseño
- Corte
- Lleno
- Predio
- Línea de afectación
- Área Requerida
- Manantial
- Afectación R hídrica
- Retiro 100 mts
- Eje Existente
- Eje Proyectado
- Vía Existente

CUADRO DE AREAS			
AREA REQUERIDA: 0 Ha + 2422,92 m ²	AREA TOTAL: 40 Ha + 8967,88 m ²	AREA SOBRANTE: 40 Ha + 6544,96 m ²	AREA CONST: 0,00 m ²

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

ARCHIVO: BBY-UF_03_013A .MXD

SECTOR O TRAMO:
La Fortuna - Puente La Paz

No PREDIO BBY-UF_03_013A			
ID_PTO	X_ESTE	Y_NORTE	DISTANCIA (M.L)
1	1059531,92	1281041,22	4,31
2	1059536,09	1281040,12	3,53
3	1059539,62	1281040,03	1,73
4	1059539,64	1281041,75	0,50
5	1059540,14	1281041,75	1,84
6	1059540,14	1281039,91	2,40
7	1059542,54	1281039,91	0,61
8	1059543,15	1281039,96	7,29
9	1059550,24	1281041,63	0,50
10	1059550,69	1281041,85	0,50
11	1059551,11	1281042,13	0,50
12	1059551,49	1281042,47	7,86
13	1059556,10	1281048,82	0,21
14	1059556,31	1281048,84	0,40
15	1059556,70	1281048,91	3,59
16	1059559,92	1281047,32	

16	1059559,92	1281047,32	0,62
17	1059560,52	1281047,16	5,72
18	1059566,16	1281046,22	3,84
19	1059569,99	1281046,00	6,75
20	1059576,31	1281043,62	6,01
21	1059579,82	1281038,74	0,50
22	1059580,19	1281038,40	0,50
23	1059580,61	1281038,12	0,50
24	1059581,06	1281037,90	6,19
25	1059586,82	1281035,64	0,63
26	1059587,43	1281035,47	6,39
27	1059593,73	1281034,43	0,60
28	1059594,32	1281034,39	0,60
29	1059594,92	1281034,44	0,60
30	1059595,49	1281034,60	0,16
31	1059595,64	1281034,66	9,37
32	1059596,18	1281025,31	

32	1059596,18	1281025,31	6,55
33	1059596,14	1281018,76	8,02
34	1059598,45	1281011,09	12,15
35	1059600,79	1280999,17	13,20
36	1059588,63	1280994,03	19,31
37	1059570,02	1280999,17	12,74
38	1059558,62	1281004,84	6,41
39	1059553,24	1281008,33	10,94
40	1059543,71	1281013,70	10,07
41	1059533,93	1281016,08	8,40
42	1059534,49	1281024,45	2,42
43	1059534,64	1281026,87	4,20
44	1059535,16	1281031,04	5,27
45	1059533,49	1281036,04	4,04
46	1059532,26	1281039,89	1,37
1	1059531,92	1281041,22	
AREA: 2422,92 m²			
Coordenadas Planas MAGNA Colombia Bogotá			

COORDENADAS RONDA HIDRICA AFECTADA			
MANANTIAL			
ID_PTO	X_ESTE	Y_NORTE	DISTANCIA (M.L)
1	1059531,92	1281041,22	4,31
2	1059536,09	1281040,12	3,53
3	1059539,62	1281040,03	1,73
4	1059539,64	1281041,75	0,15
5	1059539,80	1281041,75	2,00
6	1059539,82	1281039,75	2,00
7	1059539,81	1281037,75	2,00
8	1059539,76	1281035,75	2,00
9	1059539,67	1281033,75	2,00
10	1059539,54	1281031,76	2,00
11	1059539,37	1281029,76	2,00
12	1059539,15	1281027,78	2,00
13	1059538,90	1281025,79	2,00
14	1059538,61	1281023,81	2,00
15	1059538,28	1281021,84	2,00
16	1059537,91	1281019,87	2,00
17	1059537,50	1281017,92	2,63
18	1059536,91	1281015,35	3,06
19	1059533,93	1281016,08	8,40
20	1059534,49	1281024,45	2,42
21	1059534,64	1281026,87	4,20
22	1059535,16	1281031,04	5,27
23	1059533,49	1281036,04	4,04
24	1059532,26	1281039,89	1,37
1	1059531,92	1281041,22	
AREA: 118,46 m²			
Coordenadas Planas MAGNA Colombia Bogotá			

 		AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA CONCESIÓN CORREDOR VIAL BUCARAMANGA – BARRANCABERMEJA – YONDÓ CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S			
		FECHA: septiembre 2020 ESCALA: 1:1.000 PLANO 2 DE 2			
PREDIO N°: BBY-UF_03_013A	PROPIETARIO: AVIHEALTH S.A.S.	CED: 000200030065000 MAT: 320-10149			
CUADRO DE AREAS					
AREA REQUERIDA: 0 Ha + 2422,92 m²	AREA TOTAL: 40 Ha + 8967,88 m²	AREA SOBRANTE: 40 Ha + 6544,96 m²	AREA CONST: 0,00 m²	DISEÑO Y CALCULO: CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S	ARCHIVO: BBY-UF_03_013A .MXD SECTOR O TRAMO: La Fortuna - Puente La Paz



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

Bucaramanga, Octubre 30 de 2020

Señores:

CONCESION RUTA DEL CACAO

E.S.M.

REF: Entrega Corporativo No. **BBY-UF_03_013 A**, Predio No. 68-689-00-02-0003-0065-000 M.I. 320-10149 – Dirección AI: K 02 + 404,46 D – AF: K 02 + 473,67 D, Predio El Resplandor, Corregimiento La Lizama, San Vicente de Chucuri, Santander, de propiedad de **AVIHEALTH S.AS**, NIT. No. 900.697.206-6.

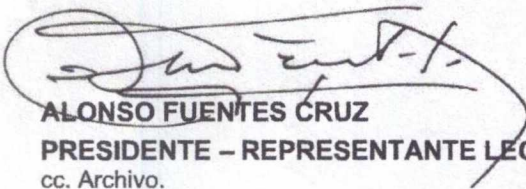
Cordial saludo:

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

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

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

Cordialmente,


ALONSO FUENTES CRUZ
PRESIDENTE – REPRESENTANTE LEGAL
cc. Archivo.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

TABLA DE CONTENIDO

	Página
1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL	3
2. INFORMACIÓN CATASTAL	4
3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	6
4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA	6
5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	11
6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	15
7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	18
8. MÉTODO DEL AVALÚO	23
9. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES	23
10. CONSIDERACIONES	24
11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA	28
12. RESULTADOS DEL AVALÚO	32
13. INDEMNIZACIONES RESOLUCION 898 DE 2.014 (DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE).	33
14. ANEXOS	34



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

**AVALUO CORPORATIVO COMERCIAL
No. BBY-UF_03_013 A – 2.020.**

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. SOLICITANTE:** CONCESIÓN RUTA DEL CACAO.
- 1.2. RADICACIÓN:** Avalúo No. BBY-UF_03_013 A del 30/10/2020.
- 1.3. TIPO DE INMUEBLE:** Predio Rural.
- 1.4. TIPO DE AVALÚO:** Corporativo Comercial de lote de terreno rural en zona de afectación Ruta del Cacao Unidad Funcional 3, Sector La Fortuna – Puente La Paz, Capitancitos, Lisboa.
- 1.5. DEPARTAMENTO:** Santander.
- 1.6. MUNICIPIO:** San Vicente de Chucuri.
- 1.7. VEREDA:** La Lizama.
- 1.8. DIRECCIÓN:** AI: K 02 + 404,46 D – AF: K 02 + 473,67 D, Predio El Resplendor, Corregimiento La Lizama, San Vicente de Chucuri, Santander.
- 1.9. ÁREA REQUERIDA PROYECTO** 0,242292 Ha
- 1.10. ABSCISADO:** AI: K 02 + 404,46
AF: K 02 + 473,67
Margen derecha.
Longitud efectiva: 69,21 ml.
- 1.11. MARCO JURÍDICO:**

Avalúo Comercial afectación predial, ley 388 de 1997, decreto 1420 de 1998, resolución 620 de 2008 y resolución 898/1044 de 2.014, Res. 316 de 2015, procedimiento de enajenación voluntaria directa, por parte de la Agencia Nacional de Infraestructura, de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1.997, Capítulo VII “Adquisición de Inmuebles por Enajenación Voluntaria y Expropiación Judicial”, Ley 9a de 1989 Capítulo III “De la Adquisición de Bienes por Enajenación Voluntaria y Por Expropiación” Judicial o Administrativa, ley 1682 de 2013, modificada por la ley 1742 del 26 de diciembre de 2014, título IV Gestión y adquisición prediales, gestión ambiental, activos y redes de servicios públicos, de TIC y de la industria del petróleo, entre otros, permisos mineros, servidumbres



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

y demás normas concordantes. Ley 1673 de 2013, por la cual se reglamenta la actividad del Avaluador y se dictan otras disposiciones.

1.12. USO ACTUAL DEL INMUEBLE: El destino del inmueble es lote rural; con uso Agropecuario.

1.13. USO POR NORMA:

Para el caso del predio objeto de la presente diligencia de avalúo se establece que este se encuentra ubicado dentro del territorio municipal como un suelo de **uso rural, con Uso Potencial del Suelo: AGROFORESTALES.**

Fuente: PBOT, Acuerdo Municipal 022 de 2003, San Vicente y Certificado de Uso del Suelo del 8/02/2.020 expedido por P.U., Área de Planificación Física e Infraestructura, Secretaría de Planeación e Infraestructura, Municipio de San Vicente de Chucurí.

1.14. FECHA DE LA VISITA: Noviembre 4 y 5 del 2016, Abril 7 de 2018.
19 de octubre de 2018, Agosto 3 de 2.020.
15 Octubre de 2.020.

1.15. FECHA DEL INFORME: 30 de Octubre de 2020.

1.16. INTRODUCCIÓN

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

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



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

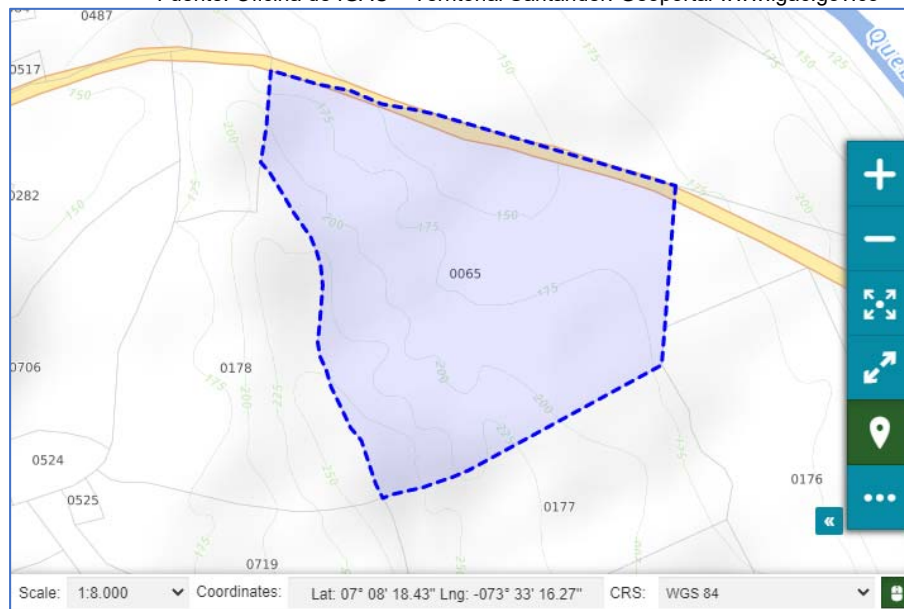
2. INFORMACIÓN CATASTRAL

Nº PREDIAL: 68-689-00-02-0003-0065-000.

2.1. DIRECCIÓN: AI: K 02 + 404,46 D - AF: K 02 + 473,67 D, Predio El Resplandor, Vereda La Lizama, San Vicente de Chucuri, Santander.

Departamento:	68 - SANTANDER
Municipio:	689 - SAN VICENTE DE CHUCURÍ
Código Predial Nacional:	686890002000000030065000000000
Código Predial:	68689000200030065000
Destino económico:	D - AGROPECUARIO
Dirección:	EL RESPLANDOR VDA VIZCAINAS
Área de terreno:	457668 m2
Área construida:	521 m2

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



Fuente: Geoportal www.igac.gov.co.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Los documentos enviados para la elaboración del avalúo son:

- Estudio Jurídico de Títulos elaborado por la Dra. JOHANNA SALDARRIAGA MONSALVE, C.C 43.929.082 de Bello-Antioquia, T.P. No. 204.063 del C.S. de la J, 16/04/2.020 y fue actualizado por el Dr. Gilberto Andrés Cuello Álvarez. C.C. No. 1.065.634.636 de Valledupar – Cesar. T.P No. 300.443 del C.S de la J. el 22/09/2.020.
- Ficha Predial N° BBY-UF_03_013 A y anexos del 18/09/2020.
- Informe Técnico por cambio de insumos para el predio BBY-UF_03_013 A, Plannex S.A., Septiembre 2.020.
- Folio de matrícula inmobiliaria N° 320-10149 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Vicente de Chucurí.
- Informe Técnico de Confrontación de la Información sobre los cuerpos de agua afectados en el Predio BBY-UF_03_013 A, Plannex S.A.
- Certificado de Uso del Suelo del 8/02/2.020 expedido por P.U., Área de Planificación Física e Infraestructura, Secretaría de Planeación e Infraestructura, Municipio de San Vicente de Chucurí.

Documentos conseguidos por los Peritos:

- a) Plano de satelital ubicación del predio y ofertas de mercado.
- b) Información de la base catastral en la oficina de sistemas de la sede territorial Santander.
- c) PBOT, Acuerdo Municipal 022 del 22 de Septiembre de 2003, San Vicente de Chucurí. Y Acuerdo Municipal 05 de 2.013.
- d) Información de la base catastral obtenida del Geoportal del Igac.

4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

4.1 PROPIETARIO:

- Persona Natural/ Jurídica: AVIHEALTH S.A.S
- Identificación: NIT. No. 900.697.206-6
- Representante legal: ÁNGELA MARÍA ROJAS GÓMEZ
- Identificación: 63.339.062
- Capacidad para contratar: Plena
- Porcentaje de propiedad: 100%

4.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Según Escritura Pública Nro. 3.398 del 24 de junio de 2015 de la Notaría Séptima de Bucaramanga. (Anotación 24 del folio estudiado).

Fuente: Estudio de Títulos BBY-UF_03_013.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

4.3 FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA:

Matrícula Inmobiliaria: 320-10149 Oficina de Registro de San Vicente de Chucurí.

4.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS:

Descripción del tracto sucesivo a más de 20 años del lote denominado “El Resplandor”

De conformidad con el principio del tracto sucesivo del inmueble registrado y del estudio de títulos a continuación se presenta la cadena de tradición del predio con Folio de matrícula inmobiliaria No. 320-10149 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Única de San Vicente de Chucurí.

2019, La sociedad **AVIHEALTH S.A.S**, en uso de su derecho real de dominio realizó **COMPRVENTA PARCIAL** de un área de terreno de **(1 Ha+1.032,12 M2)** a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, con destino a la ejecución del proyecto vial denominado “Bucaramanga – Barrancabermeja – Yondó” según la escritura pública N° 877 del 20 de diciembre de 2019 otorgada en la Notaría Única de San Vicente de Chucurí, la cual quedó debidamente registrada en la anotación No. 028 de fecha 12 de marzo de 2020 del folio de matrícula inmobiliaria No. 320-10149 de la oficina de registro de instrumentos públicos de San Vicente de Chucurí. De la compraventa parcial enunciada anteriormente nació a la vida jurídica el folio de matrícula inmobiliaria No. 320-24124 de la oficina de registro de instrumentos públicos de San Vicente de Chucurí.

Mediante la misma escritura pública N° 877 del 20 de diciembre de 2019 otorgada en la Notaría Única de San Vicente de Chucurí, se realizó **DECLARACIÓN DE PARTE RESTANTE**, lo que indica que a la sociedad vendedora después de la **COMPRVENTA PARCIAL** realizada a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, con destino a la ejecución del proyecto vial denominado “Bucaramanga – Barrancabermeja – Yondó” le queda un área de terreno de **(40 Has + 8.967,88 M2)**, lo anterior debidamente registrado en la anotación No. 029 de fecha 12 de marzo de 2020 del folio de matrícula inmobiliaria No. 320-10149 de la oficina de registro de instrumentos públicos de San Vicente de Chucurí .

2015, la sociedad **AVIHEALTH S.A.S**, actual propietaria del predio, adquirió el derecho de propiedad, dominio y posesión del predio estudiado, mediante **COMPRVENTA** que le hiciera a la **SOCIEDAD AGROPECUARIA SANTACOLOMA S.A.S**, a través de la Escritura Publica No. 3398 del 24 de junio de 2015 otorgada en la Notaria Séptima de Bucaramanga, acto registrado en la anotación 024 del 21 de agosto de 2015 del folio objeto de estudio.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

2011, la **SOCIEDAD AGROPECUARIA SANTACOLOMA S.A.S**, adquirió el derecho de propiedad, dominio y posesión del predio estudiado, mediante **COMPRAVENTA** que le realizara a los señores **ALEJANDRO CONSUEGRA SANTOS, LUIS ALFONSO JAIMES PLATA, HERNANDO LEDESMA ZAFRA, JORGE ALBERTO MORA GONZÁLEZ, ALBERTO ORDOÑEZ PÉREZ y RICARDO SÁNCHEZ GONZÁLEZ**, mediante la Escritura Pública N° 1031 del 31 de marzo de 2011 otorgada en la Notaría Primera de Bucaramanga, acto registrado en la anotación No. 022 del 24 de enero de 2012 del folio de matrícula inmobiliaria objeto de estudio, la cual fue aclarada respecto al nombre del Comprador mediante la Escritura Publica No. 1670 del 15 de julio de 2015 otorgada en la Notaria Primera de Bucaramanga, registrada en la anotación 023 del 14 de agosto de 2015 del folio de matrícula estudiado.

2005, los señores **ALEJANDRO CONSUEGRA SANTOS, LUIS ALFONSO JAIMES PLATA, HERNANDO LEDEZMA ZAFRA, JORGE ALBERTO MORA GONZÁLEZ, ALBERTO ORDOÑEZ PÉREZ y RICARDO SÁNCHEZ GONZÁLEZ** adquirieron el 20% del derecho de cuota sobre el predio estudiado, por **COMPRAVENTA** que les realizara **EDUARDO ALFONSO MANCILLA SILVA**, distribuyendo el derecho de cuota del 20% de la siguiente manera: **ALEJANDRO CONSUEGRA SANTOS** adquirió el 1% del 20%, **LUIS ALFONSO JAIMES PLATA** adquirió el 5% del 20%, **HERNANDO LEDEZMA ZAFRA** adquirió el 1% del 20%, **JORGE ALBERTO MORA GONZÁLEZ** adquirió el 6% del 20%, **ALBERTO ORDOÑEZ PÉREZ** adquirió el 6% del 20% y **RICARDO SÁNCHEZ GONZÁLEZ** adquirió el 1% del 20%, como consta Escritura Pública No. 5994 del 25 de octubre de 2005 otorgada en la Notaría Tercera de Bucaramanga, acto debidamente registrado en la anotación 021 del 27 de octubre de 2005 del folio objeto de estudio.

2004, los señores **ALEJANDRO CONSUEGRA SANTOS, LUIS ALFONSO JAIMES PLATA, HERNANDO LEDEZMA ZAFRA, EDUARDO ALFONSO MANCILLA SILVA, JORGE ALBERTO MORA GONZÁLEZ, ALBERTO ORDOÑEZ PÉREZ y RICARDO SANCHEZ GONZÁLEZ**, adquirieron el derecho de propiedad, dominio y posesión en común y proindiviso del predio estudiado mediante **COMPRAVENTA** que les realizara **EDUARDO URIBE SARMIENTO** distribuyendo el 100% de la siguiente manera: **ALEJANDRO CONSUEGRA SANTOS** adquiere el 4% del 100%, **LUIS ALFONSO JAIMES PLATA** adquiere el 20% del 100%, **HERNANDO LEDEZMA ZAFRA** adquiere el 4% del 100%, **EDUARDO ALFONSO MANCILLA SILVA** adquiere el 20% del 100%, **JORGE ALBERTO MORA GONZÁLEZ** adquiere el 24% del 100%, **ALBERTO ORDOÑEZ PÉREZ** adquiere el 24% del 100% y **RICARDO SANCHEZ GONZÁLEZ** adquiere el 4% del 100% como consta en la Escritura Pública No. 6323 del 17 de noviembre de 2004 otorgada en la Notaría Tercera de Bucaramanga, la cual fue registrada en la anotación No. 020 del 06 diciembre de 2004 del folio de matrícula inmobiliaria objeto de estudio.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

1997, EDUARDO URIBE SARMIENTO, adquirió el derecho de propiedad, dominio y posesión del predio estudiado, mediante **COMPRAVENTA**, que le realizara **EMMA RAMIREZ DE AMAYA**, según Escritura Pública No. 649 del 22 de abril de 1997 otorgada en la Notaría de Girón, acto registrado en la anotación No. 015 del 29 de abril de 1997 del folio de matrícula inmobiliaria objeto de estudio.

1995, EMMA RAMIREZ DE AMAYA, adquirió el derecho de propiedad, dominio y posesión del predio estudiado, mediante **COMPRAVENTA**, que le hiciera **RAMIRO AMAYA AMAYA**, como consta en la Escritura pública No 1298 del 16 de agosto de 1995 otorgada en la Notaria Única de Floridablanca, acto registrado en la anotación No. 014 del 10 de octubre de 1995 del folio de matrícula objeto de estudio.

CAMBIOS FÍSICO-JURÍDICOS

Analizada la tradición de más de veinte (20) años y realizada la secuencia de áreas, se pudo establecer:

DIVISIONES MATERIALES: No aplica.

VENTAS PARCIALES:

2019, La sociedad **AVIHEALTH S.A.S**, en uso de su derecho real de dominio realizó **COMPRAVENTA PARCIAL** de un área de terreno de **(1 Ha+1.032,12 M2)** a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, con destino a la ejecución del proyecto vial denominado “Bucaramanga – Barrancabermeja – Yondó” según la escritura pública N° 877 del 20 de diciembre de 2019 otorgada en la Notaría Única de San Vicente de Chucurí, la cual quedó debidamente registrada en la anotación No. 028 de fecha 12 de marzo de 2020 del folio de matrícula inmobiliaria No. 320-10149 de la oficina de registro de instrumentos públicos de San Vicente de Chucurí. De la compraventa parcial enunciada anteriormente nació a la vida jurídica el folio de matrícula inmobiliaria No. 320-24124 de la oficina de registro de instrumentos públicos de San Vicente de Chucurí.

Mediante la misma escritura pública N° 877 del 20 de diciembre de 2019 otorgada en la Notaría Única de San Vicente de Chucurí, se realizó **DECLARACIÓN DE PARTE RESTANTE**, lo que indica que a la sociedad vendedora después de la **COMPRAVENTA PARCIAL** realizada a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, con destino a la ejecución del proyecto vial denominado “Bucaramanga – Barrancabermeja – Yondó” le queda un área de terreno de **(40 Has + 8.967,88 M2)**, lo anterior debidamente registrado en la anotación No. 029 de fecha 12 de marzo de 2020 del folio de matrícula



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

inmobiliaria No. 320-10149 de la oficina de registro de instrumentos públicos de San Vicente de Chucurí .

DESENGLOBES: No aplica

GRAVÁMENES, LIMITACIONES Y MEDIDAS CAUTELARES

GRAVÁMENES. No aplica.

LIMITACIONES: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria que obra en el expediente, sobre el predio requerido No se encuentran registradas limitaciones que pueden llegar a afectar su tradición.

MEDIDAS CAUTELARES. No aplica.

ANÁLISIS JURÍDICO

Con relación a la titularidad del predio:

Estudiados los documentos relacionados, se puede establecer que el predio del cual se segrega la zona de terreno objeto de adquisición, proviene de justo título, tanto la información contenida en el folio de matrícula inmobiliaria como la que se desprende de las escrituras estudiadas, señalan que el actual titular del derecho de dominio sobre el inmueble es de la sociedad la **AVIHEALTH S.A.S** representada legalmente por **ÁNGELA MARÍA ROJAS GÓMEZ** identificada con la Cedula de Ciudadanía No. 63.339.062, quien a la fecha ejerce la propiedad de este inmueble, dada la adquisición del predio por uno de los medios reconocidos por ley: **COMPRAVENTA**.

Con relación a la capacidad y libertad de enajenación:

La sociedad AVIHEALTH S.A.S. como propietaria del predio pueden transferir su derecho de dominio sobre la zona requerida, por la presunción de la capacidad, una vez revisado el certificado de existencia y representación legal de la persona Jurídica AVIHEALTH S.A.S. se puede evidenciar que existe una limitación al representante legal de la sociedad en cuando a los actos jurídicos tendientes a la transferencia del derecho real de dominio de activos pertenecientes a la sociedad, por lo mencionado anteriormente el representante legal requiere autorización de la asamblea general de accionistas para realizar la enajenación global de activos de la sociedad



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

CONCEPTO JURÍDICO

De acuerdo con los datos consignados en el certificado de tradición y libertad y de los documentos de adquisición, se permite aseverar, que se está frente a un inmueble con una tradición sana y consistente en todos sus títulos; razón por la cual afirmamos que no existen antecedentes de la denominada falsa tradición, ratificando así que, a la fecha de expedición del certificado de tradición, la propiedad se encuentra en cabeza de la sociedad AVIHEALTH S.A.S.

En consideración a lo anotado, se tiene que a la fecha del presente estudio de títulos es viable la adquisición de la franja de terreno afectada a través del procedimiento de enajenación voluntaria, regulado por el artículo 11 de la Ley 9 de 1989 subrogado por el artículo 59 de la Ley 388 de 1997, artículo 12 de la Ley 9 de 1989 subrogado por el artículo 60 de la Ley 388 de 1997, artículo 13 de la Ley 9 de 1989, incisos 2,3 y 4 derogados por el artículo 138 numeral primero Ley 388 de 1997, artículo 14 de la Ley 9 de 1989, incisos 2 y 3 modificados por el artículo 34 de la Ley 3 de 1991, artículo 15 de la Ley 9 de 1989, incisos 1 sustituido expresamente por el artículo 138 numeral primero Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Decreto 737 del 10 de abril de 2014, ley 1742 del 26 de diciembre de 2014, ley 1882 de 2018 y demás normas concordantes y aplicables al caso.

Para la enajenación voluntaria de la franja de terreno requerida para la ejecución del proyecto vial denominado “Bucaramanga – Barrancabermeja – Yondó” se requiere autorización de la asamblea general de accionistas de la sociedad en donde se faculta al representante legal para realizar la enajenación global de activos de la sociedad.

Fuente: Estudio de títulos Predio No. BBY-UF_03_013 A.

OTROS: El área requerida presenta afectación por nacimiento de agua de 118,46 m2. El inventario de especies se realizó, el día 16 de septiembre de 2020, utilizando el método de densidad, teniendo en cuenta que, en esta fecha, ya se había producido un deslizamiento en masa sobre la nueva área requerida.

Fuente: Ficha predial de afectación No. BBY-UF_03_013 A en Observaciones.

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



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

5.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

El municipio de San Vicente de Chucurí, está ubicado en la provincia de Mares, al centro occidente del departamento de Santander, a una distancia de 98 km. de la ciudad de Bucaramanga, capital departamental.

El sector en estudio, se delimita así:

Por el Norte con el Río Sogamoso.
Por el Oriente, con la zona rural de El Diviso.
Por el Sur, con zona rural de La Putana.
Por el Occidente, con zona urbana de La Fortuna.

5.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE

Agropecuaria, especialmente ganadería extensiva y bosques. Cultivos tecnificados y pastos mejorados.

5.3 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

El sector se encuentra localizado en zona rural del municipio de San Vicente, Teniendo en cuenta la Reglamentación establecida por el Esquema de Ordenamiento Territorial, para el caso del predio objeto de la presente diligencia de avalúo se establece que este se encuentra ubicado dentro del territorio municipal como un suelo de uso rural agropecuario y sistema agroforestal.

5.4 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR Y TRANSPORTE

El sector cuenta con buenas condiciones de accesibilidad debido a las vías que lo sirven, se ingresa por Autopista Bucaramanga- Barrancabermeja - Yondó, ejes que hacen parte de la malla vial principal que pasa por el sector, están construidas en dos calzadas, las cuales presentan buen estado de conservación y mantenimiento. Las vías locales que comunican al interior de la zona, se encuentran construidas en tierra y presentan buen estado en su conservación y mantenimiento

5.5 INFRAESTRUCTURA URBANA:

El sector por ser rural no está completamente dotado de servicios básicos y complementarios, tiene servicios de fincas, existe transporte público interdepartamental, las vías se encuentran en pavimento asfáltico y sardineles en concreto cemento, alumbrado público en postes en concreto con lámparas metálicas en lugares aislados y las demás redes de servicios públicos se encuentran instaladas de acuerdo a las especificaciones de las



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

empresas prestadoras para fincas. El sector cercano urbano está dotado de servicios básicos y complementarios.

5.6 SERVICIOS COMUNALES

El sector rural tiene servicios parciales de finca, en el sector hay escuela veredal que imparta la educación primaria, educación secundaria, servicio de salud y la asistencia técnica agropecuaria la presta Federación Nacional de Cafeteros, Ica.

Los servicios de educación, media, así como los servicios básicos de salud, asistencia técnica, administrativa y financiera son ofrecidos por las entidades públicas que se encuentran establecidas en la cabecera municipal de Tienda Nueva de Betúlia; sin embargo, en el sector hay escuela veredal que imparta la educación primaria, no tiene servicios de salud y la Umata de forma esporádica.

NO	POLIDEPORTIVO (ÁREA DE INFLUENCIA)	VEREDA	ANÁLISIS	COBERTURA
1	Lizama	Vizcaína	Acceso vehicular / uso deportivo exclusivamente / zona alto flujo vehicular	Media
2	Nuestra Señora del Carmen (CEMPROCIC)	Vizcaína	Acceso vehicular / uso deportivo exclusivamente / zona alto flujo vehicular	Media
3	Nutrias II	Vizcaína	Acceso vehicular / uso deportivo exclusivamente / zona alto flujo vehicular	Media

a) Fuente: P.B.O.T. Acuerdo Municipal 022 del 22 de Septiembre de 2003, San Vicente de Chucurí.

5.7 SERVICIOS PÚBLICOS:

El sector cuenta con red de energía eléctrica suministrado por la ESSA, el servicio de acueducto es individual y alcantarillado suplido por pozo séptico. El servicio de transporte público desde la zona urbana de Tienda Nueva (Cercana), es presentado por transporte público de buses y busetas, camionetas y motocicletas y de este punto, muchos de los moradores del sector realizan sus desplazamientos a pie o utilizan para efectos de la movilidad a lomo de caballo y en cualquier vehículo. Las redes de servicios públicos con que cuenta el sector entre las que se observan son las siguientes: Redes primarias de energía de 230 kV y de 520 kV, acueducto urbano en el sector urbano aledaño, en el sector rural acueducto veredal y por predio tomado de bocatomas de quebradas que por gravedad surten a la región, telefonía de buena calidad, pozos sépticos.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

Cobertura acueducto área rural.

NO.	VEREDA - SECTOR	CON ACUEDUCTO	SIN ACUEDUCTO	VIVIENDAS
1	Lizama	34	10	44

Fuente: P.B.O.T. Acuerdo Municipal 022 del 22 de Septiembre de 2003, San Vicente de Chucurí.

POTENCIALES - ACUEDUCTO RURAL.

ACUEDUCTOS PROYECTADOS		
ACUEDUCTO	FUENTE DE ABASTECIMIENTO	VEREDAS - SECTORES BENEFICIADOS
Lizama	Quebrada Putana / Bocatoma: Cabecera Nacimiento	Caño Tigre - General Córdoba - El Once - Señor de los Milagros - Tempestuosa - Tulcán - Guayaquil

Fuente: P.B.O.T. Acuerdo Municipal 022 del 22 de Septiembre de 2003, San Vicente de Chucurí.

5.8 TOPOGRAFÍA:

El relieve del sector tiene pendientes entre planas, inclinadas y empinadas que oscilan entre 0-7% en las partes cercanas a la vía nacional y **12-25-50%** en las partes más internas.

El municipio de San Vicente presenta en su superficie de fincas productivas ganaderas con potreros de cobertura de pastos mejorados a cada lado de la vía y cultivos de palma africana en el sector, pastos mejorados y otros. Influencia directa del casco urbano de Tienda Nueva de Betulia, sector del peaje.

Fuente: Según inspección física.

5.9 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

Piso térmico cálido (modalidades cálido seco y cálido húmedo), sobre este piso se dan la mayoría de actividades agrícolas de importancia económica del municipio.

Altura: 200 m.s.n.m

Temperatura: 24-26°C

Precipitación: 2.555 m.m.

Piso Térmico: Cálido

Factores Climáticos Limitantes: Deficientes precipitaciones durante una parte del año

Distribución de Lluvias: Abril A Junio y Septiembre a Noviembre

Número de Cosechas: Dos / Año

Vegetación Natural: Pastos y Bosque Natural.

Zonas de Vida: Según el sistema de Holdridge, el sector se encuentra en zonas de vida Bosque Húmedo pre montano (Bh-Pm).

Fuente: PBOT, Acuerdo Municipal 022 de 2003, San Vicente de Chucurí.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

5.10 CONDICIONES AGROLOGICAS:

SUELOS TERRAZAS ALUVIALES

La formación de cada terraza individual (erosiva, aluvial o mixta), en principio se explica mediante una secuencia sencilla con dos etapas básicas: durante la primera hay un ensanchamiento lateral del cauce (sea por excavación o excavación y aluvionamiento asociados) elaborando una llanura (erosiva o aluvial); en la siguiente el río concentra su acción erosiva vertical y sobre excava un nuevo cauce, dejando colgada la llanura primitiva.

Geoformas de superficies colinadas onduladas. Se presenta formando colinas continuas sin mostrar un lineamiento definido, debido muy seguramente a la denudación de antiguas llanuras aluviales o de serranías con alturas inferiores a 300m.

Este tipo de geoforma se observa hacia la parte norte del municipio y en toda la parte baja de este, hacia el sector de Yarima y Albania, en la cual afloran las formaciones Colorado, Real y Mugrosa, formadas en un ambiente de llanura agradacional y localizadas actualmente a diferentes alturas y constituidas por capas de buzamientos pequeños y susceptibles a ser afectadas por procesos degradacionales, especialmente por erosión hídrica. La morfología de este tipo de paisaje ha sido inducida por factores tales como la baja consistencia del material parental y la poca uniformidad granulométrica, ya que se encuentran niveles desde conglomeráticos hasta arcillolitas que influyen directamente en la permeabilidad de la zona. En el municipio de San Vicente de Chucurí aparecen cuatro grandes paisajes, todos ellos repartidos en cuatro unidades climáticas, siendo en la zona bosque húmedo Tropical donde se encuentra el mayor número de grandes paisajes, en general los siguientes son los grandes paisajes:

- * Relieve montañoso estructural erosionar
- * **Llanura o planicie Aluvial.** (el predio presenta esta característica)
- * Relieve montañoso estructural.
- * Relieve colinado estructural erosional.

Fuente: PBOT, Componente Rural, San Vicente, Acuerdo Municipal 022 de 2003.

5.11 SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO:

En el sector no existen problemas de orden público, se observa plena calma y buen desarrollo comercial por el sector en vía nacional, rural con amplia cercanía a 36 kilómetros de Barrancabermeja y a 60 kilómetros de Bucaramanga.

5.12 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

Normal en el sector, escasa oferta y alta demanda de predios. Se observa posible mejoramiento comercial a corto y mediano plazo debido a la construcción del Proyecto Hidrosogamoso.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

En el actual Plan Básico de Ordenamiento Territorial, según Acuerdo 022 de 2003, del municipio de San Vicente de Chucuri, pertenece a la región del Magdalena medio y hace parte de la provincia de Mares.

ÁREAS DE CULTIVOS PERMANENTES

Son áreas que presentan restricciones de uso por condiciones morfológicas del terreno; recomendándose el establecimiento de sistemas de producción agropecuarios con prácticas de conservación de suelos (terrazas, barreras), los cuales no requieren la remoción frecuente y continua del suelo, ni lo dejan desprovisto de una cobertura vegetal protectora, aún entre los cultivos; en esta categoría también se incluyen los pastos de corte y forrajes de largo período vegetativo.

Reglamentación de usos: **Áreas Agroforestales.**

Uso Principal: Conservación, establecimiento agroforestal de cualquier tipo.

Usos compatibles: Recreación contemplativa, rehabilitación e investigación controlada, forestales productores protectores, forestales protectores.

Usos condicionados: Silvicultura, aprovechamiento sostenible de especies forestales y establecimiento de infraestructura para los usos compatibles.

Usos prohibidos: Agropecuarios semi - intensivos e intensivos, minería, industria, urbanización, Parcelaciones, disposición de residuos sólidos

Fuente: PBOT, Componente Rural, San Vicente, Acuerdo Municipal 022 de 2003.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

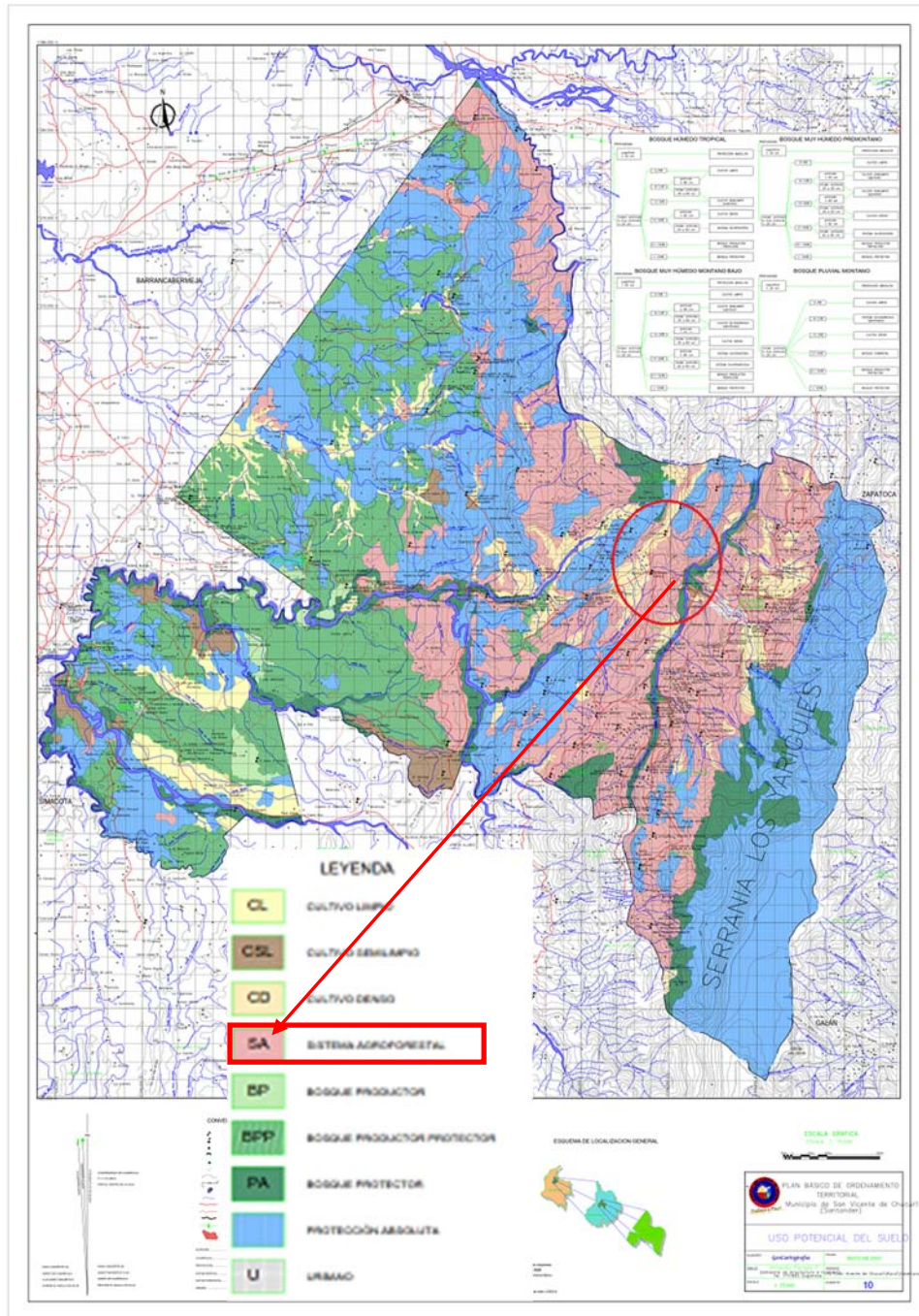
AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

Plano de Usos



Fuente: P.B.O.T. - PBOT San Vicente, Acuerdo Municipal 022 de 2003. Uso Potencial del suelo.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

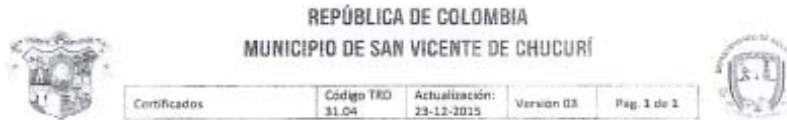
AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

USO DE SUELO CERTIFICADO:



EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN FÍSICA E INFRAESTRUCTURA, ADSCRITA A LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA

CERTIFICA

Que el predio rural denominado EL RESPLANDOR, ubicado en la vereda LA VIZCAINA de esta jurisdicción municipal, identificado con número predial **00-02-0003-00065-000** y registrado con folio de matrícula inmobiliaria No. 320-10149 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Vicente de Chucurí (S), según coordenadas planas Norte: 1.281.046,22 – Este: 1.059.566,16; Norte: 1.281.038,76 – Este: 1.059.596,14,84; Norte: 1.281.004,84 – Este: 1.059.558,62; de conformidad con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) de San Vicente de Chucurí, aprobado mediante Acuerdo Municipal No. 022 de 2003, posee entre sus extensiones Cobertura y Uso del Suelo: Ganadería extensiva; y,

USO POTENCIAL DEL SUELO: AGROFORESTALES

Corresponde a sectores para el establecimiento y desarrollo de sistemas agroforestales. Especialmente en la parte montañosa del municipio que por sus características agrológicas y su capacidad de acogida aceptan usos agroforestales, de modo que se equilibra la protección del paisaje con la actividad socioeconómica de los campesinos, de igual manera se convierte en una importante zona de amortiguación de las cuencas altas que abastecen acueductos, de la serranía de los Yariguies y se constituyen como terrenos protegidos ala acción hídrica erosiva mitigando amenazas ya sean de tipo remoción en masa o avenidas torrenciales.

Los sistemas permitidos tienen estrecha relación con la pendiente del terreno rangos mayores del 25%, grado de protección del suelo y cobertura vegetal durante la mayor parte del año, recomendándose el establecimiento de sistemas de producción agrícolas y pecuarios en combinación con sistemas arbolados, como la Agroforestería.

Uso principal: Conservación, establecimiento agroforestal de cualquier tipo.

Usos compatibles: Recreación contemplativa, rehabilitación e investigación controlada, forestales productores protectores, forestales protectores.

Usos condicionados: Silvicultura, aprovechamiento sostenible de especies forestales y establecimiento de infraestructura para los usos compatibles.

Usos prohibidos: Minería, industria, urbanización, Parcelaciones, disposición de residuos sólidos.

El interesado canceló los derechos y estampillas según recibo No. C-170966 expedido por la Secretaría de Hacienda y Tesoro Municipal y recibo No. 2502000053218 emitido por la Secretaría de Hacienda Departamental.

Se expide en San Vicente de Chucurí (S), a los tres (03) días del mes de febrero del año dos mil veinte (2020).

Arq. JONATHAN JAVIER DAZA ALONSO
P.U. Área De Planificación Física e Infraestructura
Secretaría de Planeación e Infraestructura

"San Vicente Tiene Futuro"

Calle 11, 10-07 Código Postal 606531 - Telefax: 6254562 - 6255211 - 6255989 - 6254200
contactenos@sanvicentechucuri-santander.gov.co - www.sanvicentechucuri-santander.gov.co



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>



RUTA DEL CACAO
410-GESTION PREDIAL
RDC-2020-08-03663-S
SOLICITUD VIGENCIA PBOT SAN VICENTE.DOCX
410-SALIDA GEMERICA

24/08/2020 18:08:

Bucaramanga,

Señores:

ALCALDÍA DE SAN VICENTE DE CHUCURI
Secretaría de planeación e infraestructura

Calle 11 # 10 -07, Palacio Municipal
Municipio de San Vicente de Chucuri
Departamento Santander



Ref.:

Contrato 013/2015 – Concesión Bucaramanga –Barrancabermeja – Yondó

Asunto:

Solicitud vigencia para PBOT

Cordial saludo,

Con el propósito de desarrollar el proyecto de infraestructura vial denominado "CONCESIÓN CORREDOR VIAL BUCARAMANGA-BARRANCABERMEJA-YONDÓ", bajo el esquema de Asociación Público Privado (APP) en los términos de la Ley 1508 de 2012, se celebró contrato No.013 del 21 de agosto de 2015 entre la Agencia Nacional de Infraestructura (ANI) y la Concesionaria Ruta del Cacao S.A.S. dentro de las actividades de Gestión Predial la Concesionaria requiere información de carácter ambiental, técnico, jurídico y social que le permita realizar un análisis completo de la totalidad de los predios que serán intervenidos dentro del desarrollo del proyecto.

En virtud de lo anterior, por medio del presente escrito nos dirigimos a ustedes con el fin de que se nos informe en la actualidad cuál es el Plan Básico de Ordenamiento Territorial- PBOT, las vigencias de este, por medio de qué acuerdo se expide y a la vez la trazabilidad especial que tenga si llegara a ser el caso, con el ánimo de ser tenido en cuenta por nuestra parte.

NOTIFICACIONES:

Solicitamos que toda notificación relacionada con el trámite del asunto de este documento sea notificada al correo electrónico **predial@rutadelcacao.com.co** medio valido para notificar de actos administrativos según el código contencioso y de procedimiento Administrativo esto sin perjuicio de cualquier otro medio de notificación que consideren pertinente.

Agradecemos su activa participación en el proceso de modernización vial nacional.

Cordialmente,

CONRAD VELLVE RAFECAS

Representante Legal

Concesionaria Ruta del Cacao S.A.S.

Nit.: 900.871.368-6.



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



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

26/8/2020

Correo de Concesionaria Ruta del Cacao - derecho de petición- Solicitud vigencia PBOT -RDC-2020-08-03663-S



Gestión Predial <predial@rutadelcacao.com.co>

derecho de petición- Solicitud vigencia PBOT -RDC-2020-08-03663-S

Apfi sanvicentede chucuri-santander <apfi@sanvicentede chucuri-santander.gov.co>
Para: Gestión Predial <predial@rutadelcacao.com.co>

26 de agosto de 2020, 15:23

San Vicente de Chucurí, agosto 26 de 2020

Doctor

CONRAD VELLVE RAFECAS

Representante Legal

Concesionaria Ruta del Cacao S.A.S.

Carrera 26 No. 36 – 14 Oficina 702

Bucaramanga, Santander

Asunto: Respuesta solicitud información PBOT.

Cordial Saludo,

En atención a su solicitud, la cual se transcribe a continuación:

"(...) se nos informe en la actualidad cuál es el Plan Básico de Ordenamiento Territorial- PBOT, las vigencias de este, por medio de qué acuerdo se expide y a la vez la trazabilidad especial que tenga si llegara a ser el caso, con el ánimo de ser tenido en cuenta por nuestra parte. (...)"

La Secretaría de Planeación e Infraestructura se permite comunicar que, el vigente Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), fue aprobado mediante Acuerdo Municipal No.022 de 2003, su único ajuste ha sido a través del Acuerdo Municipal No. 050 de 2013, mediante el cual se "(...)incorporaron al perímetro urbano predios localizados en suelo rural, suelo suburbano y suelo de expansión urbana requeridos para el desarrollo y construcción de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario en el Municipio de San Vicente de Chucurí"

En caso de requerir mayor información puede contactarse al número telefonico 6254562, extensión 226; correo electrónico apfi@sanvicentede chucuri-santander.gov.co

Atentamente,

Reynaldo Céspedes Serrano
P. U. Área de Planificación Física e Infraestructura
Secretaría de Planeación e Infraestructura

[El texto citado está oculto]



Área de Planificación Física e Infraestructura

Secretaría de Planeación e Infraestructura
Municipio de San Vicente de Chucurí - Santander

Palacio Municipal - Calle 11 No. 10-07, Oficina 202
Teléfono 6254562 - 6255211 - 6254200 ext: 226
Código Postal 686531

ANTES DE IMPRIMIR ESTE CORREO PIENSE EN SU COMPROMISO CON EL MEDIO AMBIENTE.

La información contenida en este correo electrónico, y en su caso, cualquier fichero anexo al mismo, son de carácter confidencial siendo para uso exclusivo de su destinatario. Si usted no es el receptor correcto, cualquier divulgación, distribución, o copia de esta información es prohibida y sancionada según la legislación vigente. Le pido por favor que lo notifique inmediatamente, procediendo a su destrucción sin continuar su lectura

<https://mail.google.com/mail/u/1?ik=bf184ed841&view=pt&search=all&permmsgid=msg-f%3A1676120891666454299&simpl=msg-f%3A16761208916...> 1/1

OTRAS REGLAMENTACIONES: NO.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 01

OPONENTES 3194-2638.

AFILIA.....ONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

7.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

7.1.1. UBICACIÓN:

El terreno donde se levanta el predio se encuentra ubicado sobre la vía Autopista Bucaramanga – Barrancabermeja, aledaño al centro poblado rural del Corregimiento La Fortuna, del municipio de San Vicente. En la abscisa AI: K 02+ 404,46 D – AF: K 02+ 473,67 D.

7.1.2. AREAS:

Área total del predio: 40,896788 Ha.

Área requerida: 0,242292 Ha.

Área sobrante: 40,654496 Ha.

El área a valorar es: 0,242292 Ha.

7.1.3 LINDEROS Y DIMENSIONES DEL AREA PREDIO

LINDEROS GENERALES

De acuerdo con título de adquisición los linderos generales son los contenidos en Escritura Pública N° 877 del 20 de diciembre de 2019 de la Notaría Única de San Vicente de Chucurí.

LINDEROS DEL AREA REQUERIDA:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	75,38	Con área adquirida por la ANI.
SUR	72,67	Con resto de mismo predio de Avihealth S.A.S.
ORIENTE	36,09	Con resto de mismo predio de Avihealth S.A.S.
OCCIDENTE	25,70	Con predio de María Eugenia Sabata Hernández

Fuente: Según la ficha BBY-UF03-013 A.

7.1.4 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE: La topografía del área objeto de avalúo, es 26-50% Fuertemente quebrado.

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

7.1.6 SUELOS:

El predio tiene una calificación de valor potencial de 17 unidades con convención, Chf17, que tiene la siguiente memoria de suelos según los estudios agrologicos del IGAC (Zona 81), así:



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

Chf17:

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

Tierras localizadas en clima cálido, de relieve ligeramente plano a ondulado, con pendientes de 3 a 7% en las partes más planas, y 12-25 en las partes interiores más alejadas del río Sogamoso. El material litológico de estos suelos es de origen sedimentario con inclusiones ígneas, constituidas por limolitas, lutitas calcáreas, areniscas. Presentan erosión moderada. Se caracterizan por ser de texturas finas (Ar), profundas a moderadamente profundas, bien drenados y fertilidad química baja.

Fuente: P.B.O.T. Acuerdo Municipal 022 de 2.003.

7.1.7 CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS:

No aplica. Dentro del área de afectación no hay cercas perimetrales e internas.

Fuente: Ficha predial de afectación No. BBY-UF_03_013 A.

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

7.1.8 EXPLOTACIÓN ECONÓMICA Y POSIBILIDAD DE MECANIZACIÓN:

El predio por su topografía fuertemente quebrada no permite la mecanización.

7.1.9 RECURSOS HÍDRICOS:

Las principales fuentes de abastecimiento de agua que se encuentran en el predio son: acueducto veredal, hay nacimientos de agua, los cuales abastecen durante todo el año y se utiliza para el consumo humano y abrevaderos de ganado. La cuenca hídrica principal es el río Sogamoso.

7.1.10 ELEMENTOS PERMANENTES:

En el predio se tienen cultivos de árboles dispersos en buen estado de conservación, en el área de afectación. (Ver numeral 7.3).

Fuente: Ficha predial de afectación No. BBY-UF_03_013 A.

7.1.11 IRRIGACIÓN: Al momento de la visita no se observó ningún tipo de distrito de riego.

7.1.12 OTROS: Este predio tiene una afectación por nacimiento de agua de 118,46 M2.

Fuente: Ficha predial de afectación No. BBY-UF_03_013 A.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

7.1.13 UNIDADES FISIAGRÁFICAS:

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

UNIDAD FISIAGRÁFICA	TOPOGRAFIA	USO ACTUAL	USO NORMA	AREA HAS
UF1: clase agrológica IV	26-50% Fuertemente quebrado	FINCA GANADERA	rural agroforestal	0,230446
UF2: clase agrológica IV	26-50% Fuertemente quebrado	NACIMIENTO DE AGUA	rural agroforestal	0,011846

Fuente: Observación del Avaluador con base en las Zonas Homogéneas IGAC y a la Clasificación de tierras adoptado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC", a la vez tomado del sistema del Departamento de Agricultura de los Estados Unidos de América y la Norma del P.B.O.T. Acuerdo Municipal 022 de 2.003.

7.1.14 VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO:

Al predio objeto de avalúo se accede de manera directa a través de la vía autopista que comunica la ciudad de Barrancabermeja con la ciudad de Bucaramanga.

Fuente: inspección física.

7.1.14 FRENTE EN VIAS: No aplica.

7.1.15 VÍAS INTERNAS:

El predio presenta un acceso o camino vehicular, en el área a avaluar.

7.1.16 SERVICIOS PÚBLICOS:

El sector dispone de la infraestructura de servicios públicos para fincas como acueducto veredal, pozos sépticos por predio y energía, transporta público por la vía nacional.

El lote a segregar rural no posee instalados estos servicios con excepción de energía y acueducto para el predio mayor, y en el sector urbano cercano existe plena disponibilidad para su instalación, solo los servicios antes mencionados.

7.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

En el área de afectación delimitada no existen construcciones principales.

7.2.1. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS: No aplica.

7.2.3 INSTALACIONES ESPECIALES: Ninguna.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

7.2.4 CONSTRUCCIONES ANEXAS:

En el área de afectación delimitada no existen construcciones anexas.

DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIONES ANEXAS: No aplica.

Fuente: Ficha predial de afectación No. BBY-UF_03_013 A.

7.3 CULTIVOS Y ESPECIES FORESTALES DISPERSAS:

En el predio se observan cultivos y especies forestales dispersos, así:

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES DISPERSOS - FICHA PREDIAL No. 1

DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	ESTADO FITOSANITARIO
Aguacate de 10 años	Und	3,00	BUENO
Aro de Ø < 0,40 mts	Und	4,00	BUENO
Caracoli de Ø < 0,30 mts	Und	5,00	BUENO
Caracoli de Ø < 0,40 mts	Und	10,00	BUENO
Cedrillo de Ø < 0,30 mts	Und	7,00	BUENO
Cedrillo de Ø < 0,40 mts	Und	6,00	BUENO
Cedro de Ø < 0,10 mts	Und	8,00	BUENO
Cedro de Ø < 0,20 mts	Und	9,00	BUENO
Cedro de Ø < 0,40 mts	Und	12,00	BUENO
Chingale de Ø < 0,20 mts	Und	5,00	BUENO
Chingale de Ø < 0,30 mts	Und	5,00	BUENO
Copillo de Ø < 0,10 mts	Und	1,00	BUENO
Copillo de Ø < 0,20 mts	Und	6,00	BUENO
Frijolito de Ø < 0,20 mts	Und	9,00	BUENO
Frijolito de Ø < 0,30 mts	Und	5,00	BUENO
Frijolito de Ø < 0,50 mts	Und	8,00	BUENO
Frijolito de Ø < 0,60 mts	Und	4,00	BUENO
Guamo montañoero de Ø< 0,20	Und	6,00	BUENO
Guamo montañoero de Ø< 0,30	Und	2,00	BUENO
Guasimo de Ø < 0,10 mts	Und	6,00	BUENO



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES AISLADOS FICHA PREDIAL 2

DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	ESTADO FITOSANITARIO
Guasimo de Ø < 0,20 mts	Und	3,00	BUENO
Guayabo de pava de Ø<0,10 m	Und	4,00	BUENO
Guayabo de pava de Ø<0,30 m	Und	4,00	BUENO
Guayacan de Ø< 0,20 mts	Und	4,00	BUENO
Guayacan de Ø< 0,30 mts	Und	8,00	BUENO
Lechero de Ø< 0,20 mts	Und	6,00	BUENO
Lechero de Ø< 0,30 mts	Und	2,00	BUENO
Malagano de Ø< 0,20 mts	Und	3,00	BUENO
Malagano de Ø< 0,40 mts	Und	5,00	BUENO
Matas de Nacuma	Und	26,00	BUENO
Matarraton de Ø< 0,20 mts	Und	3,00	BUENO
Matarraton de Ø< 0,30 mts	Und	7,00	BUENO
Mango de 5 años	Und	2,00	BUENO
Moncoro de Ø< 0,20 mts	Und	10,00	BUENO
Moncoro de Ø< 0,30 mts	Und	9,00	BUENO
Moncoro de Ø< 0,40 mts	Und	9,00	BUENO
Nauno de Ø< 0,20 mts	Und	3,00	BUENO
Nauno de Ø< 0,50 mts	Und	2,00	BUENO
Naranjo de 3 años	Und	3,00	BUENO
Patevaca de Ø< 0,20 mts	Und	2,00	BUENO

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES AISLADOS FICHA PREDIAL 3

DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	ESTADO FITOSANITARIO
Patevaca de Ø< 0,30 mts	Und	2,00	BUENO
Patevaca de Ø< 0,40 mts	Und	2,00	BUENO
Polvillo de Ø< 0,10 mts	Und	8,00	BUENO
Polvillo de Ø< 0,20 mts	Und	6,00	BUENO
Verdenace de Ø< 0,20 mts	Und	8,00	BUENO
Verdenace de Ø< 0,30 mts	Und	6,00	BUENO
Verdenace de Ø< 0,40 mts	Und	7,00	BUENO
Yarumo de Ø< 0,10 mts	Und	4,00	BUENO
Yarumo de Ø< 0,20 mts	Und	5,00	BUENO
Yarumo de Ø< 0,30 mts	Und	7,00	BUENO

Fuente: Ficha predial de afectación No. BBY-UF_03_013 A.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

8. MÉTODO DE AVALÚO

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

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizó la metodología, establecida por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC.

TERRENOS

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

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizó la metodología, establecida por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC.

Para el terreno:

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado.

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

Para las construcciones:

Artículo 3º.- Método de costo de reposición.

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

9. ANALISIS DE ANTECEDENTES

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



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

10. CONSIDERACIONES GENERALES

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

- Para determinar el justiprecio del inmueble se tomó en cuenta el método comparativo o investigación de mercado. En la aplicación de este método se analizaron los indicadores de valor que se refieren a inmuebles con características similares a las del que se avalúa.
- La localización general del inmueble rural de destino agropecuario y uso agroforestal, su potencial explotación y las actividades agropecuarias y usos predominantes de predios de la zona.

La ubicación específica del predio en el Km 02 + 404,46 D y el Km 02 + 473,67, en sector rural de buena productividad con uso Agroforestal y su desarrollo enmarcado en el P.B.O.T. Acuerdo Municipal 022 de 2.003 de San Vicente de Chucuri.

- Las vías de acceso al sector y al predio, y el nuevo desarrollo vial proyectado de la ruta del cacao como vía 4G.
- La infraestructura vial con varias vías urbanas y la vía nacional Bucaramanga - Barrancabermeja.
- La extensión y configuración del lote, su reducido tamaño con su topografía inclinada a fuertemente quebrada y su forma irregular.
- Los servicios públicos del sector, y demás condiciones básicas y sanitarias, así como la disponibilidad de los mismos para nuevos proyectos.
- Para asignar un valor consecuente y acorde a la situación actual del mercado inmobiliario se revisó el comportamiento de las zonas adyacentes.
- El predio mayor del cual se va asegurar el lote objeto de avalúo presenta afectación por trazado del perfil vial de la Ruta del Cacao, 4G, se recomienda realizar documento de protocolización del área afectada, desenglobe, y alinderación de las áreas resultantes.
- Las vías de acceso al sector y al predio, y el nuevo desarrollo vial proyectado en vía 4G Ruta del Cacao, dándole una conexión vial eficiente y rápida al flujo de ingreso y salida del sector dentro de un entorno urbano aledaño.
- La extensión y configuración del lote, con su topografía fuertemente quebrada.
- Los servicios públicos rurales del sector.
- La ubicación del predio, el acceso al mismo.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

El comportamiento del mercado inmobiliario, cuantificado y analizado por:

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

10.1 OTRAS CONSIDERACIONES Y RECOMENDACIONES ESPECIALES

- El evaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad ó el título legal de la misma (escritura).
- El evaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor, aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- Los conceptos y valores determinados en este avalúo, están fundamentados en bases teóricas, que nos permiten tener una apreciación del valor del inmueble.
- Se asume de buena fé que la ficha predial **BBY-UF_03_013 A**, anexos actualizados y suministrados, estudios anexos y demás entregados en su totalidad por el Gestor Predial, son correctos como también toda la información contenida en ella, levantamientos, planos, inventarios, etc, y documentos en general suministrados por la entidad peticionaria, como base fehaciente para la realización del presente informe.
- El presente avalúo está sujeto a las condiciones actuales del país y a la normatividad vigente en el municipio, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.
- Certificamos este avalúo como un Avalúo Corporativo No. **BBY-UF_03_013 A**. Un avalúo corporativo es aquel que elabora la Lonja Inmobiliaria de Santander, como entidad, a través de su departamento de avalúos, sometido a evaluación y aprobación de un comité técnico de revisión por parte de una comisión evaluadora y siguiendo todos los procedimientos especiales dentro del reglamento interno de avalúos corporativos, sobre cualquier tipo de bienes muebles, inmuebles o intangibles y avalado por miembros del Consejo Regional de Avaluadores Profesionales de Colombia, en cumplimiento a



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

los requisitos legales, para efectos de las valoraciones ordenadas en la Ley 223 y Decreto 2150 de 1.995, Resolución 620 de 2008, y demás efectos legales.

- En caso de no estar de acuerdo con el presente informe avaluatorio, se debe objetar ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC" oficina del catastro seccional de Bucaramanga, dentro de los cinco (5) hábiles, al recibo de este en cumplimiento a lo ordenado en el Decreto 1420 de 1.998 surtiendo todos los efectos de Ley.
- Esta consultoría es propiedad de la Lonja Inmobiliaria de Santander, quedando prohibida su reproducción parcial o total, o de las cifras estimadas, sin la aprobación de esta Corporación, aclarando el uso a propiedad privada de orden confidencial con base en la protección de los derechos de propiedad intelectual.
- Certificamos que la Lonja Inmobiliaria de Santander, sus directivos, comité técnico, ni evaluadores, no tienen intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni existen vínculos de naturaleza alguna con el propietario actual o anterior, por lo cual nuestra manifestación es subjetiva a nuestra manera de ver, analítica y comparativa con el mercado inmobiliario en la fecha del evento o solicitud el avalúo que se muestra en la investigación económica en el sector.
- El presente avalúo tiene control de calidad aprobado por un comité técnico de profesionales evaluadores con R.A.A vigente y miembros de esta corporación.
- Que el precio fijado para el valor por hectárea en este predio, se fijó a través de los métodos avaluatorios de mercado, y se determinó de acuerdo a consultas de varios evaluadores reconocidos y activos con Registro Abierto de Avaluadores y tiene visto bueno por de la Lonja Inmobiliaria de Santander.
- Se deja constancia que la lonja inmobiliaria ni sus evaluadores tienen interés alguno en el bien valorado en el avalúo corporativo No. **BBY-UF_03_013 A.**
- Se certifica que la presente consultoría, es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos, comunes y universalmente aceptados. Igualmente, la Lonja Inmobiliaria de Santander afiliada Asolonjas, y los evaluadores que intervinieron, no han sido influidos por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodologías, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones finales, manifestando que no tienen ningún interés, directo o indirecto con los bienes y áreas evaluadas, ni en el presente ni a futuro.
- La Lonja Inmobiliaria de Santander afiliada a Asolonjas, y los evaluadores que intervinieron, manifestamos que no nos liga con los propietarios de predios o residentes encuestados en la zona estudiada, lazos familiares ni de ninguna índole.
- La Lonja Inmobiliaria de Santander afiliada a Asolonjas, y los evaluadores que intervinieron han sido contratados para la realización del Informe o estudio técnico, únicamente en su carácter profesional competente y consciente de sus deberes y responsabilidades,



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

igualmente los datos e información encuestada que se haya obtenido, los datos de terceras personas o archivos de instituciones privadas o públicas, necesarios para la realización del estudio de valoración, son ciertas hasta donde alcanza la buena fe de los Avaluadores.

- La Lonja Inmobiliaria de Santander afiliada a Asolonjas, y los avaluadores que intervinieron, manifiestan que no han exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico.
- El presente estudio valuatorio, arroja unos resultados matemáticos que se deben tomar como base para la toma de decisiones, ya que el avalúo es un concepto subjetivo, para que las partes que intervienen, lo analicen, lo consulten; solo se aceptarían las objeciones o revisiones conforme a la resolución No. 0620 del IGAC de 2008. De igual manera la Lonja Inmobiliaria de Santander, y los avaluadores no pueden ser requeridos para testimonio ni ser llamado a juicio por razón de este avalúo en referencia a la propiedad de los mismos, a no ser que se hagan acuerdos previos.
- Los comités técnicos de revisión para el control de calidad, a los cuales se ha sometido esta consultoría, están de acuerdo a lo consignado en el presente informe que ha sido elaborado bajo coordinación de la Lonja Inmobiliaria de Santander, cumplidos los trámites institucionales establecidos por los estatutos y reglamentos Internos sobre avalúos corporativos, de inmediato se incorporan a los archivos de la institución, autorizando su entrega al destinatario, a partir de Octubre 30 de 2020.
- De conformidad con el ordenamiento legal del decreto 422 artículo 2 literal 7 del año 2000, el término de este estudio, es de un año calendario a partir de su expedición y entrega, cumpliéndose las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el sector de predios analizados se conservan.
- Se informa que la presente consultoría es confidencial para la Lonja Inmobiliaria de Santander, los avaluadores que en ella intervinieron, y para el usuario(s) a quienes está dirigida, y que la Lonja Inmobiliaria de Santander ni los avaluadores pueden aceptar responsabilidad por el uso de la valuación por terceros que se apoyen en la misma.
- El presente Informe valuatorio es subjetivo, y puede servir como base para conciliar o tomar decisiones para que con equidad se lleguen a acuerdos de negociación y/o resolución de conflictos entre las partes.

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



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

11.1 INVESTIGACIÓN INDIRECTA:

ANEXO MERCADO ESCRITURADO INDEXADO A 2020:

PREDIO UNIDAD FUNCIONAL 3 - 4 SUB ZONA 2 LA FORTUNA - EL DIVISO RURAL														
No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR TRANSACCION	% NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCION	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	ESPECIES	NOMBRE y FUENTE	OBSERVACIONES	COORDENADAS	
						ÁREA EN HA	VIIA	ÁREA EN M2		FORESTALES				
1	INMUEBLE RURAL SAN VICENTE BBY_04_031	UNIDAD FUNCIONAL 3 LA FORTUNA EL DIVISO	\$ 207.817.836	0%	\$ 207.817.836	1,848860	\$ 73.066.725,45	267,50	\$ 11.986.733	\$ 60.740.957	ESCRITURA PUBLICA No. 059 DEL 29-01-2019, NOTARIA UNICA DE SAN VICENTE, M.I 320,15966	PREDIO RURAL LA PORTADA PARCELA 1, LOTE CON CONSTRUCCIONES Y ESPECIES FORESTALES	Latitud: 7° 59,87'N Longitud: 79° 13,47'O	
2	INMUEBLE SAN VICENTE BBY_04_033	UNIDAD FUNCIONAL 3 LA FORTUNA EL DIVISO	\$ 26.911.089	0%	\$ 26.911.089	0,302466	\$ 64.992.520,28	55,32	\$ 468.454	\$ 6.784.607	ESCRITURA PUBLICA No. 5369 DEL 07-09-2018, NOTARIA UNICA DE SAN VICENTE, M.I 320-15970	PREDIO RURAL COSTARICA PARCELA 5, LOTE CON CONSTRUCCIONES Y ESPECIES FORESTALES, AJUSTADO IPC A 2020	Latitud: 7° 59,56'N Longitud: 79° 13,47'O	
3	INMUEBLE SAN VICENTE BBY_03_012	UNIDAD FUNCIONAL 3 LA FORTUNA EL DIVISO	\$ 183.557.889	0%	\$ 183.557.889	0,564533	\$ 64.692.821,66	1.038,53	\$ 139.942.812	\$ 7.093.844	ESCRITURA PUBLICA No. 060 DEL 29-01-2019, NOTARIA UNICA DE SAN VICENTE, M.I 320-18400	PREDIO RURAL LA PRADERA, LOTE CON CONSTRUCCIONES Y ESPECIES FORESTALES	Latitud: 7° 59,33'N Longitud: 79° 13,47'O	
Promedio						\$ 67.584.022,46								
Desviación estándar						\$ 4.750.524,06								
Coeficiente de variación						7,03%								
Máximo						\$ 72.334.546,52								
Mínimo						\$ 62.833.498,40								

FUENTE: MERCADO ESCRITURADO Y REGISTRADO LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER.

Valor asignado de \$72.335.000,00/Ha para el lote de terreno utilizable (UF1), por ser un área utilizable y muy pequeña en la zona.

MATRIZ DE DEMERITO POR EFECTO DEL TRATAMIENTO DE PRESERVACION AMBIENTAL (RONDA H.) Y NO DESARROLLO A EFECTO DE DETERMINAR EL FACTOR REAL DE AJUSTE:

Demerito ronda hidrica	10.00%
Demerito Protección	05.00%
Total	15.00%

Valor máximo a aplicar al área afectada **\$61.484.750,00/Ha**, para el área Ronda Hídrica (protección absoluta y no desarrollo: UF2) sobre la base de \$72.335.000 UF1.

Fuente: Estudio de Zonas Homogéneas Ruta del cacao, Lonja Inmobiliaria de Santander.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

11.2 VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES FORESTALES

San Vicente de Chucuri es un municipio eminentemente agrícola, una región privilegiada por sus abundantes, ricos y diversos productos, lo cual hace ser considerada como una despensa agrícola, dispone de abundantes fuentes hídricas que garantizan el financiamiento de procesos industrializados de producción.

Debido a que existen predios en la zona con una amplia cobertura forestal, en el área de acuerdo al análisis especial y técnico efectuado por medio del inventario de cultivos y especies descrito en la ficha predial **BBY-UF_03_013 A** y, tomando como fuente la información técnica de la matriz técnica de cultivos permanentes, realizada por el ingeniero forestal José Vicente Castillo con TP No. 12169, se han liquidado valores a designar para cada cultivo y de unidades dispersas teniendo en cuenta el estado fito - sanitario, manejo cultural y de acuerdo a las densidades de siembra presentadas en cada caso.

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES DISPERSOS - FICHA PREDIAL No. 1

DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR ARBOL EN PIE.	Estado Fitosanitario Bueno (100%) Aprox.	VALOR INDEMNIZADO
Aguacate de 10 años	3,00	Und	\$ 152.000,00	\$ 152.000,00	\$ 456.000,00
Aro de Ø < 0,40 mts	4,00	Und	\$ 120.000,00	\$ 120.000,00	\$ 480.000,00
Caracoli de Ø < 0,30 mts	5,00	Und	\$ 60.000,00	\$ 60.000,00	\$ 300.000,00
Caracoli de Ø < 0,40 mts	10,00	Und	\$ 100.000,00	\$ 100.000,00	\$ 1.000.000,00
Cedrillo de Ø < 0,30 mts	7,00	Und	\$ 80.000,00	\$ 80.000,00	\$ 560.000,00
Cedrillo de Ø < 0,40 mts	6,00	Und	\$ 100.000,00	\$ 100.000,00	\$ 600.000,00
Cedro de Ø < 0,10 mts	8,00	Und	\$ 60.000,00	\$ 60.000,00	\$ 480.000,00
Cedro de Ø < 0,20 mts	9,00	Und	\$ 80.000,00	\$ 80.000,00	\$ 720.000,00
Cedro de Ø < 0,40 mts	12,00	Und	\$ 200.000,00	\$ 200.000,00	\$ 2.400.000,00
Chingale de Ø < 0,20 mts	5,00	Und	\$ 40.000,00	\$ 40.000,00	\$ 200.000,00
Chingale de Ø < 0,30 mts	5,00	Und	\$ 60.000,00	\$ 60.000,00	\$ 300.000,00
Copillo de Ø < 0,10 mts	1,00	Und	\$ 20.000,00	\$ 20.000,00	\$ 20.000,00
Copillo de Ø < 0,20 mts	6,00	Und	\$ 40.000,00	\$ 40.000,00	\$ 240.000,00
Frijolito de Ø < 0,20 mts	9,00	Und	\$ 40.000,00	\$ 40.000,00	\$ 360.000,00
Frijolito de Ø < 0,30 mts	5,00	Und	\$ 60.000,00	\$ 60.000,00	\$ 300.000,00
Frijolito de Ø < 0,50 mts	8,00	Und	\$ 100.000,00	\$ 100.000,00	\$ 800.000,00
Frijolito de Ø < 0,60 mts	4,00	Und	\$ 100.000,00	\$ 100.000,00	\$ 400.000,00
Guamo montaño de Ø < 0,20	6,00	Und	\$ 40.000,00	\$ 40.000,00	\$ 240.000,00
Guamo montaño de Ø < 0,30	2,00	Und	\$ 100.000,00	\$ 100.000,00	\$ 200.000,00
Guasimo de Ø < 0,10 mts	6,00	Und	\$ 30.000,00	\$ 30.000,00	\$ 180.000,00
SUBTOTAL ESPECIES Y CULTIVOS DISPERSOS - FICHA PREDIAL No. 1					\$ 10.236.000,00



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES DISPERSOS - FICHA PREDIAL No. 2

DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR ARBOL EN PIE.	Estado Fitosanitario Bueno (100%) Aprox.	VALOR INDEMNIZADO
Guasimo de Ø < 0,20 mts	3,00	Und	\$ 40.000,00	\$ 40.000,00	\$ 120.000,00
Guayabo de pava de Ø<0,10 m	4,00	Und	\$ 46.215,00	\$ 46.215,00	\$ 184.860,00
Guayabo de pava de Ø<0,30 m	4,00	Und	\$ 80.000,00	\$ 80.000,00	\$ 320.000,00
Guayacan de Ø< 0,20 mts	4,00	Und	\$ 80.000,00	\$ 80.000,00	\$ 320.000,00
Guayacan de Ø< 0,30 mts	8,00	Und	\$ 130.000,00	\$ 130.000,00	\$ 1.040.000,00
Lechero de Ø< 0,20 mts	6,00	Und	\$ 40.000,00	\$ 40.000,00	\$ 240.000,00
Lechero de Ø< 0,30 mts	2,00	Und	\$ 60.000,00	\$ 60.000,00	\$ 120.000,00
Malagano de Ø< 0,20 mts	3,00	Und	\$ 40.000,00	\$ 40.000,00	\$ 120.000,00
Malagano de Ø< 0,40 mts	5,00	Und	\$ 100.000,00	\$ 100.000,00	\$ 500.000,00
Matas de Nacuma	26,00	Und	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00	\$ 130.000,00
Mataraton de Ø< 0,20 mts	3,00	Und	\$ 40.000,00	\$ 40.000,00	\$ 120.000,00
Mataraton de Ø< 0,30 mts	7,00	Und	\$ 80.000,00	\$ 80.000,00	\$ 560.000,00
Mango de 5 años	2,00	Und	\$ 196.533,00	\$ 196.533,00	\$ 393.066,00
Moncoro de Ø< 0,20 mts	10,00	Und	\$ 90.000,00	\$ 90.000,00	\$ 900.000,00
Moncoro de Ø< 0,30 mts	9,00	Und	\$ 130.000,00	\$ 130.000,00	\$ 1.170.000,00
Moncoro de Ø< 0,40 mts	9,00	Und	\$ 150.000,00	\$ 150.000,00	\$ 1.350.000,00
Nauno de Ø< 0,20 mts	3,00	Und	\$ 60.000,00	\$ 60.000,00	\$ 180.000,00
Nauno de Ø< 0,50 mts	2,00	Und	\$ 191.678,00	\$ 191.678,00	\$ 383.356,00
Naranja de 3 años	3,00	Und	\$ 155.000,00	\$ 155.000,00	\$ 465.000,00
Patevaca de Ø< 0,20 mts	2,00	Und	\$ 60.000,00	\$ 60.000,00	\$ 120.000,00
SUBTOTAL ESPECIES Y CULTIVOS DISPERSOS - FICHA PREDIAL No. 2					\$ 8.736.282,00

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES DISPERSOS - FICHA PREDIAL No. 3

DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR ARBOL EN PIE.	Estado Fitosanitario Bueno (100%) Aprox.	VALOR INDEMNIZADO
Patevaca de Ø< 0,30 mts	2,00	Und	\$ 100.000,00	\$ 100.000,00	\$ 200.000,00
Patevaca de Ø< 0,40 mts	2,00	Und	\$ 100.000,00	\$ 100.000,00	\$ 200.000,00
Polvillo de Ø< 0,10 mts	8,00	Und	\$ 30.000,00	\$ 30.000,00	\$ 240.000,00
Polvillo de Ø< 0,20 mts	6,00	Und	\$ 60.000,00	\$ 60.000,00	\$ 360.000,00
Verdenace de Ø< 0,20 mts	8,00	Und	\$ 60.000,00	\$ 60.000,00	\$ 480.000,00
Verdenace de Ø< 0,30 mts	6,00	Und	\$ 60.000,00	\$ 60.000,00	\$ 360.000,00
Verdenace de Ø< 0,40 mts	7,00	Und	\$ 100.000,00	\$ 100.000,00	\$ 700.000,00
Yarumo de Ø< 0,10 mts	4,00	Und	\$ 40.000,00	\$ 40.000,00	\$ 160.000,00
Yarumo de Ø< 0,20 mts	5,00	Und	\$ 60.000,00	\$ 60.000,00	\$ 300.000,00
Yarumo de Ø< 0,30 mts	7,00	Und	\$ 60.000,00	\$ 60.000,00	\$ 420.000,00
SUBTOTAL ESPECIES Y CULTIVOS DISPERSOS - FICHA PREDIAL No. 3					\$ 3.420.000,00
SUBTOTAL ESPECIES Y CULTIVOS DISPERSOS - FICHAS PEDIALES Nos. 1, 2 Y 3					\$ 22.392.282,00



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

11.3 VALORES ADOPTADOS

ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO
TERRENO			
UF1. LOTE RURAL VEREDA LA LIZAMA PREDIO BBY-UF3-013 A	Ha	0,230446	\$72.335.000
UF2. NACIMIENTO DE AGUA. PREDIO BBY-UF3-013 A	Ha	0,011846	\$61.484.750
SUBTOTAL TERRENO	Ha	0,242292	

DETALLE	TOTAL
TOTAL ESPECIES Y CULTIVOS AISLADOS VALOR ADOPTADO FICHA PREDIAL 1	\$ 10.236.000,00
TOTAL ESPECIES Y CULTIVOS AISLADOS VALOR ADOPTADO FICHA PREDIAL 2	\$ 8.736.282,00
TOTAL ESPECIES Y CULTIVOS AISLADOS VALOR ADOPTADO FICHA PREDIAL 3	\$ 3.420.000,00
TOTAL ESPECIES	\$ 22.392.282,00



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

12. RESULTADO DEL AVALÚO DEL PREDIO BY-UF_03_013 A

ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
UF1. LOTE RURAL VEREDA LA LIZAMA PREDIO BBY-UF3-013 A	Ha	0,230446	\$72.335.000	\$16.669.311,00
UF2. NACIMIENTO DE AGUA. PREDIO BBY-UF3-013 A	Ha	0,011846	\$61.484.750	\$728.348,00
SUBTOTAL TERRENO	Ha	0,242292		\$17.397.659,00
SUBTOTAL ESPECIES Y CULTIVOS DISPERSOS - FICHAS PREDIALES Nos. 1, 2 Y 3				\$22.392.282,00
VALOR AVALUO TOTAL PREDIO BBY-UF_03_013 A				\$39.789.941,00

Bucaramanga, Octubre 30 de 2020

SON: TREINTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y UN PESOS MCTE.

Cordialmente,

Vo. Bo. Comité Técnico,

ERWIN FERNANDO FUENTES G.
PERITO DESIGNADO CONTRATISTA
LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER.
R.A.A - AVAL 91479580

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

Vo. Bo. Comité Técnico,

ALONSO FUENTES CRUZ
PRESIDENTE - REP. LEGAL R.A.A. AVAL5559733



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

13. INDEMNIZACIONES (DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE).

13.1 CÁLCULO DAÑO EMERGENTE

LIQUIDACION DAÑO EMERGENTE AVALUO No. BBY_03_013 A

DERECHOS NOTARIALES COMPRAVENTA LIQUIDACION DAÑO EMERGENTE

MONTO PREDIO POR AVALUO	\$ 39.789.941	%
DERECHOS NOTARIALES COMPRAVENTA	\$ 122.110	0,3%
HOJAS DE ESCRITURA (10)	\$ 35.000	0,013%
COPIAS ESCRITURAS (3): 30 HOJAS	\$ 135.000	0,1%
AUTENTICACIONES	\$ 45.000	0,017%
BIOMETRIA	\$ 5.800	0,002%
SUBTOTAL	\$ 342.910	0,4%
OTRAS CUENTAS		
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO	\$ 1.874	0,005%
FONDO SUPERNOTARIADO	\$ 1.874	0,005%
IVA	\$ 65.153	0,1%
TOTAL GASTOS NOTARIALES	\$ 411.811	0,5%
OTROS GASTOS:		
BOLETA FISCAL DPTAL	\$ 576.230	1,4%
REGISTRO INSTR. PUBLICOS	\$ 222.824	0,6%
SUBTOTAL OTROS	\$ 799.055	2,0%
TOTAL	\$ 1.210.866	2,5%

NOTA:

LA RETEFUENTE ES A CARGO DEL VENEDOR POR NORMA LEGAL, QUE ES EQUIVALENTE AL 1% DEL VALOR COMERCIAL DEL PREDIO, LA CUAL NO SE TIENE EN CUENTA. (LEY 223 DE 1995, DECRETO 650 DE 1996).

EL DAÑO EMERGENTE POR ESTE CONCEPTO, SE CALCULO APROXIMADAMENTE A LOS COSTOS Y GASTOS NOTARIALES, LOS CUALES VARIAN AL VALOR FINAL DE ENAJENACION Y EL VALOR DE DOCUMENTOS QUE SE REGISTREN EN EL ACTO NOTARIAL DE LEGALIZACION.

13.2 LUCRO CESANTE

NOTA IMPORTANTE: Se hace salvedad que no fueron suministrados por la Concesión documentos, ni fueron entregados por el/los Propietarios, para cálculo de indemnizaciones por Lucro Cesante, por lo anterior en el presente informe no se liquidaron indemnizaciones según la normatividad vigente.

Cordialmente,

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

GRA. MONICA E. FUENTES G.
PERITO CONTRATISTA
LONJA INMOBILIARIA DE SDER.
R.A.A. AVAL-63361587

Vo. Bo. Comité Técnico,

ALONSO FUENTES C. - PRESIDENTE REPRESENTANTE LEGAL -
R.A.A. AVAL-5559733



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

14. ANEXOS



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

AFILIADO A ASOLONJAS



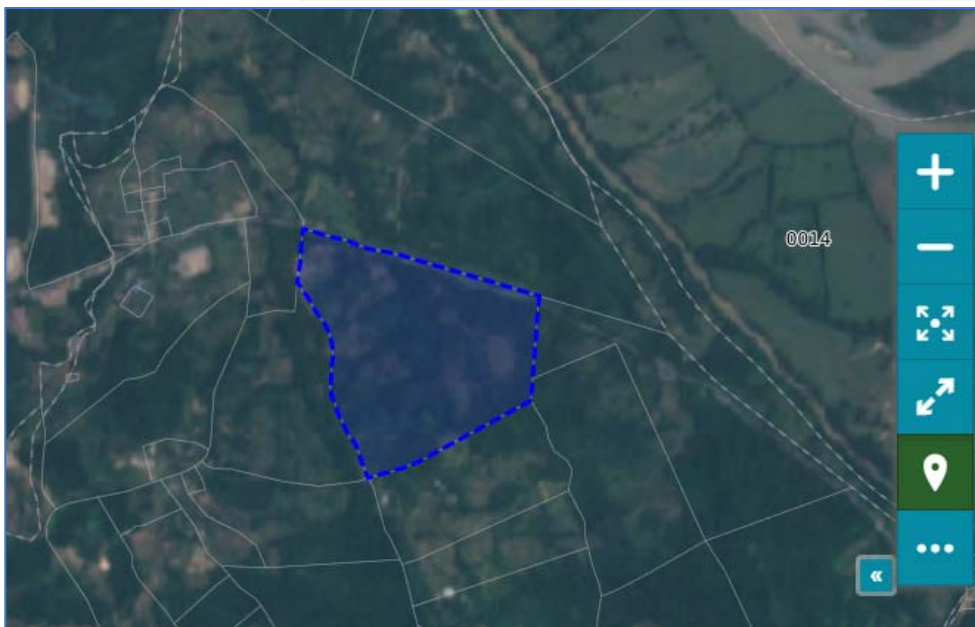
CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422574-6422331

<http://www.lonjasan.com>

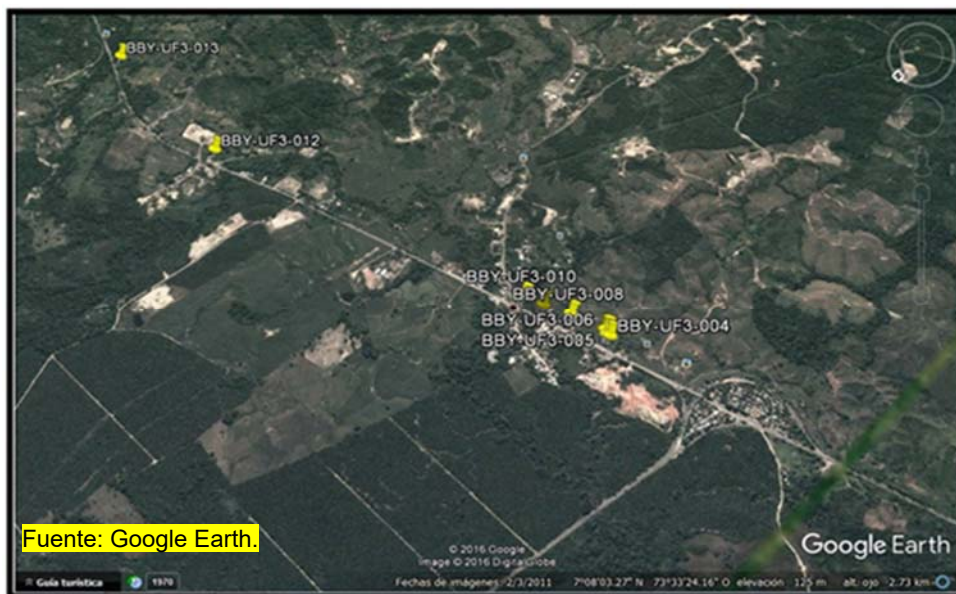
14.1 ANEXOS GRAFICOS

UBICACIÓN SATELITAL Y CATASTRAL PREDIO BBY-UF_03_013 A

Coordinates: Lat: 07° 08' 54.30" Lng: -073° 33' 09.39" CRS: WGS 84



Fuente: IGAC GEOPORTAL



Fuente: Google Earth.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

AFILIADO A ASOLONJAS

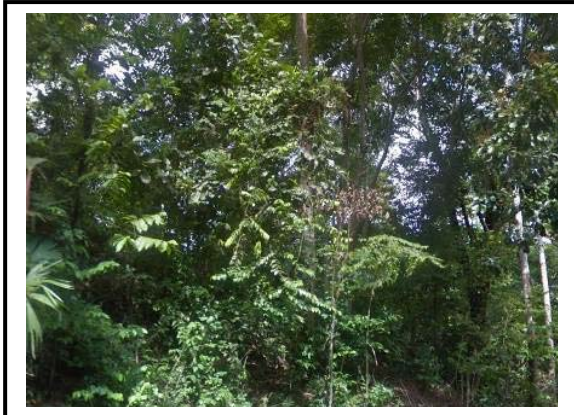


CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422574-6422331

<http://www.lonjasan.com>

14.2 ANEXO FOTOGRAFICO BBY-03-013 A.

PANORAMICA



MANGO



YARUMO



MONCORO



GUAYACAN



CHINGALE





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

AFILIADO A ASOLONJAS



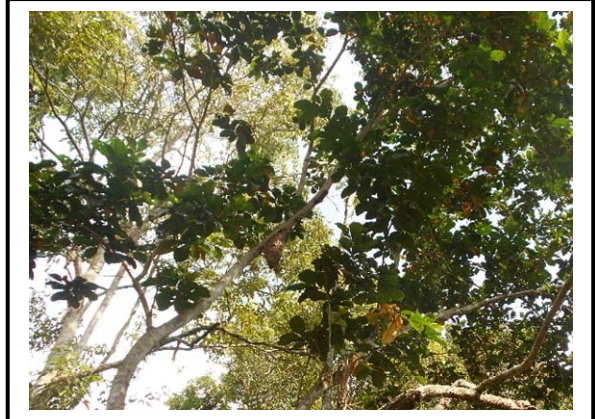
CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422574-6422331

<http://www.lonjasan.com>

CARACOLI



GUAMO DE MONTE



NACUMA



PATEVACA



NARANJO



MALAGANO





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

CEDRO



GUAYABO DE PAVA



FRIJOLITO



ARO



CEDRILLO



GUASIMO





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

MATARRATON



POLVILLO



NAUNO



LECHERO



COPILLO



VERDENACE





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

14.3 ANEXO DE VALORES UNITARIOS DE CULTIVOS Y ESPECIES FORESTALES

RESUMEN Fuente: Estudio de caracterización y análisis de especies forestales y cultivos en la Ruta del Cacao de las unidades Funcionales Ruta del cacao, en jurisdicción de los diferentes municipios SEPTIEMBRE -DICIEMBRE DE 2016. (Ing. Forestal José Vicente Castillo). TP No. 12169 DEL MINISTERIO DE AGRICULTURA										
VALOR ARBOL EN PIE 100%										
LOS VALORES ADOPTADOS QUEDAN A CRITERIO DEL AVALUADOR DE ACUERDO AL ESTADO DE CADA ESPECIE SEGÚN EL RANGO DE CLASIFICACIÓN.										
CULTIVOS Y ESPECIES	< 10 DAP	< 20 DAP	< 30 DAP	< 40 DAP	< 60 DAP	< 80 DAP	< 100 DAP	< 120 DAP	< 140 DAP EN ADEL.	
ABARCO	\$ 40.000	\$ 50.000	60000-70000	80000 -100000	100 -120	130-150	\$150-160	\$160		
ABAREMA JUJUMBA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000	
ACACIO/ACACIO LEUCADENA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60. - \$80.	\$ 106.488	\$ 120.000	120 - 130	\$ 150.000			
ACACIO / ACACIO MAGNUN	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60. - \$80.	\$ 106.488	\$ 120.000	120 - 130	\$ 150.000			
ACEITE MARIA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 100.000					
ACEITUNO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 100.000					
ACHOTE - ACHIOTE	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 100.000					
AGUACATE CHOQUETTE	1HASTA 3	\$ 120.000	> 3 AÑOS	\$ 235.000		CRIOLLO 5 AÑOS \$105.984				
AGUACATE TECNI	1HASTA 3	\$ 180.000	> 3 AÑOS	\$ 234.482	PCC	CRIOLLO 5 AÑOS \$105.983			semilero vara \$20.000	
AGUACATE TRAD	1HASTA 3	\$ 120.000	> 3 AÑOS	\$ 152.000	PCC	CRIOLLO MENOR A 2 AÑOS \$60.000 A \$105.983			semilero vara \$20.000	
AJISITO - AJI	\$ 20.000	\$20. A \$50.	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 100.000	MATA DE AJI \$30 A \$60	DEPENDE DEL TAMAÑO			
ALAPO	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 100.000					
ALBARICO	\$ 40.000	\$ 50.000	60000-70000	80000-100000	100 - 120	PALMA ORNAMENTAL \$105.983				
ALBICIA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000	
ALCURUCO-ACURUCO	\$ 20.000	\$20. A \$50.	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 100.000					
ALGARROBO	\$ 20.000	\$20. A \$50.	30-50000	60000-80000	100000-120000					
ALGODÓN - ALGODONCILLO	\$ 30.000	\$30. - \$40.	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 130.000	\$ 130.000	130-150			
ALMENDRO	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 130.000	\$130 A \$150	< 5 AÑOS \$60	6-20 AÑOS \$100; 20-25 AÑOS \$110	
ANACO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 180.000		
ANGELINO	\$ 30.000	\$ 45.000	\$50 A\$80.000	\$80 A \$100.000	\$100 A \$130	\$100 A \$130	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 160.000	
ANON < 5 AÑOS FRUTAL \$80.000	< 1 año \$40	ANON 5 -10 AÑOS FRUTAL \$100.000	ANON >10 AÑOS FRUTAL \$120.000							
ANON MONTAÑERO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$100 A 120	\$ 120.000	ANON < 5 AÑOS FRUTAL \$80.000		
ARAPO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$100 A \$129	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000		
ARAUCARIA	< 3 AÑOS\$60		EDAD PCC > 3 AÑOS \$100							
ARAZA (FRUTAL)	\$30 -\$60	< 3 años		ARAZA de 3 a < 10 AÑOS \$100 MIL				PARECIDO A GUAYABA		
ARENOSO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000	
ARBOL DEL PAN	PRODUCCION \$100.000-130.000									
ARBOL DE NAVIDAD	ENTRE \$ \$15.000 Y \$30.00 A CRITERIO DEL AVALUADOR. (Teniendo en cuenta el tamaño de la especie)						> 10 AÑOS \$80.000 - \$100.000			
ARCABUCO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000						
ARCHI	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 60.000						
AREVALITO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 100.000					
AREVALO	\$ 10.000	\$ 30.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000					
ARNICA	PEQUEÑO \$30.000 GRANDE > 3 AÑOS \$100.000									
ARO	30-60	60-100	\$ 100	\$ 120	\$ 120.000	160000				
ARRAYAN	\$ 40.000	\$ 50.000	60000-70000	80000-100000	100-120	130-150				
AZALEIA ENRE 1 Y 5 AÑOS	\$ 25.000									
BAILADOR	\$ 20.000	\$30 A \$40	\$ 60.000	\$60 A \$100	\$ 100.000	\$ 100.000				
BALO - BALLO - VALLO - BALLADON	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000						
BALSAMO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 100.000	\$ 100.000						
BALSILLO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 130.000					
BALSO - BALSO										
BLANCO/NEGRO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$40 A \$80	\$80 A \$130	\$120 A \$130	\$ 150.000	\$ 150.000			
BAMBÚ- CAÑABRAVA	\$ 100.000			entre 60 y 100 cepas	%\$600.000					
BAMBÚ- GUADUA (matas con mas de 30 canutos o cepas) por M2	\$12.500/m2									
BAMBÚ- GUADUA (matas con mas de 30 canutos o cepas)			300000/350000	PEQUEÑA CON Poca CANTIDAD DE CEPAS =		\$150.000	mas DE 200 cepas. A \$1.500.000.			
BARA DE JUAN BLANCO	\$ 20.000	\$ 40.000								
BARBASCO - BOMBASCO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	130-150				
BLANQUILLO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$60 A \$100	S/N TAMAÑO				
BAYO FRUTAL	PEQ. \$30000	PCC \$100.000								
BOLANDERA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$100 A \$129	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000		
BOROJO	\$ 61.000	\$ 100.000								
BROMELIA	\$ 35.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$80 A \$100	\$ 100.000	\$ 130.000			ENTRE \$10 A \$30 ORNAMENTAL	
BUCARO (ROSE GALLO)	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	130-150	\$ 180	220	250-300	
CABELLO DE ANGEL	\$ 35.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$80 A \$100	\$ 100.000					
CACAO TRAD	ENTRE \$47 Y \$50		ACUERDO A TAMAÑO Y ESTADO DE LA ESPECIE			TEOBROMA - ESP \$52 a \$60	PORCELANA \$50 MIL MAYOR 3-4 AÑOS			
CACAO TRAD	ACUERDO A TAMAÑO Y ESTADO DE LA ESPECIE			1-6 MESES \$15.000	> 1 AÑO \$25	> 2 AÑO \$30				



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

CACAO TRAD	ACUERDO A TAMAÑO Y ESTADO DE LA ESPECIE			1-6 MESES \$ 15.000	> 1 AÑO \$ 25	> 2 AÑO \$30	16 a 25 años \$30.000		
CACHO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	65000-80000	65000-80000				\$ 100.000
CACTUS - CATUS	<3 AÑOS \$25	3-5 AÑOS\$50	<5-10 AÑOS \$60						
CAFECITO - CAFETILLO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$100 A 120	\$ 120.000		
CAFÉ	\$20 A \$45	\$ 45.000	\$ 60.000	\$80 A \$100	\$ 100	\$ 120	< 5 AÑOS \$45	15 AÑOS\$80	
CAFETO / CAJETO	\$20 A \$45	\$ 45.000	\$ 60.000	\$80 A \$100	\$ 100	\$ 120		15 AÑOS\$80	
CAIMO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 80.000					\$ 100.000
CAMPANO	\$ 35.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$80 A \$100	\$ 100.000				
CANELO	\$ 35.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$80 A \$100	\$ 100.000				
CANA-BRAVA (matas)	ENTRE \$10.000 Y \$50000 DE ACUERDO A LA CANTIDAD DE VARAS				VARA INDIVIDUAL	ENTRE \$1,000 A \$1,500		CANA MUDA < 3 \$29	
CANAHUETE - CANAGUATE	\$ 30.000	\$ 40.000	50-60	80-100	\$ 120.000	\$ 130.000			\$ 100.000
CANOFISTULO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 80.000	\$ 100.000				
CANA FORRAJERA	\$250/M2	\$2,500,000/HA							
CAOBO - CAOBO ROJO	\$ 35.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$80 A \$100	\$ 100.000				
CARACOLI	\$ 35.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$85.190 - 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 160.000	\$ 180.000	\$ 200.000,00
CARAMBOLO	15 AÑOS \$60	6-12 AÑOS	\$ 80.000	> 12 años= \$100.000					
CARAÑO	\$ 15.000	\$ 20.000	\$ 30.000	\$40 A 50	\$ 80.000				
CARATE	\$20 A \$30	\$30 A \$45	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 80.000				
CARATILLO	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	60-80	\$ 100			
CARBONERO	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$100 A \$120	\$ 120.000	120-130	
CARITO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$100 A 120	\$ 120.000		
CARNE / CUERO GALLINA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 110.000	\$ 130.000			
CAUCHO	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 40.000	\$60 A \$100	100 -120	\$ 150.000	\$ 160.000	\$ 165.000	\$ 200.000
CAYENO ORNAMENTAL ENTRE 1 Y 5 AÑOS	\$ 25.000	a \$30,000							
CEDISO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000					
CEDRILLO - CEDRILLO BLANCO, CEDRO AMARGO - CEDRELLA ADORATA	\$ 30.000	\$40 A \$60	\$60 A \$80	\$80 A \$100	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000	ORNAMENTAL GRANDE \$100	
CEDRO	40000-60000	\$60 A \$80	\$100 A \$130	180.000 -200.000	\$ 212.975	\$ 212.975	\$ 212.975	\$ 250.000	\$ 280.000
CEDRO DE MONTAÑA	\$ 30.000	\$50 A \$80	\$100 A \$130	\$ 212.975	\$ 212.975	\$ 212.975	\$ 212.975		
CEDRO ROJO / CEBOLLO	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	150000	\$ 212.975	\$ 212.975	\$ 212.975	\$ 212.975	\$ 212.975
CEIBA BLANCA - UMCA - LECHOSA	\$ 30.000	\$60 A \$120	\$100 A \$130	\$130 A \$200	\$130 A \$200	\$130 A \$200	\$130 A \$200	\$ 200.000	\$ 212.975
CEIBA BOMGA, ESPINOSA	\$ 30.000	\$60 A \$120	\$100 A \$130	\$130 A \$200	\$130 A \$200	\$130 A \$200	\$130 A \$200	\$ 200.000	\$212975 SI ES >1,50 \$300,000
CEIBA BRUJA	\$ 30.000	\$60 A \$120	\$100 A \$130	\$130 A \$200	\$130 A \$200	\$130 A \$200	\$130 A \$200	\$ 200.000	\$ 212.975
CEIBA COMUN	\$ 40.000	\$ 60.000	\$80 a \$120	130-159732	130-212975	\$ 212.975	220000+H21	\$ 250.000	\$ 250.000
CEIBA PINTADORA	\$ 30.000	\$60 A \$120	\$100 A \$130	\$130 A \$200	\$130 A \$200	\$130 A \$200	\$130 A \$200	\$ 200.000	\$ 212.975
CEIBA TOLUA / TONUA	\$ 40.000	\$ 60.000	\$80 a \$130	\$ 159.732	\$ 159.732 - \$212.975		VARAS A \$40		
CERCA VIVA ZUNGILA - CAYENO-TRINITARIO- CROTO	ENTRE \$10.000 Y \$40.000 DE ACUERDO AL ESTADO DE CONSERVACIÓN					ML ó und	MAS DE 2,50 H	30000-40000	M2: \$30,000
CERCA VIVA PINO	0,60 A 1,10 DAP A \$120,000 C/U					CERCA VIVA GUAYACAN 0,60 A 0,90 DAP A \$220000 C/U			
CERCA VIVA ORDINARIOS Y/O NATURALES	ENTRE \$10.000 Y \$20.000/ML DE ACUERDO AL ESTADO DE CONSERVACIÓN								
CERCA VIVA GUADUA - BAMBU	POR MT LINEAL - MAYOR DE 3 MTS H \$80.000.								
CEREZO	DOS AÑOS= \$ 46. 215		4 AÑOS=\$ 90,000		CEREZO DE 5 A 20	\$ 100			
CHAMPU	\$ 25.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000,00	\$ 100.000,00	\$ 120.000,00	\$ 140.000,00	\$ 160.000,00
CHICHARRO - CHICHARITO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 140.000	\$ 150.000	\$ 160.000
CHICHATODO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 140.000	\$ 150.000	\$ 160.000
CHINGALE	\$ 20.000	\$30. A \$40.	\$ 60.000	80000	100000				
CHINGUEY	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$80 A \$100.000					
CHIRIMOLLO	HASTA DOS AÑOS= \$ 46. 215		4 AÑOS=\$ 46.21	> 5 \$60- \$80.000	11 AÑOS= \$60.000 - \$80.000				
CHIRIMOLLO MADERABLE	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000				
CHITATO/ CHISPADOR - ACURUCO	\$ 30.000	\$30 A \$45	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000			
CHITU	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000				
CHOROLA	\$10.000 A \$20.000								
CIGARRILLO ORNAMENTAL	MATA \$40-70								
CINTO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000				
CIPRES	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 140.000	< 3 AÑOS \$40	3-10 AÑOS \$80
CIRUELO - COCOTA OCAÑERA	< DOS AÑOS= \$ 46. 215		4 AÑOS=\$ 46.215		5 a 10 años \$56		11 AÑOS= \$60,0	> 11 años \$110.000	
CITRICOS COMUNES CRIOLLOS		35.000 Dos Años		56.000 Produccion					
CRISPIN	1-3 \$30	3-9 AÑOS \$50	60000 10 AÑOS						
CLAVELLINO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000					
COCO (CUALQUIER OTRO COCO MADERABLE) ROJO, PICO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	<10 años \$70 a 80, > 10 años \$80.000	> 10 -20 años \$ 120.000- \$ 130.000
COCO CRISTAL	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 110.000	\$ 120.000	\$ 130.000	MATA COCO PEQ. \$20-30	
COCO-CUNA	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000			



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

COQUETO/COQUELO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 130.000				
COMINO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 130.000				
COPILLO / (COPE)	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$150 A 180		
COPILLO MONTAÑERO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$150 A 180		
CORAL - MATA CORALITO	\$ 20.000	\$ 56.564	\$ 60.000	\$ 60.000	\$ 60.000	< 3 AÑOS \$30.000	ORNAMENTAL \$15.000 A \$40.000		
CORCHO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000						
CORDONILLO	\$ 35.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$80 A \$100	\$ 100.000				
CROTO	\$ 20.000	\$ 56.564	\$ 60.000	< 3 AÑOS \$30.000		ORNAMENTAL A \$40.000 MATA	> 3 - 10 años	60000	
CUCHARO - CUCHARILLO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$150 A 180		
CULTIVOS DE YUCA MATAS	\$1.000	\$3.000,00	a criterio						
CURAZAO VERANERA	\$ 20.000								
DECUMBENS	\$250M2								
DOCTORA	\$ 20.000								
DORMIDERO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000			
DURANTAS	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	1 AÑOS	\$ 40.000	2-4 AÑOS	\$ 65.000	ORNAMENTAL 10-20
ELEMENTO	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 40.000						
ESCOBILLO - ESCOBO	\$ 30.000	\$ 40 A \$60	\$60 A \$100	\$ 100.000	100. - 120	\$ 130.000			
ESPECIES ORNAMENTALES (matas)	10000 A 30000		INCLUYE CLAFER	Y MATAS DE JARDIN		AZUCENA, ANGELINO, BELLISIMA, RUDA, VERANERA, CAMPANA, MENTA, BIFLORA, OTRAS, NAZARENO, MILLON, CUALQUIER OTRA ESPECIE DE JARDIN			
EUCALENO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000						
FRESNO	\$ 30.000	\$ 50.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000			
FICTOS - FICTUZ	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 100.000				Ficus ornamental \$80-100
FICUS / FICO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 110.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000
FIGUERONA	\$ 30.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000					
FLOR MORADO	30000-40000	\$50 A \$80	\$100 A \$130	\$ 212.975	\$ 212.975	\$ 212.975	\$ 212.975		ORNAMENTAL \$130
FRANCESINO (ORNAMENTAL)	\$ 20.000	\$ 56.564	\$ 60.000	< 3 AÑOS \$30.000		ORNAMENTAL A \$40.000	> 3 - 10 años	\$ 60.000	
FRUJOLITO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$80 A \$100	\$ 100.000	\$ 100.000	\$ 130.000	\$ 130.000	
FRUJOLITO (varas)	\$ 30.000								
GALAPO	\$ 30.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 100.000	\$ 110.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 170.000,00	\$ 180.000,00
GALLINEROS	\$ 30.000	\$ 45.000	\$50 A \$80	\$80 A \$100	\$100 A \$130	\$100 A \$130	\$ 130.000	\$ 130.000	\$ 150.000
GARRAPATO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000		
GENIUS	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 100.000	\$ 120.000		
GENIPA	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 160.000
GITO / GUITO	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 80.000	\$ 100.000				
GORROBILLO	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000			
GIRONA	DE \$10.000 A \$20.000								
GRANADILLA	\$ 61.000								
GRANADILLA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000
GUACAMAYO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000			
GUACHARACO	\$ 20.000	\$ 45.000	\$ 60.000	\$60 A 100	\$100 A 130	\$100 A 130			
GUACIMO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 40.000	\$50 A \$100	\$50 A \$100	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000
GUAIACO	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 80.000					
GUAIMAROS	\$ 20.000	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000					
GUALANDAY	\$ 30.000	\$ 45.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 100.000	\$ 120.000		
GUAMAMICO (frutal) - GUAMO				\$ 100.000 - \$ 200.000					
GUAMO MONTAÑERO, GUAMO				>5 años Y <40 DAP =					
COFERO, CHINGUA- INGA	\$20.000 - \$30.000	\$30.000 A \$40.000	\$60.000 - \$ 100	\$ 20.000 - >41 DAP =					
GUAMA, CHINIVO, MESTIZO	<1 Años= \$40	13 años= \$60 A \$80	4 AÑOS \$90-100	\$ 100.000	\$ 140.000,00	\$ 160.000	A CRITERIO	VARA < 10 \$3.000	
GUAMARDITO	\$ 20.000	\$20 A 40	\$40 A \$100	\$100 A 110	\$ 110.668	\$ 110.668	\$ 110.668	\$ 130.000	
GUAMO - GUAMILLO - G. MACHO	\$ 20.000	\$20 A 40	\$40 A \$100	\$100 A 110	\$ 110.668	\$ 110.668	\$ 110.668	> 10 AÑOS 10.668;	>
GUAMO CAFETERO	\$30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 110.000	\$ 120.000			>3 A 10 \$95.000	>
GUAMO CASTAÑERO - BLANCO - ROJO	\$30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 110.667	10.667- 20000	\$ 130.000			
GUAMO MONTAÑERO	\$30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 110.667	110667 - 120000	130000	VARA < 10 \$10.000		
GUANABANO TRAD	< de 3 años = \$ 70.000 A 85.000						> A 3 AÑOS TIEMPO DE PRODUCCIÓN =ENTRE \$100.000 Y \$129.000		
GUANABANITO/GUANABANO MONTE/GUANABANILLO	\$30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 120.000				
GUARUMO	\$ 40.000	\$60 A \$100	\$100.000 a \$103894	\$ 110.000	\$ 120.000	\$ 130.000			
GUASIMO	\$ 30.000	\$ 40.000	50-60000	\$ 100.000	100000-120000	\$ 130.000			
GUAYABO- AMARGO-CIMARRÓN- AGRIO - DE MICO - GUAYABITO -	\$30 - \$60	< 3 años		GUAYABO de 3 a <	10 AÑOS \$100 MIL		> 10 \$110	Ornamental Guayabito \$30.000	
GUAYABO DE MONTE - DANTE	\$30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	100000-120000				
GUAYABO PERA	\$30 - \$60	< 3 años		3 a < 10 AÑOS \$100 MIL			> 10 \$110		
GUAYABO TRAD- PAVA(O)	\$ 46.215	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	120000	130000	VARA < 10 \$3.000, \$ 0.000	3 a < 15 AÑOS PCC \$100 MIL	
GUAYACAN	\$40 a \$50	\$ 80.000	\$100 A \$130	\$ 212.975	\$ 212.975	\$ 250.000	\$ 300.000		
GUAYACAN									
AMARILLO/MORADO	\$40 a \$50	\$ 80.000	\$100 A \$130	\$ 212.975	\$ 212.975	\$ 250.000	\$ 300.000		
GUAYACAN HOBO-JOBO	\$40000 - 60000	\$60000-80000	\$100 a \$120	\$ 159.732	\$ 212.975	\$ 250.000	\$ 300.000		



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

GUAYACAN POLVILLO	\$ 30.000	\$60. A \$90.	\$ 159.732	\$ 159.732	\$ 159.732	\$ 212.975	\$ 250.000		
GUSANERO	\$ 20.000	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	120000			
HELICONIAS	ENTRE \$ 15.000 Y \$30.000 A CRITERIO DEL AVALUADOR. (Teniedo en cuenta el tamaño de la especie)								
HORMIGO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000
HIGO - BREVO	\$ 30.000	\$30 A \$80	\$60 A 80	\$100 A \$130	PCC \$130.000 A 150.000				
HIGUERILLA	PCC u ORNAMENTAL \$100.000								
HIGUERON - HIGUERILLO(A)	\$ 30.000	\$30 A \$60	\$60 A 80	\$100 A \$130	\$100 A \$130	\$100 A \$130	\$100 A \$130	\$100 A \$130	130000 - 160000
HIGUERONA - FIGUERONA	\$ 30.000	\$30 A \$60	\$60 A 80	\$100 A \$130	\$100 A \$130	\$100 A \$130	\$100 A \$130	130 -150	\$ 160.000
HOBO	\$ 30.000	\$ 40.000	50 - 60	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 120.000	\$ 120.000	<1AÑOS\$30	
HOJA MORADA	ORNAMENTAL PLANTA \$30.000								
HOJARASCO (A)	\$ 20.000	\$ 40.000	\$60.000 A \$100	\$ 120.000					
HOPO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000				
HORTENSIAS	\$ 40.000								
HUECO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000				
HUESO - GUESO - HUESITO	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 100.000				
HUEVO DE PERRO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000				
HUERTA: PEREJIL PAICO, ALBAHACA, TOMATE, SABILA, AHUYAMA	\$ 1.000	A \$5.000							
INDIO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$100 A \$129	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	
IKACO - IKAKO		< 5 AÑOS \$80		5-10 AÑOS \$120		>10 AÑOS \$150			
IVAN BLANCO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000				
JAZMIN ORNAMENTAL	\$ 25.000	\$ 40.000	\$ 60.000						
JALAPO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$100 A \$129	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	
JOBO BLANCO- JOBO COMUN	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$100 A \$130	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 212.975
LACRE	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000				
LANO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$100 A 120	\$ 120.000		
LANOSO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000				
LATIGO	\$ 20.000	\$ 30.000							
LAUREL	\$ 30.000	\$40 A \$60	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 100.000				
LLANO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000			
LECHERO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$100000 Y/O ADULTO	\$ 120.000	120000-130000	\$ 130.000	\$ 150.000	160000
LECHE	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 130.000	\$ 150.000	160000
LECHOLAYA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$100 A \$129	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	
LEGUMINOSAS GUACAS	\$ 12.000								
LECHUDO - LECHOSO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000,00	\$ 130.000,00	\$ 140.000,00	\$ 150.000,00	\$ 160.000,00
LEUCADENA	\$ 20	\$ 30	\$ 50						
LIMON CRIOLLO (COMUN), DULCE - PAJARITO	< 8 MESES = \$34.858. > 1 A 3 años= \$56.565 a \$115.000 pcc				EN PRODUCCION > 4 AÑOS EN ADELANTE \$115.000 A \$190.000. > 16 años \$100.000 y >20 años \$56.565; REGULAR 3-6 \$65 -75.000				
LIMON MANDARINO	< de 2 A 3 años= \$56.000		EN PRODUCCION 3 Años \$100000 A \$115.000. = > 5 años \$150.000. De 15 a 20 años o más \$ 56.000 a criterio avaluador.						
LIMON TAHITI	< 1 AÑO \$60		EN PRODUCCION \$167.500 A CRITERIO DEL AVALUADOR SEGUN EL ESTADO						
LIMON TAHITI	DE 1A 2 AÑOS		\$90.000		DE 2 A 3 AÑOS \$ 120.000		> 3 AÑOS \$167.500 A \$175.000 A CRITERIO DEL AVALUADOR		
LIMONCILLO/ LIMON CASTILLA / LIMON RUGOSO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000		Limon Castilla. Otros < 3 años \$100 y > 3 a 10 años \$150.000.= en producción.			
LIMONCILLO	< de 2 A 3 años= \$56.000		EN PRODUCCION \$100.000 A CRITERIO DEL AVALUADOR SEGUN EL ESTADO						
MACANILLO		\$ 40.000							
MAKUMA - NAKUMA	3000 -5000 -8000				MAS DE 30 UNID. A \$1.500 -2000		ORNAMENTAL GRANDE > 40 \$105000		
MAIZ MATA	3000-5000						MAS DE 100 UNID. A \$350		
MALAGANO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	80000-100000	\$100 A \$120	\$ 130.000	130000-150000	\$ 130.000	\$ 150.000
MALAGUENO	\$ 30.000								
MALAMIGO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000				
MALVECIONO (higuerón)	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000				
MAMEY FRUTAL	< 5 AÑOS \$80		5-10 AÑOS \$120						
MAMONCILLO - MAMON DE MONTE (MADERABLE)	\$20.000 A \$30000	\$30 A 40	\$40 A 60	\$ 100.000	\$ 130.000				
MAMONCILLO - MAMON DE MONTE	1-3 años= \$50 a \$80,000		3-5 años \$100		>5 años adulto= \$115.000	> 10 AÑOS > \$115.000 A 150.000		A CRITERIO	
MANCHADOR	\$20.000 A \$30000	\$30 A 40	\$40 A 60	\$ 100.000	\$ 130.000				
MANDARINA/O TRAD	>1-3 A \$56		>3 A 6 \$80		\$100 - \$115 - \$120				
MANGO	< 1 AÑO \$100.000		MENOR A 3 AÑOS		110000 A \$137573	ENTRE 3 Y 8 AÑOS	\$110.000 A \$196.533	REGULAR EN PCC ENTRE 20 A 30 AÑOS \$196.533 A \$250MIL	MAYOR A 30 - 45 AÑOS \$160.000
MANGO D AZUCAR, TOMMY	< 6 meses \$50		entre 1 a 5 años \$110.000 y \$200.000 de acuerdo a prod			> 10 - 25 AÑOS: MAYOR PCC.		10 AÑOS A 24 AÑOS \$196.533 A \$250 ML.; >25 a 50 AÑOS \$150.000 a \$200.000.	
MANGA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000				
MANI FORRAJERO	ENTRE \$10.000 Y \$20.000 DE ACUERDO AL TAMAÑO POR M2								
MANTEQUILLO	\$ 30.000,00	\$ 40.000,00	\$ 50.000,00	\$ 60.000,00	\$ 70.000	\$ 80.000,00	>90 A 100 \$100.000		
MARACO, GUAQUE , Gracello - Gracello (MADERABLE)	\$ 40.000	\$40 A 60	\$60 A 100	\$150 A 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678
MARACO (MADERABLE)	\$ 40.000	\$40 A 60	\$60 A 100	\$150 A 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

MARFIL / (APLICA A VARA)	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000		MARFIL / (APLICABLE A VARA)			
MATA CANEJAS	ENTRE \$ 5.000 Y \$15.000 A CRITERIO DEL AVALUADOR. (Teniedo en cuenta el tamaño y estado de la especie)						MATA DE 30 UNID. A \$2500			
MATA DE CANA	ENTRE \$ 5.000 Y \$15.000 A CRITERIO DEL AVALUADOR. (Teniedo en cuenta el tamaño y estado de la especie)									
MATA DE IRACA, NACUMA	ENTRE \$ 3.000,\$5.000 Y \$20.000 A CRITERIO DEL AVALUADOR. (Teniedo en cuenta el tamaño y estado de la especie)						≥ o IGUAL A 30 UNID. A \$2500	IRACA, NACUMA < 10 AÑOS \$30		
MATA DE PLATANO - BANANO	Entre \$5.000 a \$15,000 < 6 meses 1 Año y entre \$15,000 a \$30.000 PCC mas de 2 años a criterio del avaluador de acuerdo al tamaño y estado de la especie en pocas cantidades.							<1AÑO \$5 A \$15.000, POR M2 \$3.500/M2. DENSIDAD SIEMBRA: DE 1500 PLANT/HA		
MATA DE PLATANO CENEGUERO	Entre \$5.000 a \$15,000 < 6 meses 1 Año y entre \$15,000 a \$30.000 PCC mas de 2 años a criterio del avaluador de acuerdo al tamaño y estado de la especie en pocas cantidades.							<1AÑO \$5 A \$15.000, POR M2 \$3.500/M2. DENSIDAD SIEMBRA: DE 1500 PLANT/HA		
MATA CRETA DE GALLO	ENTRE \$ 25.000 Y \$40.000 A CRITERIO DEL AVALUADOR. (Teniedo en cuenta el tamaño y estado de la especie)									
MATA DE SABIJA	ENTRE \$ 5.000 Y \$15.000 A CRITERIO DEL AVALUADOR. (Teniedo en cuenta el tamaño y estado de la especie)									
MATA DE SAUCO	entre \$5.000 a \$15,000 < 6 meses y entre \$15,000 a \$30.000 PCC a criterio del avaluador de acuerdo al tamaño y estado en pocas cant.							\$80 GRANDE		
MATA DE BADEA	\$ 60.000			MATA DE SAUCE ORNAMENTAL \$80.000						
MATA DE YUCA	\$1000 A \$3000		CASCARE YUCA \$10.001		ARBUSTIVA DE 8 AÑOS \$30.000			PCC > 1 AÑO \$10.000		
MATA BORE	ENTRE \$8.000 A \$15.000 SEGÚN TAMAÑO									
MATA LIMONARIA	ENTRE \$ 3.000 Y \$20.000 A CRITERIO DEL AVALUADOR. (Teniedo en cuenta el tamaño y estado de la especie)									
MATA MACUMA	\$30 A 40	M2								
MATA MARACUYA	entre \$5.000 a \$15,000 < 6 meses y entre \$15,000 a \$30.000 PCC a criterio del avaluador de acuerdo al tamaño y estado de la especie en pocas cantidades.									
MATA DE MORA	entre \$5.000 a \$15,000 < 6 meses y entre \$15,000 a \$30.000 PCC a criterio del avaluador de acuerdo al tamaño y estado de la especie en pocas cantidades.									
MATA DE UVA	entre \$5.000 a \$15,000 < 6 meses y entre \$15,000 a \$30.000 PCC a criterio del avaluador de acuerdo al tamaño y estado de la especie en pocas cantidades.									
MATA MILLONARIA	\$ 30.000									
MATA CHIROSO MATA	\$3000 - \$5000									
MATA DE CORONA ESPINAS	entre \$5.000 a \$15,000 < 12 meses y entre \$15,000 a \$30.000 PCC a criterio del avaluador de acuerdo al tamaño y estado de la especie en pocas cantidades.									
MATARRATÓN CTE/DE MONTE	\$ 30.000	\$30. A \$40.	\$ 40 - 80	\$ 80 - 100	\$ 100.000	\$ 12.000,00	\$ 140.000,00	\$ 160.000,00	\$ 180.000,00	
MATAS DE BUJO - VUJO	ENTRE \$3.000, \$5000 Y 15.000 DE ACUERDO AL TAMAÑO DE LA ESPECIE						Mezcla con Nacuma \$25.000 M2 POR M2 ENTRE \$5.555 A \$15.000			
MATA VERGUENZA	entre \$5.000 a \$15,000 a criterio del avaluador de acuerdo al tamaño y estado de la especie en pocas cantidades.						MATA DE RUDA NORMAL \$20.000			
MEDIA CARA	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000				
MEDICINAL BORRACHERO							PCC \$100.000			
MELOCOTON	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 61.000	\$ 61.000	\$ 100.000	MUY BUEN ESTADO				
MELINA	\$ 30.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 200.000	\$220000-255570	\$ 300.000				
MELOCOTON MISPERO FRUTA	1-3 años= \$50 a \$80.000		>5 años= \$110.000			> \$150.000				
MENUTO	\$20 A \$30	\$30 A \$40	\$40 A \$ 50	\$ 60.000	60-80					
MESTIZO	\$20 A \$30	\$30 A \$40	\$40 A \$ 50	\$ 60.000	\$ 80.000					
Món (MADERABLE)	\$ 40.000	\$40 A 60	\$60 A 100	\$150 A 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678	
MIRTO MADERABLE	\$ 30.000	\$ 50.000	\$ 80.000	90.000-120000	\$ 150.000					
MIRTOS (Matas)	ENTRE \$ 15.000 Y \$30.00 A CRITERIO DEL AVALUADOR. (Teniedo en cuenta el tamaño de la especie)						> 10 AÑOS \$80.000 - \$100.000			
MISPERO - MISPERILLO	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 61.000	\$ 61.000	\$ 100.000	MUY BUEN ESTADO				
MONCORO	\$40000-\$60000	\$60 A \$ 90	\$90 A 130	\$130-\$150	\$150-\$180	\$180 A \$230	\$230 A \$250	\$250 A \$300	\$ 350.000	
MONCORO (varas semillero)	10000-20000	30000-40000								
MONCORO (varas)	\$ 40.000									
MONTE	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	60.000-100000	\$ 120.000	\$ 130.000,00	\$ 150.000,00			
MORADILLO / MORADILLA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	60.000-100000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000			
MORAL	\$ 30.000	\$30. A \$40.	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000				
MORINGA ORNAMENTAL MATA	\$ 40.000		INGASP ORNAMENTAL \$45.000							
MORO	\$ 30.000	\$30. A \$40.	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000				
MULATO / MULATO NEGRO/MULA MUERTA	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 160.000,00	\$ 170.000,00	
NABULO /NABO	\$ 5.000	\$ 10.000	\$ 15.000							
NACO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 120.000				
NARANJA COMÚN	< de 2 años \$56.564		2 A 5	\$ 155.000	5 A 10	\$ 155.000	MAS DE 10	\$ 155.000		
NARANJA - TANGELO, OMBLIGONA	ENTRE 2 AÑOS \$88.000 A 5 AÑOS \$94.000 Y EN PRODUCCIÓN						\$155.000			
NARANJA VALENCIA/NA	\$ 155.000		NARANJA POMELO > 3 AÑOS \$ 55			< 1 AÑO \$100	1-3 AÑOS \$130			
NAUNO - N. BLANCO - N. CAMPANO	\$40000-50000	\$50 A 60	\$70 A 100	\$150 A 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678	\$ 212.000	\$ 220.000	
NAUNO MONTAÑERO	\$ 40.000	\$40 A 60	\$60 A 100	\$150 A 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678	
NEGUITO - NIGUITO	\$ 30.000	\$30. A \$40.	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000				
NISPERO MONTAÑERO (HISPERO) - NISPERILLO	\$ 61.000	\$ 100.000	120000	130000	150000					
NONI-NISPERO-POMAROSO	\$ 61.000	\$ 100.000				< 4 AÑOS \$61		> 4 AÑOS \$100 - \$150 A CRITERIO		
NIGUA - IGUA	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$80000-100000	\$ 120.000					
OCOBO C- COBO BLANCO/ROJO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$80-\$100000	\$100 A \$129	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000		
OTI	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000					
OLLAMICO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000				
OREJERO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000					
OREJO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 120.000	\$ 120.000			
PAJARITO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 90.000	\$ 100.000	\$ 100.000	\$ 100.000			



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

AFILIADO A ASOLONJAS**CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422574-6422331**<http://www.lonjasan.com>

PALMA AFRICANA	EN PRODUCCIÓN \$105.983, > A 15 AÑOS \$85.000 > A 20 AÑOS \$50.000, TECNIFICADA BAJO CALCULO ESPECIAL.							\$ 327.170,00		
PALMA COMUN, BANDERA (matas)	ENTRE \$10 Y 20		PALMAS DE JARDIN ORNAM. ENTRE 10 Y 30		A CRITERIO					
PALMA DE ACEITE (AFRICANA)	< A 1 AÑO \$52.500; 2 AÑOS \$80		EN PRODUCCIÓN \$105.983. TECNIFICADA BAJO CALCULO ESPECIAL.							PALMA
PALMA DE CHONTADURO - TAGUA/PALMA TAGUA	ENTRE \$90.000 Y \$120.000									
PALMA DE COCO (COCOZO), (COCOTERO)	\$ 105.983		PALMA COCO < 2 AÑOS \$60.000		PALMA COCO > 3 AÑOS a 20 años \$105.983		> 25 AÑOS DECREC. \$60.000			
PALMA IRACA JOVEN	\$10. A \$30. ACUERDO A TAMAÑO Y ESTADO FITOSANITARIO Y SI SON ORNAMENTALES DECORATIVAS. MAS DE 50 A 100 PLANTULAS ENTRE \$3000 A \$5.000									
PALMAS VARIAS PCC-ORNAM. GRANDE/ PALMA VELLUDA	CASTILLERA, DE CASA, BISMARQUIA, ARECA, BOTELLA, REAL, DE RAMO, CINTA, OTRAS y > 3 AÑOS SIMILARES A PALMA COCO O A ACEITE, VINO, CHONTADURO, ALMENDRON A \$105.983, ornamental peq.\$30-50 (MATAS PEQUEÑAS)								< 3 AÑOS \$60	
PALMERAS > 3 AÑOS	\$ 105.983		INCLUYE PALMA IRAKA GIGANTE							
PALO RAYO	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 100.000					
PAPAYA MATA ARBOL < 3 AÑOS	ENTRE \$15.000 - \$20.000 Y \$30.000		> 15 AÑOS \$10							
PAPELITO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000						
PASTO BRACHIARIA	\$250M2									
PASTO GRAMA	\$250 M2		HUMIDICOLA BASICO		\$171 - \$250 M2		GRAMA DULCE, TAIWAN, MARAFALFA \$250 M2			
PASTO POTREROS	\$250 M2	ESTRELLA \$ 170-\$250	INDIA	250 M2			GRAMA (pasto) ORNAMENTAL \$25.000/M2			
PASTO GRAMA CANCHA FUTBOL	INCLUYE DRENAJE, TIERRA NEGRA COMPACTACION A MAQUINA, EXTENSION Y FILTROS A \$150.000/M2									
PASTOS DE CORTE INCLUYE KING GRASS, MORADO, ELEFANTE BAJO, MACIEGA, OTROS	\$250M2	mas de 1,00 mt altura	\$350m2	ML \$350 EN CERCA VIVA ELEFANTE	HUMIDICOLA BASICO	170 - 250 M2	JARDIN M2 GRAMA \$250. CESPED \$25.000-\$35.000/M2			
PASTOS NATURALES	\$170M2	incluye caminante, estrella, puntero, picuyo, SABANA , Grama natural y otros naturales regionales							\$250 EXCELENTE ESTADO	
PATEVACA - PATEGARZA	\$ 30.000	\$40 A 60	\$60 A 100	\$ 100.000	\$ 100.000	\$ 100.000	patevaca semillero 3000. <1,00 \$120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	
PECUECO	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000				
PELERA/TELERA	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000				
PEPA-EBURRO/OJO DE BUEY	\$ 30.000	\$30 A \$ 60	\$ 60.000	\$ 60 A \$100	\$ 100.000					
PERILLO/PERALEJO	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 80.000	\$ 100.000				
PICA-PICA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 80.000	\$ 100.000				
PICURO	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000						
PIPEO	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000						
PINO - EUCALIPTO - EUCALIPTO MONTAÑERO	\$ 40.000	\$ 70.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$120-150	\$ 150	\$ 160	\$ 180	< 2 AÑOS \$60 2 A 10 AÑOS\$80 PINO 13 AÑOS \$100. Ornamental \$60-\$100	
PIÑA	5000 A 12.		MATA							
PINON DE OVEJA-DE OVEJO-DE OREJO/A	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 100.000	120000		
PLANTAS FLORARES O DE JARDIN	ENTRE \$10.000 Y \$25.000		MATA							
PLATANILLO	\$ 10.000		MATAS PLATANILLO \$3.000 - \$5.000							
PLATANO ARTÓN, POPOCHO, MATA PCC	\$18 Y \$35		GUINEO MATA PCC		\$18 Y \$35		< 1 AÑO		\$ 18 BANANO PCC \$18 Y \$35	
PLATANOS DISPERSOS	18000-35000		\$ 5 AÑOS \$35.000							
PLAYERO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 120.000				
POLVILLO - POLVILLO JOBO	20000-30000	\$40 A 60	\$ 60.000	\$80 A 100	\$100 A \$130	\$ 130.000	\$ 150.000	VARAS A \$30		
POMARROSO CTE/DE MONTE	\$ 61.000	\$ 70.000	\$ 80.000	\$ 100.000	1 A 3 \$61	3-10 AÑOS \$80	> 10 \$100.000	> 15 A 25 AÑOS	\$ 20.000	
PRONTO ALVIO	\$ 61.000	\$ 70.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 120.000					
PUNTO DE LANZA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 110.000					
QUIEBRAMACHETE	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$100.000 - \$120.000					
RABIGUANO	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 100.000					
RAYO (HOJAMENUDA) - RAYITO	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 100.000	100000-120000	120000-150000			
RAYITO	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000			
RESBALAMICO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 110.000	\$ 120.000	\$ 150.000			
ROBLE	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 70.000	\$ 212.975	\$ 212.975	\$ 250.000	\$ 260.000			
SEFLEX	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000						
ROBLE MARIA	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 70.000	\$ 212.975						
ROSO/ROSAS . ENTRE 1 Y 5 AÑOS	\$ 25.000									
SANTA CRUZ	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000					
SAN JOAQUIN	\$10 a \$30									
SANGRE TORO - SANGRO	\$ 30.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 125.000	\$ 150.000					
SANTA - VARA	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 50.000	\$ 80.000						
SANTA BARBARA	\$10.000 A \$25.000									
SAPAN - ZAPAN	\$ 30.000	\$60. A \$90.	\$ 159.732	\$ 159.732	\$ 159.732	\$ 212.975	\$ 212.975			
SARNITO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000							
Semillero Guanabana	\$ 15.000	Semillero mamón	\$ 10.000	Semillero Patilla	\$ 10.000		\$ 15.000		\$ 15.000	
SEMILLEROS: Baiso,pepa-burro, Acacio, Roble, Guarumo, Ceiba, Cedro, Abarco, Carate, botón rojo, Cedrillo, Guamillo, Matarratón, Nacuma, Sacro, Gallinero, otros.									\$ 10.000	
SICO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	130000	\$ 150.000	150000	160000	
SIETE CUEROS - 7 CAPAS	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 160.000			
SOLERA	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 180.000				
SOPLA HOYO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000						



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

SOPILLO	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 800.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000		
SUPLEX	\$20 A 30	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	100000				
SWINGLEA	\$ 10.000	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 40.000	SWINGLEA SOLA UNIDAD MEDIANA \$30.000				
TABAQUILLO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 120.000			
TACHUELO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	50 cms a \$110.000; 60 cms a \$120000	\$ 150.000	VARA SEMILLERO O MATA \$10,000		
TAGUA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000		
TAMARINDO	\$ 115.000	\$ 125.000	\$ 135.000	\$ 150.000	\$ 150.000	\$ 160.000	5-10 AÑOS \$ 100	10-15 AÑOS \$ 130	15-25 AÑOS \$160
TAMARINDO MORTANA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$100 A 120	\$ 120.000		
TECA - TEKA	\$ 30.000	\$ 60.000	\$60 A \$100	\$ 255.570	300000				
TIBIGARO - TIRIGANO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000		
TOLUA	\$ 30.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 130.000	\$ 212.975	\$ 212.975			
TOMATE DE ARBOL	\$ 61.000	\$ 100.000							
TORERO	\$ 30.000	\$ 60.000	\$ 100.000						
TOROMBOLO < 10 años	\$ 100.000	> 10 años \$120							
TORONJA	\$ 132.000	< 10 años	rosado	> 10 años	\$ 132.000			NARANJA POMELO > 3 AÑOS \$132	
TORTUGO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000			
TOTUMILLO	\$ 30.000	\$ 50.000	\$ 80.000	\$ 149.083	\$ 160.000	\$ 160.000	< 1 AÑO \$30	2 A 5AÑOS \$50	> 5 años pcc \$100
TOTUMO - MATA DE TOTUMO	\$ 61.000	\$ 61.000	\$ 80.000	\$ 100.000			2 A 5AÑOS \$50	5-10 AÑOS \$80	> 10 AÑOS \$100
TOTUMO DE MONTE TOTUMO CHAMPUCHAMPO	40 - 61	\$ 61.000	\$ 80.000	\$ 100.000	totumo ornamental < 15 años	61000			
TRICHO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 120.000			
TRINITARIO	ENTRE \$ \$15.000 Y \$30.00 A CRITERIO DEL AVALUADOR. (Teniedo en cuenta el tamaño de la especie)						> 10 AÑOS \$80.000 - \$100.000		
TROMPILLO - TROPILLO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000				
TRONCOS BRASIL	DE 4 A 6 AÑOS \$25.000								
TUNO	\$ 20.000	\$ 30.000							
TURRI	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000				
UCURUCO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$100 MIL	130 MIL			
UNA GATO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$100 MIL	130 MIL			
URAPAN	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000					
URUMO - ORUMO	\$20-30000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$100 MIL	130 MIL			
UVO - UVITO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$100 MIL	130 MIL			
VAINILLOS	\$ 20.000	\$ 30.000,00	\$50-60 MIL						
VARA DE GUAYABITO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000					
VARA DE HUMO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$50-60 MIL						
VARA DE JUAN BLANCO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$50-60 MIL						
VARAS AGUACATE MONTE	\$ 20.000	\$ 40.000							
VARAS GUAMO MONTE	\$ 3.000								
VARAS GUAYABO PAVA	\$ 3.000								
VARAS AGUACATE MONTE	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 50.000	\$ 60.000					
VARs BOTON ROJO	\$ 10.000								
VARAS DE CAFECITO - CAMPANO	\$ 20.000								
VARAS GUADUA/BAMBU DELGADAS	\$ 10.000	GRUESAS \$20							
VARA-SANTA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 70.000	\$ 100.000				
VARE-PIEDRA	\$ 30.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 90.000	\$ 100.000	\$ 120.000			
VENEZOLANO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000
VERANERA maderable	1-3 AÑOS= \$80.000			>5 Años =\$100.000					
VERDECITOS	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$120 MIL	130 MIL			
VERBENACE VERDENACE/JE	\$ 30.000	\$30000 A \$60.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 100.000	\$ 130.000			
VERBENAZO/VERDENAZO	\$ 30.000	\$30000 A \$60.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 100.000	\$ 130.000			
VERDENAS	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 110.000	\$ 120.000			
YARUMO/ A	\$20 A 40	\$30 A \$60	\$ 60.000	\$60 A \$100	\$ 100.000	\$ 130.000	ORNAMENTAL \$100.000		
YAYA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$100 A 120	\$ 120.000		
YEMA HUEVO	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 100.000				
YUCO	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 40.000	\$60 A \$100	\$ 100.000				
ZAINO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$100 A 120	\$ 120.000		
ZAMAN / SAMAN	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$100 A 120	\$ 120.000		
ZAPOTE -- GUAMO-ZAPOTE MONTAÑERO	<1 Años= \$40.000	1-4 años= \$60 A \$80		>5 años PCC= \$100.000 - \$110,667	\$ 150	A CRITERIO			
ZURRUMBO	\$ 25.000	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000				
MADERABLES	LOS ARBOLES DISPERSOS SE VALORAN DE ACUERDO AL ESTADO FITOSANITARIO , AL MANEJO SILVOCULTURAL								
MADERAS COMUNES NO ESPECIF. - MADERABLES	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 180.000		
BOSQUE SECUNDARIO ALTO									
Entre \$750 a \$900/m2									
ESTAN EN MALDE ACUERTO AL ESTADO FOTOSANITARIO, SI NO TIENEN MANEJO TECNICO DEBERAN CALCULARSE AL 75% ES DECIR AL ESTADO REGULAR, SI ESTAN EN MAL ESTADO, DEBERAN CALCULARSE AL 50% EN MAL ESTADO. ACLARANDO QUE PRIMA EL CRITERIO DEL AVALUADOR DE ACUERDO A OBSERVACION.									
EL RASTROJO BAJO EN EL QUE NO SE DETERMINE ARBORIZACION SOLO SE LIQUIDA A \$500,000/HA.									
LAS ESPECIES ORDINARIAS QUE NO SE ENCUENTRAN EN ESTA TABLA, DEBERAN AVALUARSE CON ANALOGIA COMPARATIVA A LAS OTRAS ORDINARIAS SEMEJANTES.									
SE ACLARA QUE ES MARCO DE REFERENCIA COMPLEMENTARIO AL ESTUDIO DE ZONAS HOMOGENEAS RUTA DEL CACAO 2016, EL AVALUADOR EN SI DEFINE VALOR FINAL.									
JOSE VICENTE CASTILLO BUSTAMANTE									
ING. FORESTAL									
MAT. 12169 DE MINAGRICULTURA									
DICIEMBRE DE 2016 - JUNIO DE 2020.									



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

ANEXO MERCADO ESCRITURADO INDEXADO A SEPTIEMBRE DE 2020:

ANEXO MERCADO ESCRITURADO INDEXADO A 2020:

PREDIO UNIDAD FUNCIONAL 3 - 4 SUB ZONA 2 LA FORTUNA - EL DIVISO RURAL													
No.	TPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR TRANSACCION	% NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	ESPECIES FORESTALES	NOMBRE y FUENTE	OBSERVACIONES	COORDENADAS
						ÁREA EN HA	VIHA						
1	INMUEBLE RURAL SAN VICENTE BBY_04_031	UNIDAD FUNCIONAL 3 LA FORTUNA EL DIVISO	\$ 207.817.836	0%	\$ 207.817.836	1,848860	\$ 73.066.725,45	267,50	\$ 11.986.733	\$ 60.740.957	ESCRITURA PUBLICA No. 059 DEL 29-01-2019, NOTARIA UNICA DE SAN VICENTE, M.I 320,15966	PREDIO RURAL LA PORTADA PARCELA 1, LOTE CON CONSTRUCCIONES Y ESPECIES FORESTALES	Latitud: 7° 8' 9,87"N Longitud: 79° 31' 52,63"O
2	INMUEBLE SAN VICENTE BBY_04_033	UNIDAD FUNCIONAL 3 LA FORTUNA EL DIVISO	\$ 26.911.089	0%	\$ 26.911.089	0,302466	\$ 64.992.520,28	55,32	\$ 468.454	\$ 6.784.607	ESCRITURA PUBLICA No. 5369 DEL 07-09-2018, NOTARIA UNICA DE SAN VICENTE, M.I 320-15970	PREDIO RURAL COSTARICA PARCELA 5, LOTE CON CONSTRUCCIONES Y ESPECIES FORESTALES, AJUSTADO IPC A 2020	Latitud: 7° 8' 0,56"N Longitud: 79° 31' 37,40"O
3	INMUEBLE SAN VICENTE BBY_03_012	UNIDAD FUNCIONAL 3 LA FORTUNA EL DIVISO	\$ 183.557.889	0%	\$ 183.557.889	0,564533	\$ 64.692.821,66	1.038,53	\$ 139.942.812	\$ 7.093.844	ESCRITURA PUBLICA No. 060 DEL 29-01-2019, NOTARIA UNICA DE SAN VICENTE, M.I 320-18400	PREDIO RURAL LA PRADERA, LOTE CON CONSTRUCCIONES Y ESPECIES FORESTALES	Latitud: 7° 8' 9,33"N Longitud: 79° 32' 26,07"O
			Promedio				\$ 67.584.022,46						
			Desviación estándar				\$ 4.750.524,06						
			Coeficiente de variación				7,03%						
			Máximo				\$ 72.334.546,52						
			Mínimo				\$ 62.833.498,40						

FUENTE: MERCADO ESCRITURADO Y REGISTRADO LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER INDEXADO SEPT. 2020.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

ESPACIALIZACION:





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

ANEXO INDEXACION A SEPTIEMBRE DE 2020:

INDEXACION A SEPTIEMBRE DE 2020:

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

VR= VALOR A REINTEGRAR

VH: MONDO CUYA DEVOLUCION SE ORDENO INICIALMENTE

IPC: INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR MES VENCIDO

IPC ACUMULADO A ENERO DE 2019 100,60

IPC ACUMULADO A SEPTIEMBRE 2020 105,29

IPC ACUMULADO A SEPT DE 2018 99,47

IPC ACUMULADO A ENE 2019 100,60

	FACTOR INDEXACION	VR. BASE	VR.INDEXADO
VR1=	1,046620278	\$ 198.560.873	\$ 207.817.836
VR1=	1,058510104	\$ 25.423.554	\$ 26.911.089
VR1=	1,046620278	\$ 175.381.552	\$ 183.557.889



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



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

**ACTA DE COMITÉ DE APROBACIÓN DE AVALÚOS
BBY-UF-03_013A
PROYECTO RUTA DEL CACAO**

Se reunieron en las instalaciones de la Lonja Inmobiliaria de Santander los señores Avaluadores así: Dr. Alonso Fuentes Cruz (Presidente Lonja Inmobiliaria de Santander) Ing. German Fuentes Galvis (Director de Avalúos de La Lonja Inmobiliaria de Santander), Ing. Erwin F. Fuentes G, Ing Julio Cesar Amaya Arias, Tec. Luis Augusto Elizalde, Dra. Mónica E. Fuentes G, Tec. Jorge Rivera Guerrero, Dr. Fernando Augusto Rivera, Ad. Ivan David Fuentes G, los cuales como concejo del comité de avalúos presenciaron el informe de los avalúos UF 03_013A.

Habiendo analizado las áreas afectadas, las zonas homogéneas y con base al estudio de mercado arrojado para la valoración se constataron y se aprobaron los precios liquidados de los avalúos así:

AVALÚO CORPORATIVO BBY-UF-03_013A, ASI:

VALOR AVALUO TOTAL PREDIO BBY-UF_03_013 A	\$39.789.941,00
--	------------------------

FIRMA AVALUADORES

Cordialmente,


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


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



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



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

FIRMA REPRESENTANTE COMITÉ

ING. GERMAN A. FUENTES G.

RAA AVAL - 91258234

No habiendo más temas por tratar se levanta la sesión con su debida aprobación y se firma en Bucaramanga a los Treinta (30) días del mes de Octubre de Dos Mil Veinte (2020).

PRESIDENTE

ALONSO FUENTES CRUZ.

Presidente Representante Legal

RAA AVAL 5559733

SECRETARIA

LAURA E. LARA SANTOS

Secretaria

**COMPILACIÓN NORMAS PARA NOTIFICACIÓN DE OFERTAS
PROYECTO DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL
DOBLE CALZADA "RUTA DEL CACAO" (BUCARAMANGA-BARRANCABERMEJA-YONDÓ)**

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE COLOMBIA

Artículo 58. 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 motivo 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. Como tal, le es inherente una función ecológica. El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad. 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, sujeta a posterior acción contenciosa administrativa, incluso respecto del precio. Con todo, el legislador, por razones de equidad, podrá determinar los casos en que no haya lugar al pago de indemnización, mediante el voto favorable de la mayoría absoluta de los miembros de una y otra Cámara. Las razones de equidad, así como los motivos de utilidad pública o de interés social, invocados por el legislador, no serán controvertibles judicialmente.

LEY 9ª DE 1989

CAPITULO III.

DE LA ADQUISICION DE BIENES POR ENAJENACION VOLUNTARIA Y POR EXPROPIACION.

ARTICULO 13. <OFICIO DE ADQUISICION>. <Ver Notas del Editor> Corresponderá al Representante Legal de la entidad adquirente, previa 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.

<Incisos 2o., 3o. y 4o. derogados por el artículo 138, numeral 1o., de la Ley 388 de 1997>

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.

ARTICULO 14. <CONTRATO DE PROMESA O DE COMPRAVENTA>. <Ver Notas del Editor> 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.

<Inciso subrogado por el artículo 34 de la Ley 3a. de 1991, el nuevo texto es el siguiente:> Otorgada la escritura pública de compraventa, ésta se inscribirá con prelación sobre cualquier otra inscripción solicitada; 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.

<Inciso subrogado por el artículo 34 de la Ley 3a. de 1991. El nuevo texto es el siguiente:> 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, sin perjuicio de que la entidad adquirente se subrogue en la hipoteca existente.

ARTICULO 15. <PRECIO MAXIMO DE ADQUISICION>. <Inciso sustituido por la Ley 388 de 1997. Ver Notas del Editor. El texto original es el siguiente:> El precio máximo de adquisición será el fijado por el Instituto Agustín Codazzi o por la entidad que cumpla sus funciones, de conformidad con el artículo 18 de la presente ley. La forma de pago, en dinero efectivo, títulos - valores, o bienes muebles e inmuebles, será convenida entre el propietario y el Representante Legal de la entidad adquirente. Las condiciones mínimas del pago del precio serán las previstas en el artículo 28.

Si quedara 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 de cobro del saldo por la vía ejecutiva.

Facúltase a los establecimientos bancarios para emitir las garantías de que trata el inciso anterior. <Ver Notas del Editor en relación con la vigencia de este inciso, a la luz de lo establecido por el Artículo 35-1 del Estatuto Tributario> <Inciso 4o. subrogado por el artículo 35 de la Ley 3a. de 1991. El nuevo texto es el siguiente:> El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles a los cuales 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.

ARTICULO 17. <PAGO DE IMPUESTOS>. Si la venta no se pudiere perfeccionar por la 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 aún si la totalidad del precio no fuere suficiente para atender las obligaciones fiscales.

ARTICULO 20. La expropiación, por los motivos enunciados en el artículo 10 de la presente ley, procederá:

1. Cuando venciere el término para celebrar contrato de promesa de compraventa o de compraventa y no fuere ampliado oportunamente, sin que se hubieren celebrado dichos contratos. Si es por causa imputable a la entidad adquirente el propietario no perderá los beneficios de que trata el artículo 15 de la presente ley.

2. Cuando el propietario hubiere incumplido la obligación de transferirle a la entidad adquirente el derecho de dominio en los términos pactados.

3. Cuando el propietario notificado personalmente o por edicto rechazare cualquier intento de negociación o guardare silencio sobre la oferta por un término mayor de quince (15) días hábiles contados desde la notificación personal o de la desfilación del edicto.

ARTICULO 21. Corresponderá al Representante Legal de la entidad adquirente expedir Resolución motivada en la cual se ordene la expropiación, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del agotamiento de la etapa de adquisición directa por enajenación voluntaria directa, so pena de incurrir en causal de mala conducta. Si no fuere expedida dicha resolución, las inscripciones que se hubieren efectuado en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos quedarán sin efecto alguno, y su cancelación se realizará en la forma prevista por el inciso 3o., del artículo 25 de la presente ley. El Representante Legal obtendrá las autorizaciones previas previstas en los estatutos o normas que regulan la entidad que represente. Cuando la expropiación sea ordenada por una entidad territorial o un Área Metropolitana, no se requerirá la expedición de una ordenanza o acuerdo.

<Incisos 2o. y 3o. derogados por el artículo 138, numeral 1o. de la Ley 388 de 1997>

Contra la resolución que ordene la expropiación procederá únicamente el recurso de reposición, el cual deberá interponerse dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al de su notificación.

ARTICULO 22. Transcurrido un mes sin que la entidad expropiante hubiere expedido la resolución por la cual se resuelve el recurso de reposición, éste se entenderá negado, y quedará en firme el acto recurrido. Incurrirá en causal de mala conducta el funcionario que no resuelva el recurso oportunamente. Pasado dicho término no se podrá resolver el recurso interpuesto. El término de caducidad de cuatro (4) meses de la acción de restablecimiento del derecho empezará a correr a partir del día en el cual quede en firme el acto recurrido.

<Apartes tachados INEXEQUIBLES> Contra la resolución que ordene una expropiación en desarrollo de la presente ley procederán las acciones contencioso - administrativas de nulidad y de restablecimiento del derecho ante el Tribunal Administrativo competente, en única instancia. **En estas acciones no procederá la suspensión provisional del acto demandado.** El Tribunal Administrativo deberá dictar sentencia definitiva dentro del término máximo de ocho (8) meses, contados desde la fecha de la presentación de la demanda. **El proceso contencioso administrativo terminará si transcurrido el término anterior no se hubiere dictado sentencia.** Si la acción intentada fuere la de simple nulidad, ésta deberá interponerse dentro del mismo término de caducidad de la acción de restablecimiento del derecho para que proceda la abstención de que trata el artículo siguiente.

ARTICULO 23. El proceso civil de expropiación terminará si hubiere sentencia del Tribunal Administrativo favorable al demandante en fecha previa a aquella en la cual quedare en firme la sentencia del Juez Civil; quien se abstendrá de dictar sentencia con anterioridad al vencimiento del término establecido en el inciso anterior. En este evento, se procederá a la restitución del bien demandado y a la indemnización de perjuicios en los términos del artículo 459 del Código de Procedimiento Civil.

<Inciso declarado INEXEQUIBLE>

ARTICULO 26. <Ver Notas de Vigencia> La indemnización que decretare el Juez comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor del inmueble expropiado; para el cual el juez tendrá en cuenta el avalúo administrativo especial que para el efecto elaborará el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones.

<Inciso 2o. derogado por el artículo 138, numeral 1o., de la Ley 388 de 1997>

El juez competente no quedará obligado por el avalúo administrativo especial que efectúe el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones, pudiendo separarse del mismo por los motivos que indique, fundado en otros avalúos practicados por personas idóneas y especializadas en la materia. El incumplimiento de obligaciones contractuales por parte del propietario como consecuencia de la resolución de expropiación constituye fuerza mayor para dicho propietario y por consiguiente no podrán tasarse perjuicios derivados de dicho incumplimiento dentro de la indemnización que le fije el juez al propietario.

ARTICULO 28. Cuando por parte del propietario exista ánimo claro de negociación por el precio ofrecido, y por circunstancias ajenas a la voluntad del mismo, debidamente comprobadas, no fuere posible llevar a término la enajenación voluntaria directa o se tratara de inmuebles que se encuentren fuera del comercio, se ordenará la expropiación del inmueble y el juez competente podrá ordenar el pago de la indemnización en la misma cuantía y términos en que se hubiere llevado a cabo el pago de la compraventa si hubiese sido posible la negociación voluntaria. Igualmente procederá el beneficio tributario de que trata el inciso 4o., del artículo 15.

ARTICULO 29. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, la indemnización que decretare el juez competente será pagada así:

a) Para inmuebles cuyo avalúo judicial sea menor o igual a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales se pagará de contado un cuarenta por ciento (40%). El saldo se pagará en seis (6) contados anuales iguales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble.

b) Para inmuebles cuyo avalúo judicial sea mayor a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales pero menor o igual a quinientos (500) se pagará de contado un treinta por ciento (30%). El saldo se pagará en siete (7) contados anuales iguales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble.

c) Para inmuebles cuyo avalúo judicial sea mayor a quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales se pagará de contado un veinte por ciento (20%). El saldo se pagará en ocho (8) contados anuales iguales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble.

Sobre los saldos se reconocerá un interés ajustable equivalente al ochenta por ciento (80%) del incremento porcentual del índice nacional de precios al consumidor para empleados certificado por el DANE para los seis (6) meses inmediatamente anteriores a cada vencimiento, pagadero por semestres vencidos.

Cuando se trate de la expropiación de un inmueble de un valor no superior a doscientos (200) salarios mínimos mensuales, siempre y cuando el propietario, haya sido el mismo durante los tres (3) años

anteriores a la notificación del oficio que disponga la adquisición y demuestre dentro del proceso que obtiene del inmueble en cuestión más del setenta por ciento (70%) de su renta líquida o que el valor de dicho bien represente no menos del cincuenta por ciento (50%) de su patrimonio líquido, su pago será de contado en la oportunidad indicada en el artículo 458 del Código de Procedimiento Civil.

LEY 388 DE 1997 (Julio 18) Diario Oficial No. 43.091, de 24 de Julio de 1997

Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.

CAPITULO VII. ADQUISICION DE INMUEBLES POR ENAJENACION VOLUNTARIA Y EXPROPIACION JUDICIAL

ARTICULO 58. MOTIVOS DE UTILIDAD PUBLICA. El artículo 10 de la Ley 9ª 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: a) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana; b) Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9ª de 1989, la rehabilitación de inmuebles y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo; c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos; d) Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios; e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo; f) Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes; g) Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de utilidad pública estén claramente determinados en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen; h) Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional y local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico; i) Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades; j) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos; k) Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de ordenamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la presente ley; l) Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta ley; m) El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes."

ARTICULO 59. ENTIDADES COMPETENTES. El artículo 11 de la Ley 9ª 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 9ª 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."

ARTICULO 60. CONFORMIDAD DE LA EXPROPIACION CON LOS PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. El artículo 12 de la Ley 9ª 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."

ARTICULO 61. MODIFICACIONES AL PROCEDIMIENTO DE ENAJENACION VOLUNTARIA. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la

Ley 9a. 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. Inciso declarado EXEQUIBLE véase sentencia Corte Constitucional C-1074 de 2002 La forma de pago del precio de adquisición podrá ser en dinero o en especie, en títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, derechos de participación en el proyecto a desarrollar o permuta. Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente ley se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago del precio podrán provenir de su participación. 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. 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. No obstante lo anterior, durante el proceso de expropiación y siempre y cuando no se haya dictado sentencia definitiva, será posible que el propietario y la administración lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso. Los inmuebles adquiridos podrán ser desarrollados directamente por la entidad adquirente o por un tercero, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos. PARAGRAFO 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. PARAGRAFO 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.

ARTICULO 62. PROCEDIMIENTO PARA LA EXPROPIACION. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento para la expropiación previsto en la Ley 9ª de 1989 y en el Código de Procedimiento Civil: 1. La resolución de expropiación se notificará en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo. 2. Contra la resolución que ordene la expropiación sólo procede el recurso de reposición. Transcurridos quince (15) días sin que se hubiere resuelto el recurso se entenderá negado. 3. La entidad demandante tendrá derecho a solicitar al juez que en el auto admisorio de la demanda se ordene la entrega anticipada del inmueble cuya expropiación se demanda, siempre y cuando se acredite haber consignado a órdenes del respectivo juzgado una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) del avalúo practicado para los efectos de la enajenación voluntaria. Numeral declarado EXEQUIBLE véase sentencia Corte Constitucional C-1074 de 2002 4. Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente ley se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago de la indemnización podrán provenir de su participación. 5. Contra el auto admisorio de la demanda y las demás providencias que dicte el juez dentro del proceso de expropiación, excepto la sentencia y el auto de que trata el último inciso del artículo 458 del Código de Procedimiento Civil, sólo procederá el recurso de reposición. 6. La indemnización que decretare el juez comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor del inmueble expropiado, para el cual el juez tendrá en cuenta el avalúo comercial elaborado de conformidad con lo aquí previsto. 7. El proceso de expropiación terminará si el demandado se aviniere a la venta del inmueble por el precio fijado mediante avalúo actualizado según el índice de costos de la construcción de vivienda de ingresos medios que elabora el Departamento Nacional de Estadística y otorgare escritura pública de compraventa del mismo a favor del demandante. 8. Las expropiaciones a las cuales se refiere la Ley 160 de 1994, la Ley 99 de 1993 y normas que las adicionen o reformen continuarán rigiéndose por las disposiciones especiales sobre el particular. 9. Los terrenos expropiados podrán ser desarrollados directamente por la entidad

expropiante o por terceros, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.

LEY 1682 DE 2013

TÍTULO IV

GESTIÓN Y ADQUISICIÓN PREDIALES, GESTIÓN AMBIENTAL, ACTIVOS Y REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS, DE TIC Y DE LA INDUSTRIA DEL PETRÓLEO, ENTRE OTROS Y PERMISOS MINEROS Y SERVIDUMBRES

CAPÍTULO 1

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

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

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

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

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

Artículo 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 y/o al respectivo poseedor regular si 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 1 afectaciones al dominio sobre aquellos.

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 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.

LEY 1742 DE 2014

(diciembre 26)

D.O. 49.376, diciembre 25 de 2014

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

Artículo 3°. 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 1°. La adquisición de predios de propiedad privada o pública necesarios para establecer puertos, se adelantará conforme a lo señalado en las reglas especiales de la Ley 1ª de 1991 o aquellas que la complementen, modifiquen o sustituyan de manera expresa.

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

Artículo 4°. **Demandado ante la Corte Constitucional. D-10748 de abril 28 de 2015.** 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 5°. El artículo 28 de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

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

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

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

Artículo 6°. **Demandado ante la Corte Constitucional. D-10748 de abril 28 de 2015.** El artículo 37 o de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

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

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

Inciso 3° demandado parcialmente ante la Corte Constitucional. D-10708 de abril 6 de 2015. 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.

Inciso 4° demandado ante la Corte Constitucional. D-10708 de abril 6 de 2015. En la cuantificación del daño emergente solo se tendrá en cuenta el daño cierto y consolidado.

Inciso 5° demandado ante la Corte Constitucional. D-11050 de septiembre 28 de 2015. D-10708 de abril 6 de 2015. 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.

Inciso 6° demandado ante la Corte Constitucional. D-11050 de septiembre 28 de 2015. El valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar para el proyecto que corresponda.

Inciso 7° demandado ante la Corte Constitucional. D-11050 de septiembre 28 de 2015. 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.