

Bucaramanga,

07/02/2022 17:08:12

Señores:

AVIMOL S.A.S.**NIT. 890.204.199-2****R.L. DARIO GUARIN MARTINEZ****C.C. 49.347**Ficha Predial No. **BBY-UF_09_107**

Dirección: San Luis El Guamito

Vereda/Barrio: Portugal

Municipio de Lebrija, Santander

RUTA DEL CACAO
410-GESTION PREDIAL
RDC-2022-02-00530-S
NOTIFICACIÓN POR AVISO BBY-UF_09_107.PDF
COMUNICACIONES

**NOTIFICACIÓN POR AVISO**

Por medio del presente aviso se le notifica de la oferta formal de compra y sus anexos por la cual "se dispone la adquisición de un área de terreno, del inmueble denominado Predio Urbano, Dirección: San Luis El Guamito, del municipio de Lebrija en el departamento de Santander, identificado con cédula catastral No. 00-00-0005-0059-000 y matrícula inmobiliaria No. 300-6621 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga. Predio identificado con la ficha y plano predial No. BBY-UF_09_103C de fecha 2 de agosto de 2021 (de la cual se anexa copia como parte integral del presente oficio).

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

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

**Antonio Martínez Maese**

Representante Legal

Concesionaria Ruta del Cacao S.A.S.

Nit: 900.871.368-6



CONSTANCIA DE FIJACIÓN

FECHA DE FIJACIÓN DE AVISO: 16 DE FEBRERO DE 2022 A LAS 8:00 HORAS

FECHA DE DESFIJACIÓN DE AVISO: 22 DE FEBRERO DE 2022 A LAS 18:00 HORAS

Responsable:  _____

Abogado Predial Concesionaria Ruta del Cacao S.A.S.



CERTIFICADO DE ENTREGA



INTER RAPIDISIMO S.A. Con licencia del Ministerio de Tecnología de la Información y las comunicaciones No. 1189 y atendiendo lo establecido en el Código General Del Proceso, se permite certificar la entrega del envío con las siguientes características:

INTER RAPIDISIMO S.A.
KIT 800251569-7
GUÍA DE CORRESPONDENCIA INTEI
NO: 3000209562480
RUT 1111111
COL/BUCARAMANGA/SANT/COI
Carrera 13 # 10 - 30
3232554455 9137120389
BUCARAMANGA
DESTINATARIO
CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO
CL 8 # 5 - 104 PI 3
LEBRIJA/SANT/COI

CONTENIDO:
Guía certificada N° 700069971625

DATOS DEL ENVÍO

Número de Envío 700069971625	Fecha y Hora de Admisión 2/10/2022 2:39:16 PM
Ciudad de Origen LEBRIJA/SANT/COI	Ciudad de Destino BUCARAMANGA/SANT/COI
Dice Contener NOTIFICACION 09_107	
Observaciones NOTIFICACION CON COPIAS COTEJADA	
Centro Servicio Origen 2091 - AGE/LEBRIJA/SANT/COI/CRA 8 # 12 - 31	

REMITENTE

Nombres y Apellidos(Razón Social) CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO ANTONIO MARTINEZ	Identificación 9008713686
Dirección CL 8 # 5 - 104 PI 3	Teléfono 3155475455

DESTINATARIO

Nombre y Apellidos (Razón Social) AVIMOL SAS DARIO GUARIN MARTINEZ	Identificación 8902041992
Dirección AV GONZALEZ VALENCIA # 54 - 78	Teléfono 3168336152

ENTREGADO A:

Nombre y Apellidos (Razón Social) MARIELA VALDIVIESO	Identificación 1
Fecha de Entrega 2/11/2022	

PRUEBA DE ENTREGA
Fecha: 02/11/2022
Hora de Admisión: 02:39:16 PM
Número de Guía: 700069971625
Número de Guía para Reembolso: 700069971625

DESTINO:
BUCARAMANGA/SANT/COI

DESTINATARIO:
AVIMOL SAS DARIO GUARIN MARTINEZ
Dirección: AV GONZALEZ VALENCIA # 54 - 78
Código Postal: 500000
Teléfono: 3168336152

REMITENTE:
CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO ANTONIO MARTINEZ
Dirección: CL 8 # 5 - 104 PI 3
Código Postal: 500000
Teléfono: 3155475455

Observaciones:
NOTIFICACION CON COPIAS COTEJADA

CONTRATO:
El presente contrato es suscrito por el Remitente y el Destinatario, en virtud del cual el Remitente se compromete a entregar el envío a la hora y en el lugar acordados, y el Destinatario se compromete a recibirlo en las mismas condiciones.

FECHA DE ENTREGA:
02/11/2022 11:50

REMITENTE:
CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO ANTONIO MARTINEZ

DESTINATARIO:
AVIMOL SAS DARIO GUARIN MARTINEZ

Observaciones:
NOTIFICACION CON COPIAS COTEJADA

CERTIFICADO POR:

Nombre Funcionario JOHN ALEXANDER TORRES TORRADO	Fecha de Certificación 2/12/2022 4:56:44 AM
Cargo AUXILIAR OPERATIVO	Código PIN de Certificación b5480b6a-4e15-41a0-929c-4fd63a7d6243
Guía de Certificación 3000209562480	

CON LO ANTERIOR SE CONFIRMA QUE EL DESTINATARIO VIVE O LABORA EN ESTE LUGAR.
La Prueba de Entrega original de esta Certificación reposa en el archivo de nuestra empresa por disposición de la DIAN. La información aquí contenida es auténtica e inmodificable y el número de guía es único, puede ser consultado en la página web <https://www.interrapidisimo.com/sigue-tu-envio> o a través de nuestra APP INTER PAPIIDISIMO - Sigue tu Envío. En caso de requerir una copia de la Certificación Judicial puede solicitarla en cualquiera de nuestros puntos de atención por un costo adicional.
Aplica condiciones y Restricciones

www.interrapidisimo.com - servicioalcliente@interrapidisimo.com Bogotá D.C. Carrera 30 No. 7-45
PBX: 560 5000 Cel: 323 2554455



Régimen Común, Grandes Contribuyentes Res. 01124515111 de diciembre 24 de 2018, Retenedores de IVA y Autorretenedores de Renta Res. 0070074 de Septiembre 17 de 2012, Resolución DIAN No. 18762007189285 de 2018/03/02 Desde 700017633000 hasta 700100000000. Licencia MINTIC 001057.

INTER RAPIDISIMO S.A NIT: 800251569-7

Fecha y Hora de Admisión: 10/02/2022 02:39 p.m.

Factura de Venta 700069971625

Tiempo estimado de entrega: 11/02/2022 06:00 p.m.

DESTINO

BUCARAMANGA\SANT\COL

DESTINATARIO

AVIMOL SAS DARIO GUARIN MARTINEZ

AV GONZALEZ VALENCIA # 54 - 78

3168336152

PREDIAL@RUTADELCACAL.COM.CO

NI 8902041992

Cod. postal: 680003182

**NÚMERO DE GUÍA
PARA SEGUIMIENTO**



700069971625

Reimpreso Por: lebrija.santander 10/02/2022

DATOS DEL ENVÍO

Empaque: **SOBRE MANILA**

Vlr Comercial: **\$ 15.000,00**

Piezas: **1**

Peso x Vol: **1**

Peso en Kilos: **1**

No. Bolsa: **0**

No. Folios: **0**

Dice Contener: **0**

LIQUIDACIÓN

NOTIFICACIONES

Valor Flete: **\$ 7.700,00**

Valor Descuento: **\$ 0,00**

Valor sobre flete: **\$ 300,00**

Valor otros conceptos: **\$ 0,00**

Vlr Imp. otros concep: **\$ 0,00**

Valor total: **\$ 8.000,00**

Forma de pago: **CONTADO**

Valor a cobrar al destinatario
al momento de entregar

\$ 0

NOTIFICACION 09 107

REMITENTE

CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO ANTONIO MARTINEZ

CL 8 # 5 - 104 PI 3

Cel: 3155475455/ NI 9008713686

PREDIAL@RUTADELCACAL.COM.CO

LEBRJA\SANT\COL

X

Nombre y firma

CONTRATO

MENSAJERÍA EXPRESA: (Ley 1369/09 y Res. 3038/11) Envíos hasta 5 Kilos - El Remitente y/o Destinatario o quien actúa en su nombre con el uso del servicio: ACEPTA las condiciones del contrato publicado en www.interrapidisimo.com o punto de venta. DECLARA que el envío no contiene dinero efectivo, joyas, valores negociables u objetos prohibidos por ley. El valor

comercial declarado es el que se asumirá en caso de siniestro. AUTORIZO notificaciones por medio de llamadas y/o mensajes de datos y el tratamiento demás datos personales (Ley 1581)

según política publicada en la página web. AUTORIZO recibir la prueba de admisión y de entrega por medio electrónico. / AUTORIZO a INTER RAPIDÍSIMO para consultar y/o reportar en

centrales de riesgo mi comportamiento financiero (Ley 1266), por no realizar el pago del servicio ALCOBRO (pago contra

Observaciones:

NOTIFICACION CON COPIAS COTEJADA

www.interrapidisimo.com - PQR'S servicioclientedocumentos@interrapidisimo.com Casa Matriz Bogotá D.C. Carrera 30 # 7 - 45 / Centro Logístico Bogotá D.C. Calle 18 # 65a - 03 - PBX 5605000 Cel: 323 2554455
b5480b6a-4e15-41a0-929c-4fd63a7d6243

GLO-GLO-R-04

No. 700069971625

REMITENTE

REMITENTE: Entregar este original a quien impone este envío.

Consulte el estado de su envío

700069971625



Consulte hasta 30 números de guía y/o factura separados por coma(,).

Guía y/o Factura 700069971625

Admitida 2022-02-10



Guía y/o Factura: 700069971625

ESTADO: ADMITIDA

INFORMACIÓN GENERAL

Fecha y hora de Admisión: 2022-02-10 14:39

Fecha estimada de entrega: 2022-02-11

DESTINATARIO

Ciudad Destino: BUCARAMANGA/SANTICOL

CC: 8902041992

Nombre: AVIMOL SAS DARIO GUARIN MARTINEZ

Dirección: AV GONZALEZ VALENCIA # 54 - 78

Teléfono: 3168336152

REMITENTE

Ciudad origen: LEBRIJA/SANTICOL

Nombre: CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO ANTONIO MARTINEZ

CC: 9008713686

Dirección: CL 8 # 5 - 104 PI 3

Teléfono: 3155475455

DATOS DE ENVIO

Tipo empaque: SOBRE MANILA

No. de esta pieza: 1

Peso por Volumen: 0

Peso en Kilos: 1

Bolsa de seguridad:

Dice contener: NOTIFICACION

09_107

Observaciones: NOTIFICACION

CON COPIAS COTEJADA

Servicio: NOTIFICACIONES

Forma de pago: **Contado**

RASTREO DEL ENVÍO

CIUDAD	ESTADO	MOTIVO	FECHA	COORDENADA
LEBRIJA\SANT\COL	Envío Admitido	-	2022-02-10	

INTER RAPIDISIMO S.A. - Derechos Reservados

Bucaramanga.

Señores:

AVIMOL S.A.S.

NIT. 890.204.199-2

R.L. DARIO GUARIN MARTINEZ

C.C. 49.347

Ficha Predial No. **BBY-UF_09_107**

Dirección: San Luis El Guamito

Vereda/Barrio: Portugal

Municipio de Lebrija, Santander

RUTA DEL CACAO
410-GESTION PREDIAL
RDC-2022-01-00281-S
CITACION PARA NOTIFICACION BBY-UF_09_107.PDF
COMUNICACIONES

20/01/2022 9:48:08



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

Asunto: Citación para notificación personal del alcance a la 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 Concesionaria, ubicada en la Calle 8 No. 5 -104 Piso 3 (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 San Luis El Guamito, Vereda Portugal del municipio de Lebrija en el departamento de Santander, identificado con cédula catastral No. 00-00-0005-0059-000 y matrícula inmobiliaria No. 300-6621 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.**

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

Cordialmente,



ANTONIO MARTÍNEZ MAESE

Representante Legal

Concesionaria Ruta del Cacao S.A.S.

Nit:900.871.368-6

Bucaramanga,

RUTA DEL CACAO
410-GESTION PREDIAL
RDC-2022-01-00282-S
ALCANCE OFERTA FORMAL DE COMPRA BBY-UF_09_107.PDF
COMUNICACIONES

20/01/2022 9:48:48

Señores:

AVIMOL S.A.S.

NIT. 890.204.199-2

R.L. DARIO GUARIN MARTINEZ

C.C. 49.347

Ficha Predial No. **BBY-UF_09_107**

Dirección: San Luis El Guamito

Vereda/Barrio: Portugal

Municipio de Lebrija, Santander



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

Asunto: Alcance a la Oferta Formal de Compra No. RDC-2020-12-05570-S del 09 de diciembre de 2020, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno, del inmueble denominado San Luis El Guamito, Vereda Portugal del municipio de Lebrija en el departamento de Santander, identificado con cédula catastral No. 00-00-0005-0059-000 y matrícula inmobiliaria No. 300-6621 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

Cordial saludo,

Como es de conocimiento general, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI en Coordinación con el CONCESIONARIO RUTA DEL CACAO S.A.S en virtud del **CONTRATO DE CONCESIÓN 013/2015**, con Resolución de Declaración de Utilidad Pública No. 573 del 24 de marzo de 2015, la cual es modificada por la Resolución No. 20216060003455 del 01 de marzo de 2021, se encuentra adelantando el proyecto vial Bucaramanga – Barrancabermeja – Yondó para que por su cuenta y riesgo elabore los diseños, financie, obtenga las licencias ambientales y demás permisos, adquiera los predios, rehabilite, construya, mejore, opere y mantenga el corredor vial.

El pasado 09 de diciembre de 2020, el Concesionario Ruta del Cacao en calidad de delegatario de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, identificó la afectación de una franja de terreno en el predio identificado con cédula catastral No. 00-00-0005-0059-000 y matrícula inmobiliaria No. 300-6621 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, y procedió a expedir oferta formal de compra No. RDC-2020-12-05570-S, dirigida a AVIMOL S.A.S., Nit. 890.204.199-2, la cual surtió notificación personal el día 16 de diciembre de 2020.

Mediante informe técnico del 30 de noviembre de 2021 se actualizaron los insumos técnicos y jurídicos que generaron el alcance al avalúo de fecha 13 de octubre de 2020, con el consecuente alcance a la oferta de compra No. RDC-2020-12-05570-S del 09 de diciembre de 2020.

En virtud de lo anterior, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI, a través del CONCESIONARIO RUTA DEL CACAO S.A.S. requiere comprar el predio citado en el asunto de la presente comunicación, conforme a la afectación descrita en la ficha y plano predial No. **BBY-UF_09-107** de fecha 02/08/2021 (de la cual se anexa copia como parte integral del presente oficio), con un área de terreno requerida de **UNA HECTAREA DOS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS COMA TRECE METROS CUADRADOS (1 Ha + 2.656,13 M²)** que incluye las siguientes construcciones, mejoras y especies vegetales:

CONSTRUCCIONES Y MEJORAS:

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
A1	Construcción con muros en mampostería frisados y pintados, cubierta en teja de zinc a dos aguas, soportada en madrea rolliza y cielo falso en tela de polipropileno, piso en cemento esmaltado; Vivienda consta de dos habitaciones, sala comedor y cocina con mueble en madera aglomerada y lavaplatos en acero inoxidable; baño con servicio de sanitario, lavamanos y ducha; seis (6) ventanas en carpintería metálica y vidrio y cuatro (4) puertas metálicas; terraza frontal con baranda pintada en madera aserrada y tiras en guadua. Estado de conservación Bueno.	127,59	m2
TOTAL AREA CONSTRUIDA		127,59	M2
ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
B1	Portón principal Vehicular metálico de 4,20m x 2,00m de alto de dos abras con marco en tubos de 3" tipo pesado y varilla de ½" verticales, soportado en 2 tubos metálicos de 6", puerta peatonal con marco en perfil y lamina metálicos, malla eslabonada metálica soportada en tubo de 6" (portón) y tubo de 4" tipo pesado de 1,00m x 2,00m de alto.	1,00	Un
B2	Cerca eléctrica divisoria de 3 y 4 hilos y postes en madera cada 4 metros	144,91	m
B3	Vía de acceso e interna en recebo, ancho promedio de 5,40m en buen estado.	565,16	m2
B4	Cerco perimetral a la construcción A1, a seis hilos con postes en madera cada 3 metros	90,79	m
B5	Perrera con estructura en madera aserrada, cubierta y cerramiento en teja de zinc, piso en tierra.	1,95	m2
ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
B6	Enramada Adosada a A1 con cubierta en teja de zinc soportada sobre madera rolliza y parales en guadua, piso en concreto, Lavadero con placa en concreto de 0,10m de espesor, tanque en ladrillo pañetado a dos caras de 1,40m x 0,80m x 1,00m de altura	5,57	m2
B7	Zona dura en concreto perimetral de A1 con espesor de 0,15m x 0,80m de ancho.	39,10	m2
B8	Pozo Séptico (vivienda) con tapa en concreto de 1,55m x 2,20m.	1,00	Un
B9	Enramada con estructura en madera y cubierta en lámina de zinc de 4,15m 3,20m de ancho, bebedero y comedero en concreto de 3.90m x 0,80m x 070m de altura promedio.	13,28	m2
B10	Piso en empedrado de forma irregular perimetral de B9	17,08	m2

ESPECIES VEGETALES:

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Cerca Viva en Swinglea	342,00		m
Frutal Aguacate Edad: Crecimiento	2,00		un
Frutal Guayabo Edad: Producción	4,00		un
Frutal Limón Edad: Producción	3,00		un
Frutal Mango Edad: Joven	2,00		un
Frutal Palma de Coco Edad: Producción	3,00		un
Frutal Papayo Edad Crecimiento	1,00		un
Frutal Plátano Edad: joven	3,00		un
Girasol Edad: Joven	200,00		un
Maderable Cedro Cap: 90 alt: 10	2,00		un
Maderable Gallinero Cap: 60 alt: 7	17,00		un
Maderable Tachuelo Cap: 30 alt: 6	4,00		un
Maderable Verdenace Cap: 30 alt: 5	5,00		un
Maderable Urumo Cap: 30 alt: 6	19,00		un
Medicinal Matarratón	3,00		un
Trinitario	1,00		un
Mata de Yuca	36,00		un
Maderable Moncoro Cap: 60 alt: 13	12,00		un
Pasto estrella	10031,56		m2

Todo lo anterior delimitado y alinderado entre las abscisas: **Abscisas: Inicial K 111+218,59 – Final K 111+615,51** margen izquierda, del mencionado proyecto ubicado dentro de los siguientes linderos específicos:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	139,91	Avimol S.A.S (Area Sobrante) (P2-P15)
SUR	30,23	Vía Nacional Barrancabermeja - Bucaramanga (P43-P46)
ORIENTE	286,42	Avimol S.A.S (Area Sobrante) (P15-P43)
OCCIDENTE	381,27	Vía Nacional Barrancabermeja - Bucaramanga (P46-P1) Avimol S.A.S (P1-P2)

El presente Alcance a la Oferta Formal de Compra No. **RDC-2020-12-05570-S**, se emite de conformidad con la identificación predial efectuada por el **CONCESIONARIO RUTA DEL CACAO**, en cumplimiento de sus obligaciones contractuales, quien remitió a la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, los documentos necesarios para su emisión.

El valor del Alcance a la oferta de compra es la suma de **DOSCIENTOS OCHENTA MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS VEINTINUEVE PESOS M/CTE (\$280´848.729)** discriminados así:

VALUACIÓN DEL TERRENO					
14.1	ÁREA	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNIDAD	VALOR PARCIAL
	Área Bosque Natural	0,288231	Ha	\$ 94.058.579	\$ 27.110.598
	Área Agroforestal	0,977382	Ha	\$ 171.015.599	\$ 167.147.568
VALOR DEL TERRENO					\$ 194.258.166
	DESCUENTOS POR SERVIDUMBRES YA PAGADAS				\$ 21.800
	VALOR DEL TERRENO - DESCUENTOS POR SERVIDUMBRES YA PAGADAS				\$ 194.236.366
VALUACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES					
14.2	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNIDAD	VALOR PARCIAL
	A1	127,59	m²	\$ 273.100	\$ 34.844.829
	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				\$ 34.844.829
VALUACIÓN DE LAS MEJORAS O CONSTRUCCIONES ANEXAS					
14.3	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNIDAD	VALOR PARCIAL
	B1	1,00	und	\$ 1.203.000	\$ 1.203.000
	B2	144,91	m	\$ 19.800	\$ 2.869.218
	B3	565,16	m²	\$ 11.600	\$ 6.555.856
	B4	90,79	m	\$ 9.500	\$ 862.505
	B5	1,95	m²	\$ 67.100	\$ 130.845
	B6	5,57	m²	\$ 82.800	\$ 461.196

B7	39,10	m²	\$ 27.800	\$ 1.086.980
B8	1,00	und	\$ 1.666.500	\$ 1.666.500
B9	13,28	m²	\$ 52.200	\$ 693.216
B10	17,08	m²	\$ 27.600	\$ 471.408
VALOR DE LAS MEJORAS O CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 16.000.724

VALUACIÓN DE LAS ESPECIES VEGETALES O CULTIVOS				
ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNIDAD	VALOR PARCIAL
14.4 Cerca Viva en Swinglea	342,00	m	\$ 20.000	\$ 6.840.000
Frutal Aguacate Edad: Crecimiento	2,00	und	\$ 122.880	\$ 245.760
Frutal Guayabo Edad: Producción	4,00	und	\$ 101.376	\$ 405.504
Frutal Limón Edad: Producción	3,00	und	\$ 160.000	\$ 480.000
Frutal Mango Edad: Joven	2,00	und	\$ 122.880	\$ 245.760
Frutal Palma de Coco Edad: Producción	3,00	und	\$ 768.000	\$ 2.304.000
Frutal Papayo Edad Crecimiento	1,00	und	\$ 92.160	\$ 92.160
Frutal Plátano Edad: joven	3,00	und	\$ 30.720	\$ 92.160
Girasol Edad: Joven	200,00	und	\$ 47.360	\$ 9.472.000
Maderable Cedro Cap: 90 alt: 10	2,00	und	\$ 246.784	\$ 493.568
Maderable Gallinero Cap: 60 alt: 7	17,00	und	\$ 44.800	\$ 761.600
Maderable Tachuelo Cap: 30 alt: 6	4,00	und	\$ 37.376	\$ 149.504
Maderable Verdenace Cap: 30 alt: 5	5,00	und	\$ 79.360	\$ 396.800
Maderable Urumo Cap: 30 alt: 6	19,00	und	\$ 119.424	\$ 2.269.056
Medicinal Matarratón	3,00	und	\$ 74.624	\$ 223.872
Trinitario	1,00	und	\$ 47.360	\$ 47.360
Mata de Yuca	36,00	und	\$ 5.120	\$ 184.320
Maderable Moncoro Cap: 60 alt: 13	12,00	und	\$ 119.424	\$ 1.433.088
Pasto estrella	10.031,56	m²	\$ 960	\$ 9.630.298
VALOR DE LAS ESPECIES VEGETALES O CULTIVOS				\$ 35.766.810

Nota 1: El valor de la especie "Pasto Estrella" se adopta con base en la especie "Pasto Barichiaria" en el documento de valores de especies anexo.

Nota 2: El valor de la especie "Urumo" se adopta con base en la especie "Guasimo" en el documento de valores de especies anexo.

Nota 3: El valor de la especie "Girasol" se adopta con base en la especie "Cayeno" en el documento de valores de especies anexo.

14,5	VALOR TOTAL FRANJA DE AFECTACIÓN VIAL	\$ 280.848.729
------	--	-----------------------

VALOR EN LETRAS:	DOSCIENTOS OCHENTA MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS VEINTINUEVE PESOS M/CTE.
-------------------------	--

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

Respecto de la indemnización por lucro cesante la Lonja ha considerado lo siguiente:

La empresa AVIMOL S.A. aporta la declaración de renta del año 2020 por el desarrollo de su actividad económica, el estado de resultados del período y otros resultados integrales por los años terminados en diciembre 31 de 2020 y 2019, además de los estados de situación financiera a diciembre 31 de 2020 y 2019, firmada por la profesional en contaduría RUTH ANGÉLICA PINEDA SUÁREZ con TP 109603-T; donde se reporta aspectos generales de la empresa.

La documentación contable, no da claridad de la información correspondiente al predio "San Luis El Guamito", ni de la franja objeto de estudio. Cabe aclarar que, aunque el bien inmueble hace parte de una unidad productiva junto con otros predios, la información aportada no evidencia que con la intervención al inmueble se vea afectada la producción del mismo. Teniendo en cuenta lo anterior, no aplica la tasación del lucro cesante por el área requerida.

Daño emergente:

GASTOS DE NOTARIADO Y REGISTRO APROXIMADOS		
VALOR BASE DE COMPRAVENTA	\$280.848.729	Tasa o valor estimado % / \$
DERECHOS NOTARIALES:		
DERECHOS NOTARIALES	\$ 982.971	0,350%
HOJAS DE ESCRITURA (8)	\$ 29.600	\$ 3.700
COPIAS DE ESCRITURA (2) (46 HOJAS)	\$ 170.200	\$ 3.700
AUTENTICACIONES (6)	\$ 18.600	\$ 3.100
REPRESENTACIÓN LEGAL	\$ 6.800	\$ 6.800
SUBTOTAL	\$ 1.208.171	
CUENTAS DE ORDEN		
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO	\$ 9.300	50%
FONDO NACIONAL DE NOTARIADO	\$ 9.300	50%
IVA	\$ 229.552	
SUBTOTAL	\$ 248.152	
TOTAL A PAGAR EN NOTARIA	\$ 1.456.323	
OTROS GASTOS		
BOLETA FISCAL	\$ 4.493.580	1,60%
REGISTRO	\$ 2.162.535	0,77%
OTROS	\$ 20.000	
SUBTOTAL	\$ 6.676.115	
GRAN TOTAL	\$ 8.132.438	

Fuente: Superintendencia de notariado y registro

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de julio 24 de 1998 y los artículos 25 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificados por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, las Resoluciones 898, 1044 de 2014 y 316 de 2015 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, se anexa el informe técnico de avalúo **BBY-UF_09_107** de 30/11/2021, elaborado por **LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER**, informe valuatorio que incluye la metodología usada para la determinación del valor de negociación.

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

De acuerdo a lo establecido en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014, los propietarios del inmueble a ofertar cuentan 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 deberán manifestar a esta firma Concesionaria mediante comunicación escrita que deberá allegar a la siguiente dirección: Carrera 26 No.36 – 14 Piso 7 Edificio Fénix (Bucaramanga – Santander), y al correo electrónico predial@rutadelcacao.com.co

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

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

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

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

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

Respetuosamente,



ANTONIO MARTÍNEZ MAESE

Representante Legal

Concesionaria Ruta del Cacao S.A.S.

Nit: 900.871.368-6



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

Bucaramanga, 30 de noviembre de 2021

Señores
CONCESIÓN RUTA DEL CACAO
Ciudad

Cordial saludo:

De acuerdo a su amable solicitud estamos presentando el Avalúo Corporativo Comercial No. RDC 9-107, correspondiente a la ficha predial BBY-UF_09_107, del predio denominado "San Luis El Guamito", ubicado en la vereda Portugal del municipio de Lebrija, departamento de Santander, república de Colombia.

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

Cordialmente,



JULIO CESAR ARDILA
Director Ejecutivo



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

DATOS GENERALES DEL AVALÚO CORPORATIVO RDC 9-107

CLASE DE AVALÚO

CORPORATIVO COMERCIAL

SOLICITANTE

CONCESIÓN RUTA DEL CACAO

DATOS DEL INMUEBLE

BBY-UF_09_107
PREDIO "SAN LUIS EL GUAMITO"
VEREDA PORTUGAL
MUNICIPIO DE LEBRIJA
DEPARTAMENTO DE SANTANDER
REPÚBLICA DE COLOMBIA

USO DEL AVALÚO

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

PROPIETARIOS

AVIMOL S.A.S

AVALUADOR DESIGNADO

ING. DEXY DAMARYS ALBARRACÍN PÉREZ

FECHA DE INSPECCIÓN

30 DE NOVIEMBRE DE 2021



1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Solicitante: Concesión Ruta Del Cacao.

1.2. Tipo de inmueble: Predio rural

1.3. Tipo de avalúo: Comercial Corporativo

1.4. Marco Normativo:

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



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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

1.5. Departamento: Santander

1.6. Municipio: Lebrija

1.7. Vereda o corregimiento: Portugal

1.8. Dirección del inmueble: San Luis El Guamito

1.9. Abscisado o coordenadas de área requerida:

K Inicial	K Final
K 111+218,59	K 111+615,51

1.10. Uso actual del inmueble: Rural – Ganadero

1.11. Uso por Norma: Rural – Agroforestal - Bosque Natural – Abastecedor de Acueducto

1.12. Información catastral:

Número predial	68 406 00 00 0005 0059 000
Área catastral de terreno	44 Ha + 5000 m ²



Área catastral construida	9.822,00 m ²
---------------------------	-------------------------

1.13. Fecha de visita de inspección al predio: 12 de noviembre de 2021

1.14. Fecha del informe de avalúo: 30 de noviembre de 2021

2. DOCUMENTOS

- a. Certificación de tradición vigente:** Matrícula 300-6621 de fecha 13-08-2021.
- b. Escritura pública:** Escritura Pública No. 2568 del 19 Junio de 1996, Notaria Quinta de Bucaramanga
- c. Certificado catastral:** Registros 1 y 2 IGAC.
- d. Certificación de uso de suelo y norma de usos:** Expedido el 30 de julio de 2020 por la Oficina Asesora de Planeación del municipio de Lebrija.
- e. Estudios de títulos:** Fecha 3 de agosto de 2020; alcance I agosto del 2021.
- f. Reglamentos de propiedad horizontal:** No aplica.
- g. Cartas catastrales de localización del predio y/o ficha predial:** Ficha predial BBY_UF_09_107 de fecha 2 de agosto del 2021.
- h. Planos topográficos, de afectaciones, o urbanísticos:** Plano de afectación BBY_UF_09_107 de fecha julio de 2021.
- i. Planos arquitectónicos:** No aplica.
- j. Solicitud de valoración de los conceptos por daño emergente, lucro cesante:**

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

- k. Otros:** Se aporta documentación para análisis de tasación de lucro cesante, en caso de que aplique la indemnización.



Documentos aportados:

- Cámara de Comercio AVIMOL S.A.S
- Estado de resultados 2020
- Estados Financieros 2020
- Declaración de renta AVIMOL S.A.S AÑOS 2020
- Registro Único Tributarios -RUT

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 3.1. Propietarios:** AVIMOL S.A.S Nit. 890204199-2
- 3.2. Título de adquisición:** Escritura Pública No. 2568 del 19 de junio de 1996, otorgada en la Notaria Quinta de Bucaramanga.
- 3.3. Matrícula inmobiliaria:** 300-6621 – Oficina de registro de instrumentos públicos de Bucaramanga
- 3.4. Observaciones jurídicas:** De acuerdo al *estudio de títulos* el inmueble objeto del presente estudio no registra gravámenes, medidas cautelares y/o limitaciones de dominio. El predio registra en el certificado de Tradición Servidumbres:

Servidumbre de tránsito de agua activa, de PROINSA LIDA PROMOTORA DE INVERSIONES SÁNCHEZ a favor de ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A., mediante escritura Pública No. 1501 del 10 de julio de 1980, Notaria cuarta de Bucaramanga, inscrita en la anotación No. 10 del folio de matrícula.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

- 4.1. Delimitación del sector:** Por el Norte: Las veredas Buena Vista y San Pacho; por el Sur: La Vereda San Nicolás; por el Oriente: Vereda la Esmeralda y el progreso y por el Occidente: La Vereda San Lorenzo.
- 4.2. Actividad predominante:** El sector se caracteriza por tener actividad predominante agrícola, aunque los predios ubicados junto a la vía nacional facilitan actividades de servicios e industriales.
- 4.3. Topografía:** Ondulada (7 % a 12 %).



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

4.4. Características climáticas:

Altura: 1082 m.s.n.m.

Temperatura: 26°C

Precipitación anual: 1.280 mm

4.5. Condiciones Agrológicas: Clase agrológica VI de acuerdo mapa agrológico de Santander – IGAC, con los siguientes atributos:

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

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

4.6. Servicios públicos:

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

4.7. Servicios comunales:

Escuela:	SI
----------	----



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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

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

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

- 5.1. Documento EOT:** Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Lebrija, Acuerdo Municipal 011 del 28 de noviembre del 2003, modificado mediante Acuerdo Municipal 010 del 24 de Julio de 2011.
- 5.2. Clasificación de uso de suelo:** Rural- Agroforestal – Bosque Natural – Abastecedor de acueducto.

AGROFORESTAL		
Uso Principal	Agroforestal	
Usos Compatibles	Usos Condicionados	Usos Prohibidos
Forestal Productor – Protector, Agricultura biológica, Agricultura bajo ambiente controlado, investigación y restauración ecológica, infraestructura básica para el uso principal	Agropecuaria tradicional, forestal productor, agroindustria, minería, centros vacacionales, vías	Urbanos, agricultura intensiva, industriales, loteo con fines de construcción de vivienda

BOSQUE NATURAL		
Uso principal	Manejo Integral de Recursos Naturales	
Usos Compatibles	Usos Condicionados	Usos Prohibidos
Recreación pasiva, investigación controlada de la vegetación natural de matorral y herbáceas y fauna silvestre asociada	Agricultura biológica y tradicional, ecoturismo, recreación activa, construcción vivienda del propietario	Agropecuaria intensiva, forestal productor, minería, loteo para parcelaciones, agroindustria



ABASTECEDOR DE ACUEDUCTO		
Usos Principales	Restauración ecológica, protección y conservación de los recursos naturales.	
Usos Compatibles	Usos Condicionados	Usos Prohibidos
Forestal protector con especies nativas, agroforestal, investigación controlada, recreación pasiva	Agropecuario tradicional, agricultura orgánica bajo invernadero, ecoturismo, captación de aguas, aprovechamiento de productos no maderables del bosque natural sin cortar los árboles o arbustos, aprovechamiento de productos maderables de bosque plantados con especies introducidas, agroindustria	Agropecuario intensivo, forestal productor, forestal con especies introducidas, industria, construcción de vivienda y parcelación, caza de fauna silvestre, minería

Fuente: Certificado de uso del suelo expedido por la oficina de planeación del Municipio.

5.3. Edificabilidad, índices o densidad por hectárea: No aplica.

5.4. Afectaciones: Servidumbre pasiva de tránsito a favor de La Electrificadora de Santander S.A. Constituida mediante escritura pública No. 1501 del 10 de julio de 1980 de la Notaria 4 de Bucaramanga. 393,56 m2 dentro del área requerida. Además, se evidencia en campo una servidumbre eléctrica de hecho de media tensión, sobre la franja de terreno requerida.

(Fuente: Informe Técnico de Servidumbres BBY-UF_09_107)

5.5. Observaciones a la reglamentación urbanística:

De acuerdo al certificado de uso de suelo expedido el 30 de julio de 2020 por la Oficina Asesora de Planeación de Lebrija el predio presenta uso Agroforestal, Bosque Natural, Abastecedor de Acueducto. Adicionalmente, se verifica cualitativamente la correspondencia de la clasificación del territorio establecida en el certificado, con relación a la cartografía del EOT vigente.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

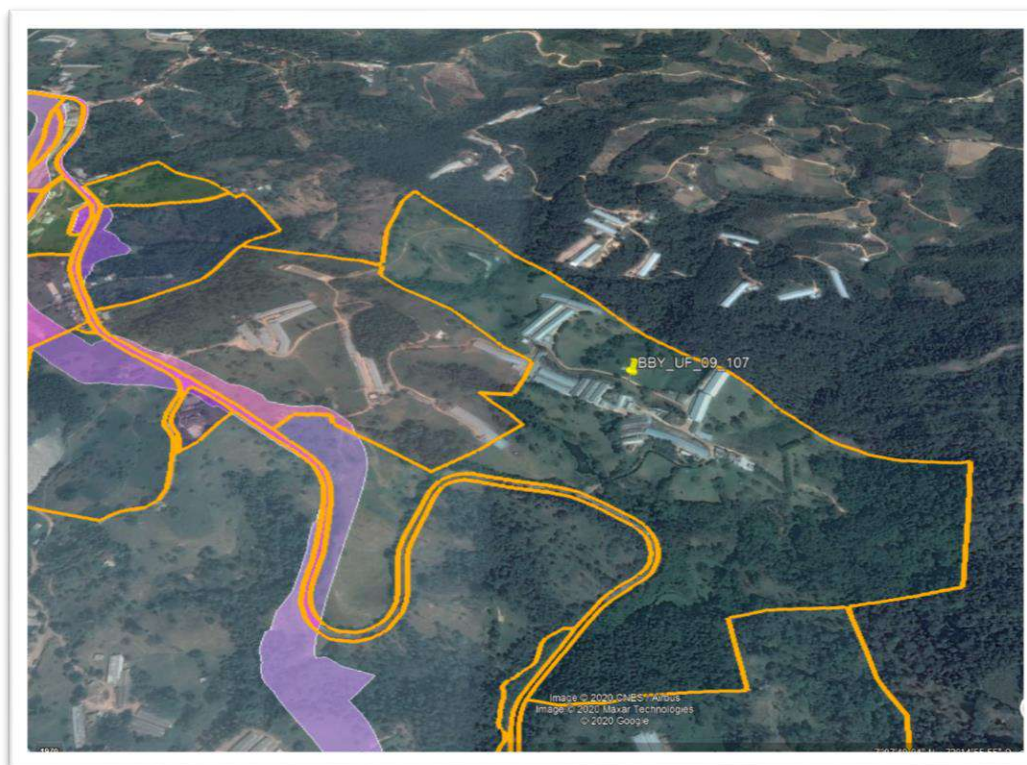
EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

El predio cuenta con tres usos de suelos según el certificado de uso de suelos, BOSQUE NATURAL, AGROFORESTAL y ABASTECEDOR DE ACUEDUCTO, sin embargo, dentro de la faja de terreno se ven afectados dos:

BOSQUE NATURAL: 2882,31 m² y AGROFORESTAL: 9773,82 m²

Fuente: Ficha predial BBY_UF_09_107 e Informe Técnico de Usos del Suelo.

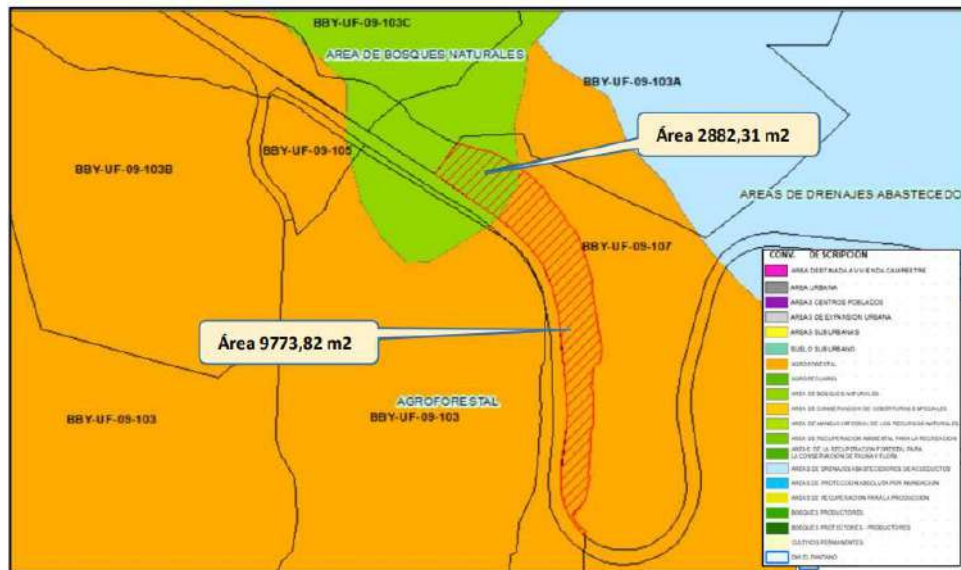
5.6. Plano de Localización Geoespacial:



Fuente: Google Earth



5.7. Plano de Localización en el Mapa del EOT



Fuente: Informe técnico de usos del suelo CONCOL

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. Ubicación: El predio se ubica sobre la vía nacional Bucaramanga Barrancabermeja con acceso para la franja de terreno requerida por el PR 54 + 240 en suelo rural.

Coordenadas: 73°14' 12,77" O / 7° 7' 11,38" N

6.2. Área del terreno:

ÁREA TOTAL DEL TERRENO	42,0000	Ha
ÁREA REQUERIDA	1,265613	Ha
ÁREA REMANENTE	0,0000	Ha
ÁREA SOBRANTE	40,734387	Ha
ÁREA TOTAL REQUERIDA	1,265613	Ha
FUENTE: FICHA PREDIAL	BBY-UF_09_107	

Dentro de la faja de terreno requerida para el proyecto se ven afectados área de BOSQUE NATURAL: 2882,13 m² y AGROFORESTAL: 9773,82 m².



6.3. Linderos del área objeto de valoración:

ÁREA REQUERIDA	
NORTE	En 139,91 m con predio de AVIMOL S.A. (área sobrante) (P2-P15)
ORIENTE	En 286,42 m con predio de AVIMOL S.A.(área sobrante) (P15-P43)
SUR	En 30,23 m con Vía Nacional Barrancabermeja – Bucaramanga (P43-P46)
OCCIDENTE	En 381,27 m con Vía Nacional Barrancabermeja – Bucaramanga (P 46-P1) AVIMOL S.A. (P1-P2)

Fuente: Ficha predial BBY_UF_09_107

6.4. Vías de acceso al predio: Al predio se accede desde la Ruta Nacional 66, en el tramo que conduce de Bucaramanga Barrancabermeja sobre el PR 54+240 aproximadamente, margen izquierdo de la vía nacional.

6.5. Unidades fisiográficas

UNIDADES FISIGRÁFICAS	UNIDAD 1	UNIDAD 2
ÁREA (ha)	0.977382	0.288231
RELIEVE	Ondulado	Ondulado
PENDIENTE	7 % - 12 %	7 % - 12 %
USO ACTUAL PRINCIPAL	Rural – Agroforestal	Rural – Bosque Natural
NORMA	Rural	Rural
CLASE AGROLÓGICA	VI	VI

6.6. Áreas construidas:

CONSTRUCCIONES			
ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD
A1	Vivienda	m ²	127,59

Fuente: Ficha predial BBY_UF_09_107



6.7. Características constructivas:

CONSTRUCCIONES						
ITEM	DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	ESTADO	UNIDAD	CANTIDAD
A1	Construcción con muros en mampostería frisados y pintados, cubierta en teja de zinc a dos aguas, soportada en madrea rolliza y cielo falso en tela de polipropileno, piso en cemento esmaltado; Vivienda consta de dos habitaciones, sala comedor y cocina con mueble en madera aglomerada y lavaplatos en acero inoxidable; baño con servicio de sanitario, lavamanos y ducha; seis (6) ventanas en carpintería metálica y vidrio y cuatro (4) puertas metálicas; terraza frontal con baranda pintada en madera aserrada y tiras en guadua. Estado de conservación Bueno.	20	70	Bueno	m²	127,59

Fuente: Ficha predial BBY_UF_09_107

6.8. Construcciones anexas:

ANEXOS CONSTRUCTIVOS						
ITEM	DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	ESTADO	UNIDAD	CANTIDAD
B1	Portón principal Vehicular metálico de 4,20m x 2,00m de alto de dos abas con marco en tubos de 3" tipo pesado y varilla de 1/2" verticales, soportado en 2 tubos metálicos de 6", puerta peatonal con marco en perfil y lamina metálicos, malla eslabonada metálica soportada en tubo de 6" (portón) y tubo de 4" tipo pesado de 1,00m x 2,00m de alto.	20	50	Bueno	und	1,00
B2	Cerca eléctrica divisoria de 3 y 4 hilos y postes en madera cada 4 metros	10	20	Bueno	m	144,91
B3	Vía de acceso e interna en recebo, ancho promedio de 5,40m en buen estado.	20	30	Regular	m²	565,16
B4	Cerco perimetral a la construcción A1, a seis hilos con postes en madera cada 3 metros	15	20	Bueno	m	90,79
B5	Perrera con estructura en madera aserrada, cubierta y cerramiento en teja de zinc, piso en tierra	15	30	Regular	m²	1,95
B6	Enramada Adosada a A1 con cubierta en teja de zinc soportada sobre madera rolliza y parales en guadua, piso en concreto, Lavadero con placa en concreto de 0,10m de espesor, tanque en ladrillo pañetado a dos caras de 1,40m x 0,80m x 1,00m de altura	20	30	Regular	m²	5,57
B7	Zona dura en concreto perimetral de A1 con espesor de 0,15m x 0,80m de ancho	20	40	Regular	m²	39,10
B8	Pozo Séptico (vivienda) con tapa en concreto de 1,55m x 2,20m.	20	30	Bueno	und	1,00
B9	Enramada con estructura en madera y cubierta en lámina de zinc de 4,15m 3,20m de ancho, bebedero y	20	30	Bueno	m²	13,28



	comedero en concreto de 3.90m x 0,80m x 070m de altura promedio.					
B10	Piso en empedrado de forma irregular perimetral de B9	20	40	Regular	m²	17,08

Fuente: Ficha predial BBY_UF_09_107

6.9. Cultivos y especies:

ESPECIE	UNIDAD	CANTIDAD	ESTADO
Cerca Viva en Swinglea	m	342,00	Bueno
Frutal Aguacate Edad: Crecimiento	und	2,00	Bueno
Frutal Guayabo Edad: Producción	und	4,00	Bueno
Frutal Limón Edad: Producción	und	3,00	Bueno
Frutal Mango Edad: Joven	und	2,00	Bueno
Frutal Palma de Coco Edad: Producción	und	3,00	Bueno
Frutal Papayo Edad Crecimiento	und	1,00	Bueno
Frutal Plátano Edad: joven	und	3,00	Bueno
Girasol Edad: Joven	und	200,00	Bueno
Maderable Cedro Cap: 90 alt: 10	und	2,00	Bueno
Maderable Gallinero Cap: 60 alt: 7	und	17,00	Bueno
Maderable Tachuelo Cap´: 30 alt: 6	und	4,00	Bueno
Maderable Verdenace Cap: 30 alt: 5	und	5,00	Bueno
Maderable Urumo Cap: 30 alt: 6	und	19,00	Bueno
Medicinal Matarratón	und	3,00	Bueno
Trinitario	und	1,00	Bueno
Mata de Yuca	und	36,00	Bueno
Maderable Moncoro Cap 60 alt 13	und	12,00	Bueno
Pasto estrella	m²	10.031,56	Bueno

Fuente: Ficha Predial BBY_UF_09_107

7. MÉTODOS VALUATORIOS

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

ARTÍCULO 1º.-MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de



las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

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

APLICACIÓN DE LOS MÉTODOS.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



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

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS Y/O TRANSACCIONES OBTENIDAS

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

No.	Tipo de inmueble	Ubicación del predio	Datos Transacción / Oferta	Valor transacción / oferta	Área terreno Ha	Área Construcciones m ²	Área cultivos o coberturas ha.	Fuente
1	Predio rural	Lebrija - UF9	TRANSACCIÓN: Predio Lote A El Cacique FMI 300-262376 EP 434 13/07/2018	\$401.415.340	2,323110	Varios	Varios	Escritura Pública 434 13/07/2018
2	Predio rural	Lebrija - UF9	TRANSACCIÓN: Lote No. 1 La Cordillera FMI 300-299365 EP 334 01/06/2018	\$23.188.065	0,134077	0	0,131781	Escritura Pública 334 01/06/2018
3	Predio rural	Lebrija - UF9	TRANSACCIÓN: Predio Villa Luz FMI 300-61353 EP 660 08/10/2018	\$158.450.920	0,795234	Varios	Varios	Escritura Pública 660 08/10/2018

8.2. DEPURACIÓN DE OFERTAS / TRANSACCIONES

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



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

DATOS OFERTAS / TRANSACCIONES DE MERCADO - VALORES DE REFERENCIA - SUELO RURAL SIN RESTRICCIONES AMBIENTALES SECTOR - UF9																
Ubicación del predio	Transacción / Oferta	Valor transacción / oferta	% Negociación	Valor Ajustado	DEPURACIÓN DE VALORES											
					Área cultivos o coberturas ha.	Valor coberturas o cultivos	Área Construcciones m ² /ml	Valor construcciones / mejoras	Área terreno Ha	Valor Terreno Segregado	Área protección Ha	Valor Terreno Protección	Área terreno sin afectación Ha	Valor depurado Ha sin restricciones	Factor indexación IPC	Valor depurado final Ha sin restricciones a valor presente
Lebrija - UF9	TRANSACCIÓN: Predio Lote A El Cacique FMI 300-262376 EP 434 13/07/2018	\$401.415.340	0%	\$401.415.340	Varios	\$5.238.586	Varios	\$87.437.460	2,323110	\$308.739.294	0,884713	\$72.616.358	1,438397	\$164.157.000	1,063520871	\$174.584.395
Lebrija - UF9	TRANSACCIÓN: Lote No. 1 La Cordillera FMI 300-299365 EP 334 01/06/2018	\$23.188.065	0%	\$23.188.065	0,131781	\$1.186.029	0	\$0	0,134077	\$22.002.036	0,000000	\$0	0,134077	\$164.100.000	1,062128688	\$174.295.318
Lebrija - UF9	TRANSACCIÓN: Predio Villa Luz FMI 300-61353 EP 660 08/10/2018	\$158.450.920	0%	\$158.450.920	Varios	\$2.556.900	Varios	\$32.632.750	0,795234	\$123.261.270	0,000000	\$0	0,795234	\$155.000.000	1,059142484	\$164.167.085
NOTA: Los valores de las transacciones son indexados a valores de enero de 2021 utilizando el Índice de Precios al Consumidor IPC determinados por el DANE.													PROMEDIO		\$171.015.599	
													DESVIACIÓN ESTÁNDAR		\$5.932.748	
													COEFICIENTE DE VARIACIÓN		3,47%	
													LIMITE SUPERIOR		\$176.948.348	
													LIMITE INFERIOR		\$165.082.851	



9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

No aplica.

10. CÁLCULOS VALOR DEL TERRENO

10.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO

No.	Ubicación del predio	Transacción / Oferta	Valor depurado final Ha
1	Lebrija - UF9	TRANSACCIÓN: Predio Lote A El Cacique FMI 300-262376 EP 434 13/07/2018	\$174.584.395
2	Lebrija - UF9	TRANSACCIÓN: Lote No. 1 La Cordillera FMI 300-299365 EP 334 01/06/2018	\$174.295.318
3	Lebrija - UF9	TRANSACCIÓN: Predio Villa Luz FMI 300-61353 EP 660 08/10/2018	\$164.167.085
PROMEDIO			\$171.015.599
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			\$ 5.932.748
COEFICIENTE DE VARIACIÓN			3,47%
LÍMITE SUPERIOR			\$176.948.348
LÍMITE INFERIOR			\$165.082.851

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE

El análisis de la muestra y su comportamiento es acertado, el coeficiente de variación es de 3,47 %, por lo tanto, se encuentra en el rango inferior al $r < 7,5\%$ y podemos afirmar que la muestra estadística es aceptable, según la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el IGAC.



Teniendo en cuenta las condiciones físicas y geoespaciales del área objeto de estudio, se adopta el límite superior obtenido del análisis estadístico como valor de referencia por hectárea de terreno sin restricciones ambientales para el presente ejercicio valuatorio, es decir, la suma de \$ 171.015.599 / ha.

10.3. EJERCICIOS RESIDUALES

No aplica por los atributos normativos del predio.

10.4. SERVIDUMBRES

Al ser estudiado el folio de matrícula No. 300-6621 en las anotaciones y en la complementación se pudo evidenciar en la anotación numero 10 por medio de la escritura pública No. 1501 del 10 de julio de 1980 de la notaría 4ª de Bucaramanga, se constituyó servidumbre pasiva de tránsito en favor de la Electrificadora de Santander S.A., con una zona de aislamiento de aproximadamente 10 metros de ancho por 200 metros de largo. Al realizarse la inspección en campo se pudo evidenciar la existencia física de dicha servidumbre, por lo que se pudo determinar que sobre la faja de terreno requerida para el predio BBY-UF_09_107, se encuentran 393,56 m² de la servidumbre anteriormente mencionada. (área tomada del informe de servidumbres)

De acuerdo con lo establecido en la Resolución 620 de 2008 del IGAC "*Es necesario que el perito establezca si existe pago de la servidumbre para ser descontado del valor final o por el contrario manifestar el hecho.*"

De acuerdo a la documentación aportada, se logran establecer los siguientes descuentos por pagos de servidumbre:

Escritura	Concepto	Valor pago	Área pago (m ²)	Indice IPC 1980-07	Indice IPC 2021-09	Pago a valor presente	Área servidumbre en área requerida (m ²)	Valor actual a descontar por área requerida
Escritura 1501 del 10 de julio de 1980 - Notaría 4 Bucaramanga	Servidumbre pasiva de tránsito en favor de la Electrificadora de Santander S.A	\$ 30.000	2.000	15,99	4,33	\$ 110.785	393,56	\$ 21.800

La suma de los descuentos por pagos de servidumbres corresponde a \$ 21.800 (VENTIUN MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE.)



10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

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

NOTA: Resaltar que el suelo en bosque natural cuenta con restricciones en uso debido a sus atributos normativos, por lo tanto, el valor obtenido de la metodología en mención es asignable a la Unidades Fisiográfica 2.

La metodología de ponderación por puntos se aplica a continuación:

RELIEVE	PUNTOS	A.A.
PLANA 1% A 3%	20	15
LIGERAMENTE PLANA 3% A 7%	18	
ONDULADO 7% A 12%	15	
FUERTEMENTE OND. 12% A 25%	12	
QUEBRADO 25% A 50%	7	
FUERTEMENTE QUEBRADO 50% A 75%	5	
ESCARPADO >75%	3	
DISPONIBILIDAD DE AGUA	PUNTOS	A.A.
ABUNDANTE - SISTEMA DE RIEGO TECNIFICADO Y CON LICENCIA	40	10
SUFICIENTE - PROPIA CON LICENCIA VIGENTE	20	
ESCASA - ACUEDUCTO / RESERVORIO	10	
SIN AGUA - LLUVIAS	5	
COBERTURA VEGETAL	PUNTOS	A.A.
BOSQUE NATURAL	25	25
BOSQUE SECUNDARIO	20	
ENMALEZADO	15	



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

PRADERAS	10	
USO DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN	PUNTOS	A.A.
SUBURBANO MIXTO RESIDENCIAL COMERCIAL INDUSTRIAL	15	5
AGROPECUARIO DE PRODUCCIÓN	10	
AGROPECUARIO CON RESTRICCIONES	5	
GANADERÍA EXTENSIVA	2	
TOTAL FACTOR DE AJUSTE POR ASPECTOS AMBIENTALES (A.A.)		55%

VALOR HECTÁREA DE REFERENCIA (ha) ADOPTADO DE ACUERDO CON EL ANÁLISIS DE MERCADO	\$ 171.015.599
TOTAL FACTORES DE AJUSTE	55%
VALOR HECTÁREA AJUSTADA PARA SUELO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL/RONDA HÍDRICA	\$ 94.058.579

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

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



11.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINI)

CONSTRUCCIONES PRINCIPALES									
ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
A1	20	70	29%	3,0	33,14%	\$ 408.416	\$ 135.359	\$ 273.057	\$ 273.100
ANEXOS CONSTRUCTIVOS									
ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
B1	20	50	40%	3,5	51,84%	\$ 2.498.171	\$ 1.295.127	\$1.203.044	\$ 1.203.000
B2	10	20	50%	3,0	48,81%	\$ 38.695	\$ 18.889	\$ 19.806	\$ 19.800
B3	20	30	67%	3,5	70,14%	\$ 38.977	\$ 27.338	\$ 11.639	\$ 11.600
B4	15	20	75%	2,5	68,34%	\$ 29.933	\$ 20.456	\$ 9.477	\$ 9.500
B5	15	30	50%	3,0	48,81%	\$ 131.164	\$ 64.027	\$ 67.137	\$ 67.100
B6	20	30	67%	3,5	70,14%	\$ 277.152	\$ 194.392	\$ 82.760	\$ 82.800
B7	20	40	50%	3,5	58,15%	\$ 66.380	\$ 38.603	\$ 27.777	\$ 27.800
B8	20	30	67%	3,5	70,14%	\$ 5.581.000	\$ 3.914.458	\$1.666.542	\$ 1.666.500
B9	20	30	67%	3,5	70,14%	\$ 174.853	\$ 122.640	\$ 52.213	\$ 52.200
B10	20	40	50%	3,0	48,81%	\$ 53.849	\$ 26.286	\$ 27.563	\$ 27.600

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. SOPORTE DE LOS VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

Los valores de las especies vegetales se toman del documento técnico de soporte "VALORACIÓN DE ESPECIES FORESTALES Y COBERTURAS VEGETALES PARA EL DEPARTAMENTO DE SANTANDER 2021-2022 - LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER."

13. CONSIDERACIONES GENERALES

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



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

- Ubicación del inmueble en un sector accesible, sobre vía nacional, cercano a la cabecera municipal de Lebrija. Zona dedicada a actividades residenciales, industriales y de comercio; también se evidencian actividades agropecuarias.
- Vías de acceso y comunicación, se encuentra sobre la vía nacional que comunica a Bucaramanga con Barrancabermeja, vía en buen estado de conservación, lo cual facilita el desplazamiento hacia la cabecera municipal de Lebrija y hacia otros municipios de Santander.
- Servicios públicos disponibles en el predio.
- Normatividad urbanística de acuerdo al Esquema de Ordenamiento Territorial vigente para el municipio, suelo Bosque natural, agroforestal y cultivos permanentes.
- No se observa acción de grupos al margen de la ley o problemáticas sociales de ningún tipo que afecten la comercialización y el valor del bien avaluado.
- Se realizó el estudio de ofertas y transacciones recientes efectuadas en el sector y en predios vecinos, realizando la debida depuración y validación de los datos para la determinación del valor del terreno.
- Las perspectivas de valorización de la zona son buenas, en razón al proyecto en desarrollo "Corredor Vial Bucaramanga - Barrancabermeja - Yondó"
- Para efectos informativos y de mera referencia, se revisó el último Estudio de Zonas Homogéneas Geoeconómicas realizado para el corredor vial y el área de influencia, aportado por la Concesión Ruta del Cacao y aprobado por la Agencia Nacional de Infraestructura.
- Solicitud del encargo valuatorio por parte del solicitante Concesión Ruta del Cacao, referente al daño emergente y lucro cesante a tasar en el presente informe; contenidos en la Resolución 898 de 2014 del IGAC. Para lo cual se tendrá en cuenta los documentos aportados.

14. RESULTADO DE AVALÚO

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



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

14.1	VALUACIÓN DEL TERRENO				
	ÁREA	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNIDAD	VALOR PARCIAL
	Área Bosque Natural	0,288231	Ha	\$ 94.058.579	\$ 27.110.598
	Área Agroforestal	0,977382	Ha	\$ 171.015.599	\$ 167.147.568
	VALOR DEL TERRENO				\$ 194.258.166
	DESCUENTOS POR SERVIDUMBRES YA PAGADAS				\$ 21.800
	VALOR DEL TERRENO - DESCUENTOS POR SERVIDUMBRES YA PAGADAS				\$ 194.236.366
14.2	VALUACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES				
	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNIDAD	VALOR PARCIAL
	A1	127,59	m²	\$ 273.100	\$ 34.844.829
	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				\$ 34.844.829
14.3	VALUACIÓN DE LAS MEJORAS O CONSTRUCCIONES ANEXAS				
	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNIDAD	VALOR PARCIAL
	B1	1,00	und	\$ 1.203.000	\$ 1.203.000
	B2	144,91	m	\$ 19.800	\$ 2.869.218
	B3	565,16	m²	\$ 11.600	\$ 6.555.856
	B4	90,79	m	\$ 9.500	\$ 862.505
	B5	1,95	m²	\$ 67.100	\$ 130.845
	B6	5,57	m²	\$ 82.800	\$ 461.196
	B7	39,10	m²	\$ 27.800	\$ 1.086.980
	B8	1,00	und	\$ 1.666.500	\$ 1.666.500
	B9	13,28	m²	\$ 52.200	\$ 693.216
	B10	17,08	m²	\$ 27.600	\$ 471.408
	VALOR DE LAS MEJORAS O CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 16.000.724
14.4	VALUACIÓN DE LAS ESPECIES VEGETALES O CULTIVOS				
	ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNIDAD	VALOR PARCIAL
	Cerca Viva en Swinglea	342,00	m	\$ 20.000	\$ 6.840.000
	Frutal Aguacate Edad: Crecimiento	2,00	und	\$ 122.880	\$ 245.760
	Frutal Guayabo Edad: Producción	4,00	und	\$ 101.376	\$ 405.504
	Frutal Limón Edad: Producción	3,00	und	\$ 160.000	\$ 480.000



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

Frutal Mango Edad: Joven	2,00	und	\$ 122.880	\$ 245.760
Frutal Palma de Coco Edad: Producción	3,00	und	\$ 768.000	\$ 2.304.000
Frutal Papayo Edad Crecimiento	1,00	und	\$ 92.160	\$ 92.160
Frutal Plátano Edad: joven	3,00	und	\$ 30.720	\$ 92.160
Girasol Edad: Joven	200,00	und	\$ 47.360	\$ 9.472.000
Maderable Cedro Cap: 90 alt: 10	2,00	und	\$ 246.784	\$ 493.568
Maderable Gallinero Cap: 60 alt: 7	17,00	und	\$ 44.800	\$ 761.600
Maderable Tachuelo Cap: 30 alt: 6	4,00	und	\$ 37.376	\$ 149.504
Maderable Verdenace Cap: 30 alt: 5	5,00	und	\$ 79.360	\$ 396.800
Maderable Urumo Cap: 30 alt: 6	19,00	und	\$ 119.424	\$ 2.269.056
Medicinal Matarratón	3,00	und	\$ 74.624	\$ 223.872
Trinitario	1,00	und	\$ 47.360	\$ 47.360
Mata de Yuca	36,00	und	\$ 5.120	\$ 184.320
Maderable Moncoro Cap: 60 alt: 13	12,00	und	\$ 119.424	\$ 1.433.088
Pasto estrella	10.031,56	m²	\$ 960	\$ 9.630.298
VALOR DE LAS ESPECIES VEGETALES O CULTIVOS				\$ 35.766.810
Nota 1: El valor de la especie "Pasto Estrella" se adopta con base en la especie "Pasto Barichiaria" en el documento de valores de especies anexo. Nota 2: El valor de la especie "Urumo" se adopta con base en la especie "Guasimo" en el documento de valores de especies anexo. Nota 3: El valor de la especie "Girasol" se adopta con base en la especie "Cayeno" en el documento de valores de especies anexo.				
14,5	VALOR TOTAL FRANJA DE AFECTACIÓN VIAL			\$ 280.848.729
VALOR EN LETRAS:		DOSCIENTOS OCHENTA MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS VEINTINUEVE PESOS M/CTE.		



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

15. DETERMINACIÓN DAÑO EMERGENTE

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

GASTOS DE NOTARIADO Y REGISTRO APROXIMADOS		
VALOR BASE DE COMPRAVENTA	\$280.848.729	Tasa o valor estimado % / \$
DERECHOS NOTARIALES:		
DERECHOS NOTARIALES	\$ 982.971	0,350%
HOJAS DE ESCRITURA (8)	\$ 29.600	\$ 3.700
COPIAS DE ESCRITURA (2) (46 HOJAS)	\$ 170.200	\$ 3.700
AUTENTICACIONES (6)	\$ 18.600	\$ 3.100
REPRESENTACIÓN LEGAL	\$ 6.800	\$ 6.800
SUBTOTAL	\$ 1.208.171	
CUENTAS DE ORDEN		
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO	\$ 9.300	50%
FONDO NACIONAL DE NOTARIADO	\$ 9.300	50%
IVA	\$ 229.552	
SUBTOTAL	\$ 248.152	
TOTAL A PAGAR EN NOTARIA	\$ 1.456.323	
OTROS GASTOS		
BOLETA FISCAL	\$ 4.493.580	1,60%
REGISTRO	\$ 2.162.535	0,77%
OTROS	\$ 20.000	
SUBTOTAL	\$ 6.676.115	
GRAN TOTAL	\$ 8.132.438	

Fuente: Superintendencia de notariado y registro

SON: OCHO MILLONES CIENTO TREINTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS M/CTE.

16. DETERMINACIÓN LUCRO CESANTE CON BASE EN LA DOCUMENTACIÓN APORTADA

La empresa AVIMOL S.A. aporta la declaración de renta del año 2020 por el desarrollo de su actividad económica, el estado de resultados del período y



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

otros resultados integrales por los años terminados en diciembre 31 de 2020 y 2019, además de los estados de situación financiera a diciembre 31 de 2020 y 2019, firmada por la profesional en contaduría RUTH ANGÉLICA PINEDA SUÁREZ con TP 109603-T; donde se reporta aspectos generales de la empresa.

La documentación contable, no da claridad de la información correspondiente al predio "San Luis El Guamito", ni de la franja objeto de estudio.

Cabe aclarar que, aunque el bien inmueble hace parte de una unidad productiva junto con otros predios, la información aportada no evidencia que con la intervención al inmueble se vea afectada la producción del mismo.

Teniendo en cuenta lo anterior, no aplica la tasación del lucro cesante por el área requerida.

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

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

Cordialmente,

DEXY DAMARYS ALBARRACÍN PÉREZ
R.A.A. AVAL - 60359600
Avaluador Designado

BRYAN FRANKZUA RAMIREZ JAIMES
R.A.A. AVAL - 1098804387
Coordinador Dpto. de Avalúos



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

ANEXO FOTOGRÁFICO

FICHA PREDIAL:

BBY_UF_09_107

2021



Vía de Acceso sobre la Via Nacional



Vía de Acceso sobre la Via Nacional



Acceso al Predio



A1



A1 - Acceso a la vivienda



A1 - Terraza



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

ANEXO FOTOGRÁFICO

FICHA PREDIAL:

BBY_UF_09_107

2021



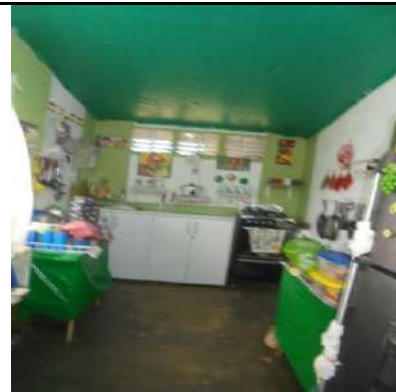
A1-Sala



A1- Sala



A1- Comedor



A1- Cocina



A1- Alcoba



A1- Alcoba



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

ANEXO FOTOGRÁFICO

FICHA PREDIAL:

BBY_UF_09_107

2021



A1- Baño



B1- Portón de acceso



B2: Cerca perimetral



B2: Cerca perimetral



B3: Vía Interna



B3: Vía Interna



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

ANEXO FOTOGRÁFICO

FICHA PREDIAL:

BBY_UF_09_107

2021



B4: Cerca perimetral



B4: Cerca perimetral



B5: Perrera



B6: Enramada



B7: Zona Dura



B7 - Zona Dura



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

ANEXO FOTOGRÁFICO

FICHA PREDIAL:

BBY_UF_09_107

2021



B7 - Zona Dura



B8- Pozo Séptico



B9-Bebedero



B9-Bebero



B10-Piso Empedrado



B10 - Piso Empedrado



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

ANEXO FOTOGRÁFICO

FICHA PREDIAL:

BBY_UF_09_107

2021



Cerca viva en Swinglea



Aguacate



Guayabo



Limón



Mango



Palma



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

ANEXO FOTOGRÁFICO

FICHA PREDIAL:

BBY_UF_09_107

2021



Papayo



Plátano



Girasol - Plantas ornamentales



Cedro



Gallinero



Tachuelo



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

ANEXO FOTOGRÁFICO

FICHA PREDIAL:

BBY_UF_09_107

2021



Verdenace



Urumo



Matarratón



Trinitarios



Yuca



Moncoro



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

ANEXO FOTOGRÁFICO

FICHA PREDIAL:

BBY_UF_09_107

2021



Pasto



Pasto



Cedro



Cerca Swinglea



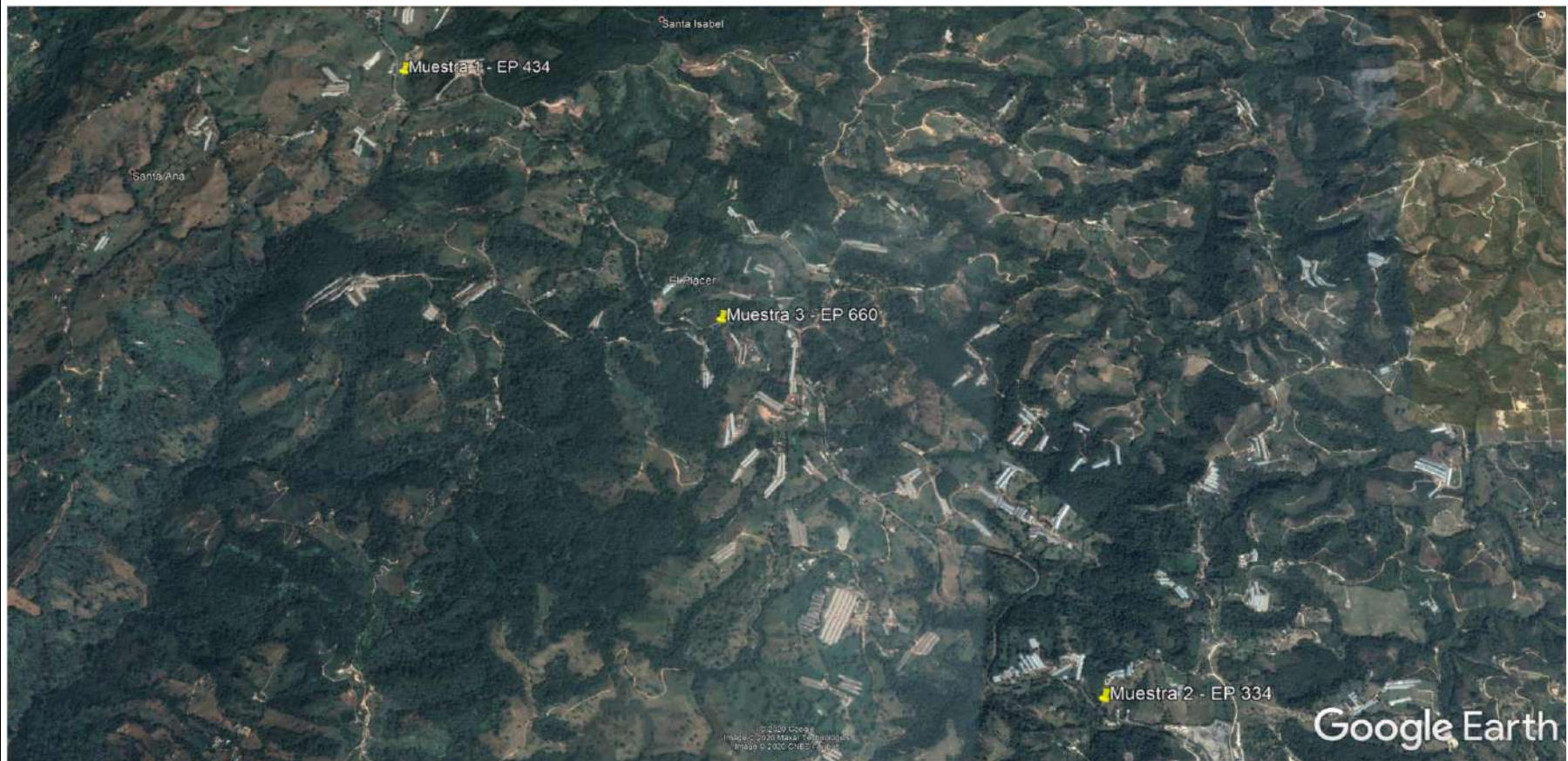
Matarratón-Cedro-Moncoro



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

GEOESPACIALIZACIÓN MUESTRAS ESTUDIO DE MERCADO





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

A1: Construcción con muros en mampostería frísados y pintados, cubierta en teja de zinc a dos aguas, soportada en madrea rolliza y cielo falso en tela de polipropileno, piso en cemento esmaltado; Vivienda consta de dos habitaciones, sala comedor y cocina con mueble en madera aglomerada y lavaplatos en acero inoxidable; baño con servicio de sanitario, lavamanos y ducha; seis (6) ventanas en carpintería metálica y vidrio y cuatro (4) puertas metálicas; terraza frontal con baranda pintada en madera aserrada y tiras en guadua. Estado de conservación Bueno.

ITEM	DESCRIPCION	UND	CANT	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL	VALOR TOTAL	PG	REVISTA
1	PRELIMINARES					\$ 601.377,60		
1.1	Descapote a mano + retiro 20 mts	m²	127,59	\$ 2.468,32	\$ 314.932,95		27	CONSTRUINFORMES
1.2	Localización y replanteo	m²	127,59	\$ 2.245,04	\$ 286.444,65		27	CONSTRUINFORMES
2	CIMENTACIÓN					\$ 5.492.486,40		
2.1	Excavación a mano zanja 200-300 cms	m³	4,05	\$ 39.356,00	\$ 159.263,89		28	CONSTRUINFORMES
2.2	Solado Concreto 2000 psi e=0,05 m	m³	0,81	\$ 411.471,00	\$ 332.365,70		29	CONSTRUINFORMES
2.3	Viga Cimentación concreto 3000 Ref. 25 x 25 cm	m	64,30	\$ 77.500,00	\$ 4.983.250,00		29	CONSTRUINFORMES
2.4	Relleno material seleccionado excavación	m³	0,647	\$ 27.213,00	\$ 17.606,81		28	CONSTRUINFORMES
3	ESTRUCTURA					\$ 2.242.470,16		
3.1	Columneta 3000 psi 12x25 cm	m	32,20	\$ 54.294,00	\$ 1.748.266,80		36	CONSTRUINFORMES
3.2	Pedestal concreto 21 Mpa	m³	0,04	\$ 666.184,00	\$ 26.647,36		85	CONSTRUPRECIOS
3.3	Columnas en madera 0,08 x 0,18 x 5,9 m Sapan	und	1,00	\$ 467.556,00	\$ 467.556,00		108	CONSTRUDATA
4	MAMPOSTERÍA					\$ 6.156.956,48		
4.1	Muro bloque No. 5 E 10	m²	147,89	\$ 41.632,00	\$ 6.156.956,48		32	CONSTRUINFORMES
5	INSTALACIÓN SANITARIA					\$ 3.072.292,54		
5.1	Acometida aguas negras 4" PVC	m	15,00	\$ 42.741,00	\$ 641.115,00		45	CONSTRUINFORMES
5.2	Excavación a mano zanja 200-300 cms	m³	0,90	\$ 39.356,00	\$ 35.420,40		28	CONSTRUINFORMES
5.3	Relleno mano material seleccionado de excav.	m³	0,78	\$ 27.213,00	\$ 21.226,14		28	CONSTRUINFORMES
5.4	Tubería AN 3" PVC (c/accesorios)	m	15,00	\$ 31.458,00	\$ 471.870,00		31	CONSTRUINFORMES
5.5	Tubería AN 2" PVC (c/accesorios)	m	15,00	\$ 21.574,00	\$ 323.610,00		31	CONSTRUINFORMES
5.6	Sifón PVC 3"	und	2,00	\$ 44.015,00	\$ 88.030,00		32	CONSTRUINFORMES
5.7	Acometida ALL 4" PVC (incluye accesorios)	m	15,00	\$ 35.214,00	\$ 528.210,00		31	CONSTRUINFORMES
5.8	Caja de inspección 0,60 X 0,60 X 0,60 mts	und	1,00	\$ 275.656,00	\$ 275.656,00		32	CONSTRUINFORMES
5.9	Punto desague pvc 2" a 3"	und	5,00	\$ 137.431,00	\$ 687.155,00		133	CONSTRUPRECIOS
6	CUBIERTA					\$ 4.245.415,38		
6.1	Teja ondulada zinc	m²	127,59	\$ 16.782,00	\$ 2.141.215,38		39	CONSTRUINFORMES
6.2	Liston 9x14x3000 sapan	und	21,00	\$ 83.000,00	\$ 1.743.000,00		44	CONSTRUINFORMES
6.3	Liston madera 4x4x300 Sapan	und	21,00	\$ 17.200,00	\$ 361.200,00		44	CONSTRUINFORMES
7	PAÑETE					\$ 5.716.706,81		
7.1	Pañete liso muro H0-300 cm a>50 cm	m²	263,35	\$ 18.449,00	\$ 4.858.544,15		35	CONSTRUINFORMES
7.2	Pañete impermeabilizado muro H0-300 cms a> 50 cms	m²	32,43	\$ 26.462,00	\$ 858.162,66		35	CONSTRUINFORMES
8	FILOS Y DILATACIONES					\$ 40.357,20		
8.1	Filos y Dilataciones	m	15,60	\$ 2.587,00	\$ 40.357,20		35	CONSTRUINFORMES
9	PISO					\$ 7.681.225,71		
9.1	Antepiso concreto 2500 PSI H10	m²	127,59	\$ 40.989,00	\$ 5.229.786,51		40	CONSTRUINFORMES
9.2	Concreto andenes E= 0,10 m	m²	49,20	\$ 49.826,00	\$ 2.451.439,20		191	CONSTRUPRECIOS
10	INSTALACION ELÉCTRICA					\$ 3.498.250,00		
10.1	Acometida Externa (vivienda 1 piso) (sin cable)	und	1,00	\$ 92.081,00	\$ 92.081,00		46	CONSTRUINFORMES
10.2	Cable concéntrico monofásico 2x8 20mts	und	1,00	\$ 535.669,00	\$ 535.669,00		46	CONSTRUINFORMES
10.3	Acometida interna monofásica 2No 10 3/4 PVC	m	15,00	\$ 24.380,00	\$ 365.700,00		46	CONSTRUINFORMES
10.4	Tablero 6 circuitos	und	1,00	\$ 284.280,00	\$ 284.280,00		46	CONSTRUINFORMES
10.5	Totalizador 2x20 -30-40-50	und	1,00	\$ 135.346,00	\$ 135.346,00		46	CONSTRUINFORMES
10.6	Toma común 110 V	und	8,00	\$ 80.567,00	\$ 644.536,00		46	CONSTRUINFORMES
10.7	Salida lámpara c/roseta porcelana	und	14,00	\$ 97.595,00	\$ 1.366.330,00		47	CONSTRUINFORMES
10.8	Salida cordón T.V (Sin cable)	und	1,00	\$ 74.308,00	\$ 74.308,00		46	CONSTRUINFORMES
11	INSTALACION HIDRAÚLICA					\$ 1.402.274,00		
11.1	Acometida 1/2 presión PVC RDE 13.5	m	15,00	\$ 9.095,00	\$ 136.425,00		43	CONSTRUINFORMES
11.2	Salida agua fría PVC	und	4,00	\$ 50.450,00	\$ 201.800,00		44	CONSTRUINFORMES
11.3	Tubería presión 1/2 PVC RD - 21	m	15,00	\$ 7.885,00	\$ 118.275,00		43	CONSTRUINFORMES
11.4	Tanque aéreo 1.000 lts	und	1,00	\$ 643.005,00	\$ 643.005,00		45	CONSTRUINFORMES
11.5	Instalación 1/2 tanque aéreo	und	1,00	\$ 187.922,00	\$ 187.922,00		45	CONSTRUINFORMES
11.6	Llave de paso R&W 1/2	und	1,00	\$ 79.051,00	\$ 79.051,00		44	CONSTRUINFORMES
11.7	Registro de 1/2"	und	1,00	\$ 35.796,00	\$ 35.796,00		44	CONSTRUINFORMES
12	CARPINTERÍA METÁLICA					\$ 2.486.245,20		
12.1	Marco puerta metálica acf 20 e= 0,08 m	und	3,00	\$ 128.252,00	\$ 384.756,00		189	CONSTRUPRECIOS
12.2	Puerta de lámina doblada calib.23 2 x 1 e= 0,10 m	und	3,00	\$ 209.450,00	\$ 628.350,00		189	CONSTRUPRECIOS
12.3	Ventanería metálica vidrio fijo	m²	10,40	\$ 141.648,00	\$ 1.473.139,20		179	CONSTRUPRECIOS
13	CERRADURAS					\$ 146.232,00		
13.1	Cerradura puerta principal	und	3,00	\$ 48.744,00	\$ 146.232,00		51	CONSTRUINFORMES
14	EQUIPO DE BAÑO					\$ 693.534,00		
14.1	Sanitario acuacer plus	und	1,00	\$ 239.263,00	\$ 239.263		48	CONSTRUINFORMES
14.2	Lavamanos acuacer blanco colgar	und	1,00	\$ 215.781,00	\$ 215.781		48	CONSTRUINFORMES
14.3	Juego accesorios astro blanco	und	1,00	\$ 134.963,00	\$ 134.963		48	CONSTRUINFORMES
14.4	Ducha calyso	und	1,00	\$ 94.244,00	\$ 94.244		48	CONSTRUINFORMES
14.5	Rejilla con sosco 3x2	und	1,00	\$ 9.283,00	\$ 9.283		49	CONSTRUINFORMES



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER
EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

15	LAVAPLATOS						\$ 156.000,00		
15,1	Lavaplatos en acero L=1 x 0,5 m	und	1,00	\$ 156.000,00	\$ 156.000,00			89	CONSTRUPRECIOS
16	COCINA						\$ 1.090.900,00		
16,1	Mueble inferior cocina sevilla 1800 mm	und	1,00	\$ 1.090.900,00	\$ 1.090.900,00			18	CONTRUPRECIOS
17	VIDRIOS						\$ 408.408,00		
17,1	Vidrio de 4 mm - ventanas	m²	10,40	\$ 39.270,00	\$ 408.408,00			51	CONSTRUINFORMES
18	ASEO Y LIMPIEZA						\$ 181.688,16		
18,1	Aseo General vivienda	m²	127,59	\$ 1.424,00	\$ 181.688,16			53	CONSTRUINFORMES
TOTAL COSTOS DIRECTOS							\$ 45.312.819,65		
COSTOS INDIRECTOS		%	15,00%				\$ 6.796.922,95		
TOTAL COSTOS DIRECTOS + INDIRECTOS							\$ 52.109.742,59		
							VALOR \$/m²	\$ 408.415,57	
							VALOR ADOPTADO	\$ 408.416,00	



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

B1: Portón principal Vehicular metálico de 4,20m x 2,00m de alto de dos abas con marco en tubos de 3" tipo pesado y varilla de ½" verticales, soportado en 2 tubos metálicos de 6", puerta peatonal con marco en perfil y lamina metálicos, malla eslabonada metálica soportada en tubo de 6" (portón) y tubo de 4" tipo pesado de 1,00m x 2,00m de alto.							8,4	m²
ITEM	DESCRIPCION	UND	CANT	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL	VALOR TOTAL	PG	REVISTA
1	PRELIMINARES					\$ 14.434,39		
1,1	Localización y replanteo	m²	4,20	\$ 2.245,04	\$ 9.429,17		27	CONSTRUINFORMES
1,2	Excavación manual sin clasificar (incluye retiro)	m³	0,09	\$ 53.389,00	\$ 5.005,22		84	CONSTRUPRECIOS
2	PORTÓN METÁLICO					\$ 1.724.937,23		
2,1	Pórtón metálico	und	1,00	\$ 1.694.001,23	\$ 1.694.001,23			APU
2,2	Instalación Portón	Hh	4,00	\$ 7.734,00	\$ 30.936,00		76	CONTRUPRECIOS CUADRILLA ESPECIALIZADA 1*2
3	PINTURAS					\$ 432.950,70		
3,1	Esmalte Marco P15	m	24,50	\$ 4.935,00	\$ 120.907,50		53	CONSTRUINFORMES
3,2	Esmalte reja exterior 2C	m²	8,40	\$ 37.148,00	\$ 312.043,20		53	CONSTRUINFORMES
TOTAL COSTOS DIRECTOS						\$ 2.172.322,31		
COSTOS INDIRECTOS		%	15,00%			\$ 325.848,35		
TOTAL COSTOS DIRECTOS + INDIRECTOS						\$ 2.498.170,66		
					VALOR \$/UND	\$ 2.498.170,66		
					VALOR ADOPTADO	\$ 2.498.171,00		



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

B2: Cerca eléctrica divisoria de 3 y 4 hilos y postes en madera cada 4 metros

L= 144,91 m

ITEM	DESCRIPCION	UND	CANT	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL	VALOR TOTAL	PG	REVISTA
1	PRELIMINARES					\$ 369.842,82		
1,1	Descapote a mano + retiro 20 mts	m ²	72,46	\$ 2.468,32	\$ 178.842,13		27	CONSTRUINFORMES
1,2	Localización y replanteo	m ²	72,46	\$ 2.245,04	\$ 162.664,37		27	CONSTRUINFORMES
1,3	Excavación a mano zanja 200-300 cms	m ³	0,72	\$ 39.356,00	\$ 28.336,32		28	CONSTRUINFORMES
2	CERCA ALAMBRE DE PÚAS					\$ 4.506.124,23		
2,1	Cerca eléctrica	m	144,91	\$ 31.096,02	\$ 4.506.124,23			APU
	TOTAL COSTOS DIRECTOS					\$ 4.875.967,05		
	COSTOS INDIRECTOS	%	15,00%			\$ 731.395,06		
	TOTAL COSTOS DIRECTOS + INDIRECTOS					\$ 5.607.362,10		
					VALOR \$/m	\$ 38.695,48		
					VALOR ADOPTADO	\$ 38.695,00		



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

B3: Vía de acceso e interna en recebo, ancho promedio de 5,40m en buen estado.

565,16 M2

ITEM	DESCRIPCION	UND	CANT	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL	VALOR TOTAL	PG	REVISTA
1	PRELIMINARES					\$ 16.467.475,30		
1,1	Desmonte y limpieza en rastrojo	ha	0,057	\$ 1.742.226,00	\$ 98.463,64		83	CONSTRUPRECIOS
1,2	Localización y replanteo topografía	m²	565,16	\$ 2.709,00	\$ 1.531.018,44		27	CONSTRUINFORMES
1,3	Escarificación conformación y compactación	m²	565,16	\$ 8.240,00	\$ 4.656.918,40		95	CONSTRUPRECIOS
1,4	Afirmado en material de la zona	m³	141,29	\$ 72.058,00	\$ 10.181.074,82		195	CONSTRUPRECIOS
2	ASEO Y LIMPIEZA					\$ 2.687.335,80		
2,1	Aseo General	m²	565,16	\$ 4.755,00	\$ 2.687.335,80		53	CONSTRUINFORMES
	TOTAL COSTOS DIRECTOS					\$ 19.154.811,10		
	COSTOS INDIRECTOS	%	15,00%			\$ 2.873.221,67		
	TOTAL COSTOS DIRECTOS + INDIRECTOS					\$ 22.028.032,77		
					VALOR \$/m²	\$ 38.976,63		
					VALOR ADOPTADO	\$ 38.977,00		



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

B4:Cerco perimetral a la construcción A1, a 6 hilos con postes en madera cada 3 metros

ITEM	DESCRIPCION	UND	CANT	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL	VALOR TOTAL	PG	REVISTA
1	PRELIMINARES					\$ 237.576,58		
1,1	Descapote a mano + retiro 20 mts	m ²	45,40	\$ 2.468,32	\$ 112.049,39		27	CONSTRUINFORMES
1,2	Localización y replanteo	m ²	45,40	\$ 2.245,04	\$ 101.913,59		27	CONSTRUINFORMES
1,3	Excavación a mano zanja 200-300 cms	m ³	0,60	\$ 39.356,00	\$ 23.613,60		28	CONSTRUINFORMES
2	CERCA ALAMBRE DE PÚAS					\$ 2.125.537,18		
2,1	Cerca de alambre de púas de 6 hilos	m	90,79	\$ 23.411,58	\$ 2.125.537,18			APU
	TOTAL COSTOS DIRECTOS					\$ 2.363.113,76		
	COSTOS INDIRECTOS	%	15,00%			\$ 354.467,06		
	TOTAL COSTOS DIRECTOS + INDIRECTOS					\$ 2.717.580,82		
					VALOR \$/m	\$ 29.932,60		
					VALOR ADOPTADO	\$ 29.933,00		



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

B5:Perrera con estructura en madera aserrada, cubierta y cerramiento en teja de zinc, piso en tierra.

1,95 M2

ITEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANT	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL	VALOR TOTAL	PG	REVISTA
1	PRELIMINARES					\$ 9.191,05		
1,1	Descapote a mano + retiro 20 mts	m²	1,95	\$ 2.468,32	\$ 4.813,22		27	CONSTRUINFORMES
1.2	Localización y replanteo	m²	1,95	\$ 2.245,04	\$ 4.377,83		27	CONSTRUINFORMES
2	CUBIERTA					\$ 203.944,90		
2,1	Teja ondulada zinc	m²	1,95	\$ 16.782,00	\$ 32.724,90		39	CONSTRUINFORMES
2,2	Listón de 4 x 2 cm L=2,9 m	und	1,00	\$ 5.220,00	\$ 5.220,00		108	CONSTRUDATA
2,3	Liston 9x14x3000 sapan	und	2,00	\$ 83.000,00	\$ 166.000,00		44	CONSTRUPRECIOS
3	ASEO Y LIMPIEZA					\$ 9.272,25		
3,1	Aseo General	m²	1,95	\$ 4.755,00	\$ 9.272,25		53	CONSTRUINFORMES
	TOTAL COSTOS DIRECTOS					\$ 222.408,20		
	COSTOS INDIRECTOS	%	15,00%			\$ 33.361,23		
	TOTAL COSTOS DIRECTOS + INDIRECTOS					\$ 255.769,43		
					VALOR \$/m²	\$ 131.163,81		
					VALOR ADOPTADO	\$ 131.164,00		



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

B5. Enramada Adosada a A1 con cubierta en teja de zinc soportada sobre madera rolliza y parales en guadua, piso en concreto, Lavadero con placa en concreto de 0,10m de espesor, tanque en ladrillo pañetado a dos caras de 1,40m x 0,80m x 1,00m de altura

ITEM	DESCRIPCION	UND	CANT	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL	VALOR TOTAL	PG	REVISTA
1	PRELIMINARES					\$ 26.253,42		
1,1	Descapote a mano + retiro 20 mts	m ²	5,57	\$ 2.468,32	\$ 13.748,54		27	CONSTRUINFORMES
1.2	Localización y replanteo	m ²	5,57	\$ 2.245,04	\$ 12.504,87		27	CONSTRUINFORMES
2	CIMENTACIÓN					\$ 1.574,24		
2.1	Excavación a mano zanja 200-300 cms	m ³	0,04	\$ 39.356,00	\$ 1.574,24		28	CONSTRUINFORMES
3	ESTRUCTURA					\$ 18.334,00		
3,1	Guadua rolliza (3m)	und	2,00	\$ 9.167,00	\$ 18.334,00		109	CONSTRUDATA
4	INSTALACIÓN SANITARIA					\$ 298.928,73		
4,1	Excavación a mano zanja 200-300 cms	m ³	0,10	\$ 39.356,00	\$ 3.935,60		28	CONSTRUINFORMES
4,2	Relleno mano material seleccionado de excav.	m ³	0,01	\$ 27.213,00	\$ 272,13		28	CONSTRUINFORMES
4,3	Tubería AN 3" PVC (c/accesorios)	m	5,00	\$ 31.458,00	\$ 157.290,00		31	CONSTRUINFORMES
4,4	Punto desague pvc 2" a 3"	und	1,00	\$ 137.431,00	\$ 137.431,00		144	CONSTRUPRECIOS
5	CUBIERTA					\$ 129.175,74		
5,1	Teja ondulada zinc	m ²	5,57	\$ 16.782,00	\$ 93.475,74		39	CONSTRUINFORMES
5,2	Listón guadua	m	16,70	\$ 1.200,00	\$ 20.040,00		45	CONSTRUPRECIOS
5,3	Listón de 3x3 cm L=2,9 m	und	3,00	\$ 5.220,00	\$ 15.660,00		108	CONSTRUDATA
6	PISO					\$ 166.069,55		
6,1	Antepiso concreto 2500 PSI H07	m ²	5,57	\$ 29.815,00	\$ 166.069,55		40	CONSTRUINFORMES
7	INSTALACION ELÉCTRICA					\$ 97.595,00		
7,1	Salida lámpara c/roseta porcelana	und	1,00	\$ 97.595,00	\$ 97.595,00		47	CONSTRUINFORMES
8	INSTALACION HIDRAÚLICA					\$ 97.760,00		
8,1	Salida agua fría PVC	und	1,00	\$ 50.450,00	\$ 50.450,00		44	CONSTRUINFORMES
8,2	Tubería presión 1/2 PVC RD - 21	m	6,00	\$ 7.885,00	\$ 47.310,00		43	CONSTRUINFORMES
9	LAVADERO					\$ 480.206,00		
9,1	Lavadero 60x100 ladrillo c/pañete	und	1,00	\$ 480.206,00	\$ 480.206,00		48	CONSTRUINFORMES
10	ASEO Y LIMPIEZA					\$ 26.485,35		
10,1	Aseo General	m ²	5,57	\$ 4.755,00	\$ 26.485,35		53	CONSTRUINFORMES
TOTAL COSTOS DIRECTOS						\$ 1.342.382,03		
COSTOS INDIRECTOS		%	15,00%			\$ 201.357,30		
TOTAL COSTOS DIRECTOS + INDIRECTOS						\$ 1.543.739,33		
					VALOR \$/m ²	\$ 277.152,48		
					VALOR ADOPTADO	\$ 277.152,00		



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

B7: Zona dura en concreto perimetral de A1 con espesor de 0,15m x 0,80m de ancho

39,1 m²

ITEM	DESCRIPCION	UND	CANT	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL	VALOR TOTAL	PG	REVISTA
1	PRELIMINARES					\$ 184.292,38		
1,1	Descapote a mano + retiro 20 mts	m ²	39,10	\$ 2.468,32	\$ 96.511,31		27	CONSTRUINFORMES
1,2	Localización y replanteo	m ²	39,10	\$ 2.245,04	\$ 87.781,06		27	CONSTRUINFORMES
2	ZONA DURA					\$ 1.886.694,26		
2,1	Excavación a mano zanja 200-300 cms	m ³	5,87	\$ 39.356,00	\$ 230.822,94		28	CONSTRUINFORMES
2,2	Relleno mano material seleccionado de excav.	m ³	1,96	\$ 27.213,00	\$ 53.201,42		28	CONSTRUINFORMES
2,3	Antepiso concreto 2500 PSI	m ²	39,10	\$ 40.989,00	\$ 1.602.669,90		40	CONSTRUINFORMES
3	ASEO Y LIMPIEZA					\$ 185.920,50		
3,1	Aseo General	m ²	39,10	\$ 4.755,00	\$ 185.920,50		53	CONSTRUINFORMES
	TOTAL COSTOS DIRECTOS					\$ 2.256.907,13		
	COSTOS INDIRECTOS	%	15,00%			\$ 338.536,07		
	TOTAL COSTOS DIRECTOS + INDIRECTOS					\$ 2.595.443,20		
					VALOR \$/m ²	\$ 66.379,62		
					VALOR ADOPTADO	\$ 66.380,00		



ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS SISTEMA DE TRATAMIENTO

B8: Pozo Séptico (vivienda) con tapa en concreto de 1,55m x 2,20m.

ITEM	DESCRIPCION	UND	CANT	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL	VALOR TOTAL	PG	REVISTA
POZO SÉPTICO (Capacidad 2,85 m³)								
1	POZO SÉPTICO					\$ 1.384.164,73		
1.1	Localización y replanteo	m²	3,41	\$ 2.245,04	\$ 7.656		27	CONSTRUINFORMES
1.2	Desmonte y descapote	m²	3,41	\$ 2.468,32	\$ 8.417		27	CONSTRUINFORMES
1.3	Excavación manual h 2 m a 3,5 m en conglomerado	m³	4,43	\$ 87.186,00	\$ 386.496		71	CONSTRUPRECIOS
1.4	Solado Concreto 2000 psi e=0,05 m	m²	0,17	\$ 411.471,00	\$ 70.155,81		29	CONSTRUINFORMES
1.5	Viga de cimentación 0,2 x 0,2 m 3000 psi con refuerzo	ml	7,50	\$ 51.847,00	\$ 388.853		29	CONSTRUINFORMES
1.6	Placa contrapiso e=0,15m	m²	0,51	\$ 88.142,00	\$ 45.084,63		85	CONSTRUPRECIOS
1.7	Muro ladrillo de obra E07	m²	9,00	\$ 41.904,00	\$ 377.136,00		32	CONSTRUINFORMES
1.8	Tubería PVC 4" sanitaria (interior de la caja)	ml	1,00	\$ 26.108	\$ 26.108		16	CONSTRUINFORMES
1.9	Codo 4" 90° PVC sanitario	und	4,00	\$ 13.696	\$ 54.784		16	CONSTRUINFORMES
1.10	Tapa concreto reforzado e=0,07 m	m²	0,17	\$ 78.850	\$ 13.444			APU
1.11	Relleno material seleccionado excavación	m³	0,22	\$ 27.213,00	\$ 6.031,76		28	CONSTRUINFORMES
2	ÁREA DE INFILTRACIÓN					\$ 1.772.321,75		
2.1	Excavación manual h 2 m a 3,5 m en conglomerado	m³	9,00	\$ 87.186,00	\$ 784.674		71	CONSTRUPRECIOS
2.2	Grava	m³	5,25	\$ 32.035	\$ 168.184		16	CONSTRUPRECIOS
2.3	Tubería pvc 4" sanitaria (interior de la caja)	ml	25,00	\$ 26.108	\$ 652.700		16	CONSTRUINFORMES
2.4	Geotextil NT 2500	m²	15,00	\$ 5.675	\$ 85.125		36	CONSTRUPRECIOS
2.5	Relleno material seleccionado excavación	m³	3,00	\$ 27.213,00	\$ 81.639,00		28	CONSTRUINFORMES
3	FRANJAS DE CONEXIÓN					\$ 600.885,30		
3.1	Excavación manual h 2 m a 3,5 m en conglomerado	m³	2,88	\$ 87.186	\$ 251.096		71	CONSTRUPRECIOS
3.2	Grava	m³	1,68	\$ 32.035	\$ 53.819		16	CONSTRUPRECIOS
3.3	Tubería pvc 4"	ml	8,0	\$ 26.108	\$ 208.864		16	CONSTRUINFORMES
3.4	Unión pvc 4"	und	3,0	\$ 8.635	\$ 25.905		17	CONSTRUINFORMES
3.5	Geotextil NT 2500	m²	4,80	\$ 5.675	\$ 27.240		36	CONSTRUPRECIOS
3.6	Relleno material seleccionado excavación	m³	1,2	\$ 27.213	\$ 33.962		28	CONSTRUINFORMES
4	FILTROS					\$ 904.119,28		
4.1	Excavación manual h 2 m a 3,5 m en conglomerado	m³	3,2	\$ 87.186	\$ 282.483		71	CONSTRUPRECIOS
4.2	Geotextil NT 2500	m²	27,0	\$ 5.675	\$ 153.225		36	CONSTRUPRECIOS
4.3	Material granular drenante	m³	1,9	\$ 60.874	\$ 115.052			APU
4.4	Relleno material seleccionado excavación	m³	1,4	\$ 27.213	\$ 38.207		28	CONSTRUINFORMES
4.5	Geodren Planar	m	9,0	\$ 35.017	\$ 315.153		36	CONSTRUPRECIOS - GERFOR
5	REVEGETALIZACIÓN					\$ 55.539,00		
5.1	Empradización con tierra orgánica y semillas	m²	5,4	\$ 10.285	\$ 55.539		210	CONSTRUPRECIOS
6	ASEO Y LIMPIEZA					\$ 136.040,55		
6.1	Aseo General	m²	28,61	\$ 4.755,00	\$ 136.040,55		53	CONSTRUINFORMES
TOTAL COSTOS DIRECTOS						\$ 4.853.070,61		
COSTOS INDIRECTOS						\$ 727.960,59		
TOTAL COSTOS DIRECTOS + INDIRECTOS						\$ 5.581.031,21		
						VALOR \$/und \$ 5.581.031,21		
						VALOR ADOPTADO \$ 5.581.000,00		



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

B9. Enramada con estructura en madera y cubierta en lámina de zinc de 4,15m 3,20m de ancho, bebedero y comedero en concreto de 3.90m x 0,80m x 070m de altura promedio.

ÁREA

13,28 m2

ITEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANT	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL	VALOR TOTAL	PG	REVISTA
1	PRELIMINARES					\$ 62.593,42		
1,1	Descapote a mano + retiro 20 mts	m ²	13,28	\$ 2.468,32	\$ 32.779,29		27	CONSTRUINFORMES
1,2	Localización y replanteo	m ²	13,28	\$ 2.245,04	\$ 29.814,13		27	CONSTRUINFORMES
2	CIMENTACIÓN					\$ 79.288,57		
2,1	Excavación a mano zanja 200-300 cms	m ³	2,01	\$ 39.356,00	\$ 79.288,57		28	CONSTRUINFORMES
3	ESTRUCTURA					\$ 651.441,00		
3,1	Columnas en madera 0,08 x 0,18 x 5,9 m Sapan	und	1,00	\$ 467.556,00	\$ 467.556,00		108	CONSTRUDATA
3,2	Poste ccto 8m	und	0,25	\$ 735.540,00	\$ 183.885,00		47	CONSTRUINFORMES
4	CUBIERTA					\$ 287.664,96		
4,1	Liston en guadua	ml	11,00	\$ 1.200,00	\$ 13.200,00		45	CONSTRUPRECIOS
4,2	Liston madera 4x4x300 Sapan	und	3,00	\$ 17.200,00	\$ 51.600,00		44	CONSTRUPRECIOS
4,3	Teja ondulada zinc	m ²	13,28	\$ 16.782,00	\$ 222.864,96		39	CONSTRUINFORMES
5	BEBEDERO					\$ 777.615,01		
5,1	Muro ladrillo de obra E07	m ²	6,72	\$ 41.904,00	\$ 281.519,45		32	CONSTRUINFORMES
5,2	Concreto 3000 psi placa maciza H 07	m ²	1,11	\$ 126.614,00	\$ 140.541,54		36	CONSTRUINFORMES
5,3	Pañete impermeabilizado muro H0-300 cms a> 50 cms	m ²	13,44	\$ 26.462,00	\$ 355.554,02		35	CONSTRUINFORMES
6	INSTALACIÓN SANITARIA					\$ 137.431,00		
6,1	Punto desagüe pvc 2" a 3"	und	1,00	\$ 137.431,00	\$ 137.431,00		138	CONSTRUPRECIOS
7	ASEO Y LIMPIEZA					\$ 23.133,96		
7,1	Aseo General	m ²	13,28	\$ 4.755,00	\$ 23.133,96		53	CONSTRUINFORMES
	TOTAL COSTOS DIRECTOS					\$ 2.019.167,91		
	COSTOS INDIRECTOS	%	15,00%			\$ 302.875,19		
	TOTAL COSTOS DIRECTOS + INDIRECTOS					\$ 2.322.043,10		
					VALOR \$/m ³	\$ 174.852,64		
					VALOR ADOPTADO	\$ 174.853,00		



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

B10: Piso en empedrado de forma irregular perimetral de B9

17,8 m²

ITEM	DESCRIPCION	UND	CANT	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL	VALOR TOTAL	PG	REVISTA
1	PRELIMINARES					\$ 83.897,81		
1,1	Descapote a mano + retiro 20 mts	m ²	17,80	\$ 2.468,32	\$ 43.936,10		27	CONSTRUINFORMES
1,2	Localización y replanteo	m ²	17,80	\$ 2.245,04	\$ 39.961,71		27	CONSTRUINFORMES
2	ZONA DURA					\$ 664.956,18		
2,1	Piso en empedrado	m ²	17,80	\$ 37.357,09	\$ 664.956,18			APU
3	ASEO Y LIMPIEZA					\$ 84.639,00		
3,1	Aseo General	m ²	17,80	\$ 4.755,00	\$ 84.639,00		53	CONSTRUINFORMES
	TOTAL COSTOS DIRECTOS					\$ 833.492,99		
	COSTOS INDIRECTOS	%	15,00%			\$ 125.023,95		
	TOTAL COSTOS DIRECTOS + INDIRECTOS					\$ 958.516,94		
					VALOR \$/m ²	\$ 53.849,27		
					VALOR ADOPTADO	\$ 53.849,00		



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

REPUBLICA DE COLOMBIA Lonja de Propiedad Raíz de Santander	ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS
---	-------------------------------

ITEM: PORTÓN METÁLICO
UNIDAD : unidad

I. EQUIPO

Descripción	Tipo	Tarifa/Hora	Rendimiento	Valor-Unit.	
HERRAMIENTA MENOR (5%MO)				\$ 17.899	
Soldador eléctrico		\$ 87.255	1,00	\$ 87.255	
Sub-Total					105.154,20

78 construprecios

II. MATERIALES EN OBRA

Descripción	Unidad	Precio-Unit.	Cantidad	Valor-Unit.	
Tubería estructural redonda 6 ''	m	\$ 104.698	4,50	\$ 471.141	
Tubería estructural redonda 3 ''	m	\$ 26.807	16,00	\$ 428.912	
Tubería estructural redonda 4 ''	m	\$ 34.588	4,00	\$ 138.352	
Tubería redonda 1/2 ''	m	\$ 2.496	27,00	\$ 67.392	
Ángulo 3/4'' - 1/8 ''	m	\$ 3.282	7,00	\$ 22.974	
Malla electrosoldada	kg	\$ 4.143	0,50	\$ 2.072	
Lámina cal 10 120*240	und	\$ 239.892	0,50	\$ 119.946	
Soldadura 1/8	kg	\$ 6.511	2,00	\$ 13.022	
DESPERDICIO (5%)				\$ 56.045	
Sub-Total					1.319.855,03

110 construdata 197
110 construdata 197
110 construdata 197
8 construinformes
8 construinformes
8 construinformes
8 construinformes
8 construinformes

III. TRANSPORTES

Descripción	Vol. Peso ó Cant.	Distancia	Viaje	Tarifa	Valor-Unit.	
Volqueta			1,0	90.000,00	90.000,00	
					0,00	
Sub-Total					90.000,00	

8 construinformes

IV. MANO DE OBRA

Trabajador	Jornal (hH)	Prestaciones	Jornal Total	Rendimiento	Valor-Unit.	
Ayudante especializado	\$ 8.173	108%	8.826,84	0,090	98.076,00	
Oficial especializado	\$ 13.486	108%	14.564,88	0,180	80.916,00	
Sub-Total					\$ 178.992	

76 CONSTRUPRECIOS
76 CONSTRUPRECIOS

Total Costo Directo \$ 1.694.001

V. COSTOS INDIRECTOS

Descripción	Porcentaje	Valor Total	
ADMINISTRACION		0,00	
IMPREVISTOS		0,00	
UTILIDAD		0,00	
Sub-Total			\$ -

Precio unitario total aproximado al peso \$ 1.694.001



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

REPUBLICA DE COLOMBIA	ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER	

ITEM: Cerca Eléctrica

UNIDAD : m

1, EQUIPO

DESCRIPCIÓN	TIPO	V/HORA	RENDIM	V/UNITARIO
Herramienta (10% m.o.)	Menor			\$ 186,15
Sub - Total				\$ 186,15

2, MATERIALES EN OBRA

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	PRECIO. U	CANTIDAD	V/UNITARIO
Poste de madera	und	\$ 19.500,00	1	\$ 19.500,00
Alambre galvanizado No. 18	kg	\$ 8.650,00	0,15	\$ 1.297,50
Aislador Tipo PIN Espigo 15 KV ANSI 55-5	und	\$ 18.300,00	0,4	\$ 7.320,00
Tensor 1/2 para guaya galvanizada	und	\$ 6.280,00	0,2	\$ 1.256,00
Puntilla con cabeza 2"	lb	\$ 2.900,00	0,12	\$ 348,00
				\$ -
Sub - Total				\$ 29.721,50

77 Mercado Libre

111 CONSTRUDATA

112 CONSTRUDATA

137 CONSTRUDATA

3, TRANSPORTE

MATERIAL	M3 ó T/Km	CANT.	DISTANCIA.	TARIFA	V/UNITARIO
		1			
Sub - Total					\$ -

4, MANO DE OBRA

TRABAJADOR	JORNAL	P.S	JORNAL T.	RENDIM	V/UNITARIO
obreros (2)	\$ 110.034,00	108%	\$ 118.836,72	0,0100	\$ 1.188,37
Sub - Total					\$ 1.188,37

76 CONSTRUPRECIOS

SUB TOTAL COSTOS DIRECTOS

\$ 31.096,02

Descripción	Porcentaje	Valor Total
ADMINISTRACION		0,00
IMPREVISTOS		0,00
UTILIDAD		0,00
Sub-Total		0,00

Precio unitario total aproximado al peso

\$ 31.096,02





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

REPUBLICA DE COLOMBIA Lonja de Propiedad Raíz de Santander	ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS
---	-------------------------------

ITEM: Cerca en madera y alambre de púas
UNIDAD : m

I. EQUIPO

Descripción	Tipo	Tarifa/Hora	Rendimiento	Valor-Unit.	
HERRAMIENTA MENOR (5 %)				244,95	
Sub-Total					244,95

II. MATERIALES EN OBRA

Descripción	Unidad	Precio-Unit.	Cantidad	Valor-Unit.	
Poste de madera cerca 11x11x1,5 m	und	\$ 19.500,00	1,00	\$ 19.500	
Puntilla cabeza de 2"	lb	\$ 2.900,00	0,09	\$ 261	
Alambre de púas cal 16,5	m	\$ 267,00	6,00	\$ 1.602	
Desperdicio	5%			\$ 1.068	
				0,00	
Sub-Total					22.431,15

	MERCADO LIBRE
124	CONSTRUDATA
82	CONSTRUDATA

III. TRANSPORTES

Material	Vol. Peso ó Ca	Distancia	M3-Km	Tarifa	Valor-Unit.	
			0		0,00	
Sub-Total					0,00	

IV. MANO DE OBRA

Trabajador	Jornal	Prestaciones	Jornal Total	Rendimiento	Valor-Unit.	
OBRERO (2)	\$ 13.620	1,08	\$ 14.710	20,00	\$ 735	
Sub-Total					735,48	

76 CONSTRUPRECIOS
76 CONSTRUPRECIOS

Total Costo Directo 23.411,58

V. COSTOS INDIRECTOS

Descripción	Porcentaje	Valor Total	
ADMINISTRACION		0	
IMPREVISTOS		0	
UTILIDAD		0	
Sub-Total			0,00

Precio unitario total aproximado al peso 23.411,58



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

Ordenar publicaciones

Más relevantes

Categorías

- Interiores y Construcción (1)
- Auto, Papelería y Vivería (2)
- Artesanía (1)
- Jardines y Jardines (1)
- Jardines y Construcción (1)
- Alimentos y Bebidas (1)
- Industria (1)
- Edilicia (1)
- Cosmética (1)
- Ver todos

Página

Contenido de la página (1)

Eventos

Manuales de obra (1)

Proyectos (1)

Condiciones

Reserva (1)- Unidad (1)

Ubicación

Región (1)- Antioquia (1)
- Bogotá (1)
- Santander (1)
- Colombia (1)
- Valle del Cauca (1)
- Cesar (1)
- Quindío (1)
- Bolívar (1)
- Ver todos

Postes De Madera Plasto Para Cerca

\$ 60.000

Mis 8 1987

Registra D.C.

Postes Para Cercas Madera Inmune

\$ 19.500

Mis 8 1987

Registra D.C.

Plast postes Valle Postes En Madera Plastica 8x200

\$ 23.000

Mis 10 1987

Registra D.C.

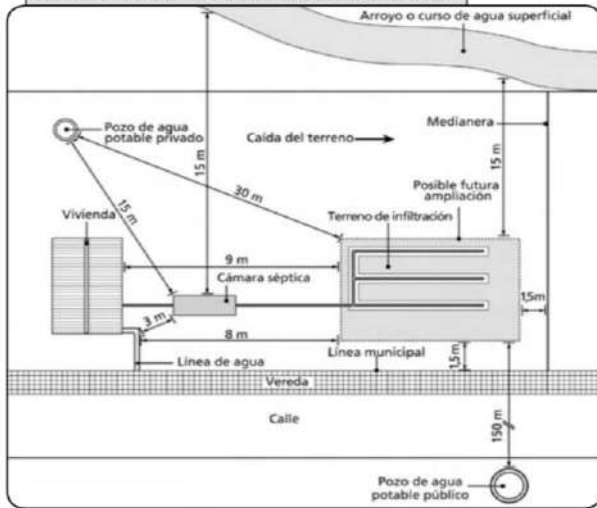
Postes Plásticos Para Cerca 76x200cm - kg 6 \$2917

\$ 17.500

Mis 10 1987

Registra D.C.

FIGURA 5 - UBICACIÓN Y DISTANCIAS RECOMENDABLES



Fuente: Manual_Sistemas_Tratamiento

FIGURA 10 - LA CAMARA SÉPTICA - Medidas

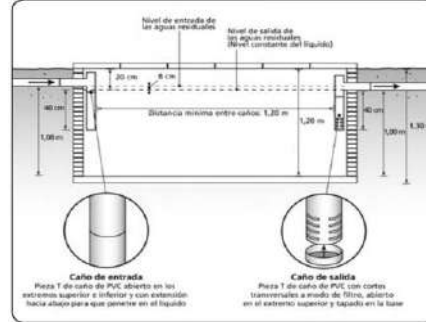


TABLA 3 - TAMAÑO DEL TERRENO DE INFILTRACIÓN

Capacidad de infiltración del terreno (min/cm)	Largo de zanja (m)	Largo de zanja (m)	Largo de zanja (m)	Largo de zanja (m)
Intervalo	1 persona	2 personas	3 personas	4 personas
2	8	16	25	33
3	9	17	26	35
4	9	18	27	36
5	10	19	29	38
6	10	20	30	40
7	11	21	32	42
8	11	22	33	44
9	11	23	34	46
10	12	24	36	48
11	12	25	37	49
12	13	26	39	51
13	13	27	40	53
14	14	28	41	55
15	14	28	43	57
16	15	29	44	59
17	15	30	45	61
18	16	31	47	63
19	16	32	48	64
20	17	33	50	66
21	17	34	51	68
22	17	35	52	70
23	18	36	54	72
24	18	37	55	74

TABLA 1 - DISTANCIAS MÍNIMAS DE SEGURIDAD RECOMENDABLES

DISTANCIA A:	CÁMARA SÉPTICA	SISTEMA DE INFILTRACIÓN
Curso de agua superficial	15 m	15 m
Pozo de agua potable privado	15 m	30 m
Pozo de agua potable público	150 m	150 m
Líneas de agua	3 m	8 m
Límites del terreno	1,5 m	1,5 m
Edificaciones	4,5 m	9 m

FIGURA 14 - CONSTRUCCIÓN DEL TERRENO DE INFILTRACIÓN - Zanjas

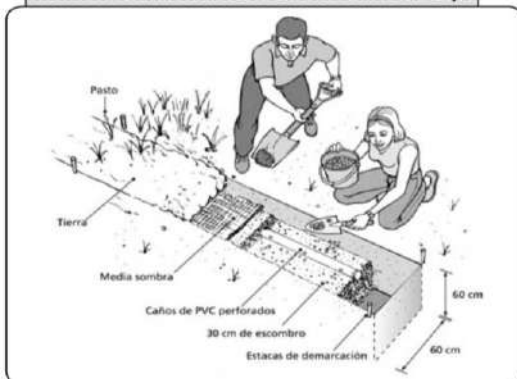


FIGURA 15 - ZANJAS - Funcionamiento

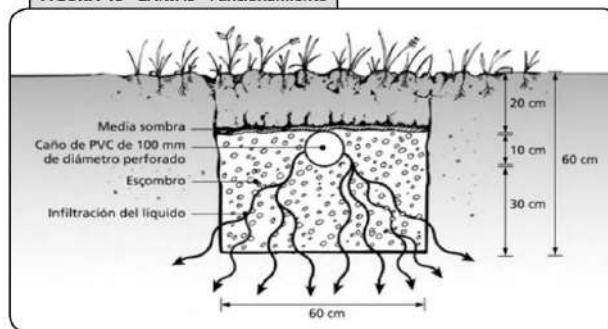
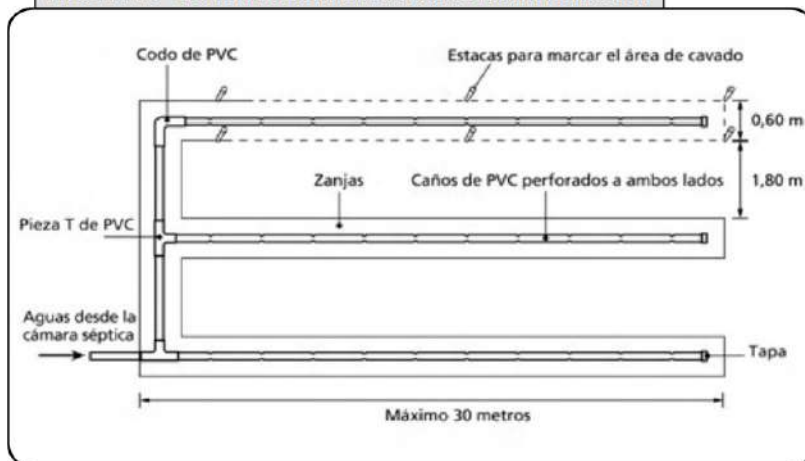


FIGURA 13 - CONSTRUCCIÓN DEL TERRENO DE INFILTRACIÓN





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

REPUBLICA DE COLOMBIA

ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS

ITEM

ITEM: MATERIAL GRANULAR FILTRANTE

UNIDAD : m3

I. EQUIPO

Descripción	Tipo	Tarifa/Hora	Rendimiento	Valor-Unit.	
HERRAMIENTA MENOR (5%MO)				90,75	
Sub-Total					\$ 91

II. MATERIALES EN OBRA

Descripción	Unidad	Precio-Unit.	Cantidad	Valor-Unit.	
Triturado lavado tamaño max. 3/4"	m3	\$ 53.250	1,050	\$ 55.913	
Sub-Total					\$ 55.913

15 CONSTRUPRECIOS

III. TRANSPORTES

Material		Vol-peso ó Cant.	Distancia	M3-Km	Tarifa	Valor-Unit.	
Volqueta 6m3 SIN paleros		1,1	4,0	18,0	55.000,00	3.055,56	
Sub-Total							\$ 3.056

19 CONSTRUINFORMES

IV. MANO DE OBRA

Trabajador		Jornal	Prestaciones	Jornal Total	Rendimiento	Valor-Unit.	
ayudante		\$ 8.403,00	108%	9.075,24	5,00	1.815,05	
Sub-Total							\$ 1.815

18 CONSTRUINFORMES

Total Costo Directo

\$ 60.874

V. COSTOS INDIRECTOS

Descripción	Porcentaje	Valor Total	
ADMINISTRACION		0,00	
IMPREVISTOS		0,00	
UTILIDAD		0,00	
Sub-Total			\$ -

Precio unitario total aproximado al peso

\$ 60.874



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

REPUBLICA DE COLOMBIA Lonja de Propiedad Raíz de Arauca y Norte de Santander	ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS
---	-------------------------------

ITEM: Tapa ccto reforzado
UNIDAD : m2

I. EQUIPO

Descripción	Tipo	Tarifa/Hora	Rendimiento	Valor-Unit.	
Vibrador	d/m	\$ 59.500	5	\$ 11.900	
Formaleta metálica 1*0,25	du	\$ 13.837	10,00	\$ 1.384	
HERRAMIENTA MENOR (10%MO)				\$ 479	
Sub-Total				\$	13.763

II. MATERIALES EN OBRA

Descripción	Unidad	Precio-Unit.	Cantidad	Valor-Unit.	
chipa corrugada 9 mm	kg	\$ 3.355	7,9	\$ 26.446	
Concreto 2000 psi	m3	\$ 356.777	0,07	\$ 24.974	
Alambre negro	kg	\$ 7.500	0,8	\$ 6.000	
DESPERDICIO (5%)				\$ 2.871	
Sub-Total				\$	60.292

11 CONSTRUPRECIOS
204 CONSTRUPRECIOS
7 CONSTRUINFORMES

III. TRANSPORTES

Material	Vol. Peso ó Cant.	Distancia	M3-Km	Tarifa	Valor-Unit.	
					0,00	
					0,00	
Sub-Total				\$	-	

IV. MANO DE OBRA

Trabajador	Jornal	Prestaciones	Jornal Total	Rendimiento	Valor-Unit.	
Cuadrilla 1x1	\$ 22.199	108%	23.974,92	5,00	4.794,98	
Sub-Total				\$	4.795	

25 Construinformes

Total Costo Directo \$ 78.850

V. COSTOS INDIRECTOS

Descripción	Porcentaje	Valor Total	
ADMINISTRACION		0,00	
IMPREVISTOS		0,00	
UTILIDAD		0,00	
Sub-Total		\$	-

Precio unitario total aproximado al peso \$ 78.850



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

Dimensiones Nominales de las barras de Refuerzo			
Designación de la barra ▼	Diámetro en Pulgadas ▼	Diámetro en mm ▼	Masa Kg/m ▼
N° 2	1/4"	6,4	0,250
N° 3	3/8"	9,5	0,560
N° 4	1/2"	12,7	0,994
N° 5	5/8"	15,9	1,552
N° 6	3/4"	19,1	2,235
N° 7	7/8"	22,2	3,042
N° 8	1"	25,4	3,973
N° 9	1 - 1/8"	28,7	5,060
N° 10	1 - 1/4"	32,3	6,404
N° 11	1 - 3/8"	35,8	7,907
N° 14	1 - 3/4"	43,0	11,380
N° 18	2 - 1/4"	57,3	20,240

Fuente: Tabla C.3.5.3-2 NSR-10



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

REPUBLICA DE COLOMBIA
Lonja de Propiedad Raíz de Santander

ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS

ITEM: piso cemento y piedra

ITEM:
UNIDAD : m2

I. EQUIPO

Descripción	Tipo	Tarifa/Hora	Rendimiento	Valor-Unit.	
HERRAMIENTA MENOR	5%			\$ 616	
Sub-Total					616,46

II. MATERIALES EN OBRA

Descripción	Unidad	Precio-Unit.	Cantidad	Valor-Unit.	
Piedra de 1'' 4''	m ³	\$ 68.500,00	0,04	\$ 2.740	
Concreto Clase E (2500 PSI O 175 kg/cm2)	m ³	\$ 341.815,00	0,06	\$ 20.509	
Desperdicio	5%			\$ 1.162	
				0,00	
Sub-Total					24.411,35

16 CONSTRUPRECIOS
40 CONSTRUINFORMES

III. TRANSPORTES

Material	Vol. Peso ó Cant.	Distancia	M3-Km	Tarifa	Valor-Unit.	
			0		0,00	
Sub-Total					0,00	

IV. MANO DE OBRA

Trabajador	Jornal	Prestaciones	Jornal Total	Rendimiento	Valor-Unit.	
Oficial (1)	\$ 10.314	1,08	\$ 11.139	1,50	\$ 7.426	
Ayudante (1)	\$ 6.810	1,08	\$ 7.355	1,50	\$ 4.903	
Sub-Total					12.329,28	

76 CONSTRUPRECIOS
76 CONSTRUPRECIOS

Total Costo Directo

37.357,09

V. COSTOS INDIRECTOS

Descripción				Porcentaje	Valor Total	
ADMINISTRACION					0	
IMPREVISTOS					0	
UTILIDAD					0	
Sub-Total					0,00	

Precio unitario total aproximado al peso

37.357,09



ALCANCE Y DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

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



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

- 11.** La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- 12.** El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- 13.** El valuador tiene experiencia en el mercado nacional y la tipología de bienes que se están valorando.
- 14.** El valuador ha realizado una inspección o verificación personal a los bienes objeto de valuación.
- 15.** Estuvieron en el Comité de Revisión de Avalúos los valuadores: Paula Andrea Pineda Cagua, Dexy Damarys Albarracín Pérez, Jhonnathan Rodriguez Velasco, Angélica Fernanda Gómez Navarro y Bryan Frankzua Ramírez - Coordinador del departamento de avalúos por parte de la entidad, quienes de acuerdo a las características del predio determinaron la correspondiente valoración.

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

FECHA	D	M	A	LUGAR	HORA
	30	11	2021	LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER	2:00 P.M.

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:

FRACCIÓN DEL PREDIO IDENTIFICADO COMO BBY-UF_09_107, MUNICIPIO DE
LEBRIJA, DEPARTAMENTO DE SANTANDER

TIPO DE AVALUO	AVALUADORES DESIGNADOS
CORPORATIVO COMERCIAL	DEXY DAMARYS ALBARRACIN PEREZ

DESARROLLO:

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

APROBACIÓN DEL INFORME VALUATORIO:

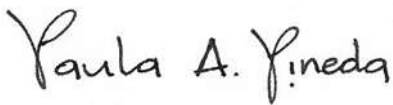
Se aprueba el valor comercial de la franja en la suma de \$280.848.729 (DOSCIENTOS OCHENTA MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS VEINTINUEVE PESOS M/CTE.)



DEXY DAMARYS ALBARRACÍN PÉREZ
R.A.A. AVAL – 60359600
Avaluador Designado



BRYAN FRANKZUA RAMIREZ JAIMES
R.A.A. AVAL - 1098804387
Coordinador Dpto. de Avalúos



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



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



JHONNATHAN RODRIGUEZ VELASCO
R.A.A. AVAL – 1102353587
Participante Comité Corporativo



PIN de Validación: b3830ae8



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) DEXY DAMARYS ALBARRACIN PEREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 60359600, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Agosto de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-60359600.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DEXY DAMARYS ALBARRACIN PEREZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	28 Ago 2017	Régimen de Transición	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	28 Ago 2017	Régimen de Transición	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance	Fecha	Regimen	
Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	12 Mar 2020	Régimen Académico	
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
Alcance	Fecha	Regimen	
Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	28 Ago 2017	Régimen Académico	



PIN de Validación: b3830ae8



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 12 Mar 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	Fecha 12 Mar 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
Alcance • Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	Fecha 28 Abr 2018	Regimen Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
Alcance • Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	Fecha 12 Mar 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
Alcance • Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	Fecha 12 Mar 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles		
Alcance • Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres	Fecha 12 Mar 2020	Regimen Régimen



PIN de Validación: b3830ae8



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



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

Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha

12 Mar 2020

Regimen

Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0284, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 30 de Septiembre de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0189, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 30 de Septiembre de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER

Dirección: CALLE 200 NO. 17-36 CASA 16

Teléfono: 3138152464

Correo Electrónico: ddap@live.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen
Ingeniero Civil- La Universidad Francisco de Paula Santander.

Especialista en Gerencia e Intervenoria de Obras Civiles- Universidad Pontificia Bolivariana.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DEXY DAMARYS ALBARRACIN PEREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 60359600. El(la) señor(a) DEXY DAMARYS ALBARRACIN PEREZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: b3830ae8



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



PIN DE VALIDACIÓN

b3830ae8

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Noviembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: b43b0aea



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) BRYAN FRANKZUA RAMIREZ JAIMES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1098804387, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 02 de Julio de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1098804387.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	Fecha 02 Jul 2021	Regimen Régimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	Fecha 02 Jul 2021	Regimen Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	Fecha 02 Jul 2021	Regimen Régimen Académico	
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
Alcance Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	Fecha 02 Jul 2021	Regimen Régimen Académico	



PIN de Validación: b43b0aea



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



Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	02 Jul 2021	Régimen Académico	
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil			
Alcance	Fecha	Regimen	
Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	02 Jul 2021	Régimen Académico	
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio			
Alcance	Fecha	Regimen	
Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	02 Jul 2021	Régimen Académico	
Categoría 13 Intangibles Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	02 Jul 2021	Régimen Académico	

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER

Dirección: CLL 103 #16-57

Teléfono: +57 3114947341

Correo Electrónico: frank_9798@outlook.com



PIN de Validación: b43b0aea



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



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

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

Ingeniero Civil- Universidad de Santander

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) BRYAN FRANKZUA RAMIREZ JAIMES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1098804387.

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

b43b0aea

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Noviembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE VALORACIÓN DE ESPECIES FORESTALES Y COBERTURAS VEGETALES PARA EL DEPARTAMENTO DE SANTANDER 2021-2022

GRUPO TÉCNICO:

DIRECTOR DEL ESTUDIO:

ING. AGRÓNOMO OMAR LEÓN CAÑAS

COMITÉ AVALUADORES CORPORATIVO:

RICARDO LOZANO BOTACHE

ANGÉLICA GOMEZ NAVARRO

FERNANDO JAIMES PLATA

PAULA PINEDA CACUA

DEXY ALBARRACÍN PEREZ

COORDINADOR DE PROYECTO:

SEBASTIAN DUARTE ESTUPIÑAN

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

Bucaramanga, enero de 2021



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

1. OBJETO DEL DOCUMENTO

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

2. METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

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

3. VALORES ADOPTADOS

3.1. ESPECIES AGRONÓMICAS - AGROFORESTALES

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



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

3.2. ESPECIES FORESTALES

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

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



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

CEDRO		
Perímetro a la altura del pecho	Altura Comercial Mínima	Valor Por Especie
Metros	Metros	Pesos/Árbol
1,41	18	\$526.464
1,26	17	\$380.672
1,10	15	\$246.784
0,79	12	\$149.248
0,63	10	\$119.424
0,47	7	\$74.624
Si no se cumplen los anteriores perímetros, se tiene:		
Altura mínima (Metros)		Valor
6,00		\$37.376
5,00		\$18.688
4,00		\$9.344
3,00		\$7.680

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

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



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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

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



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

TOTUMILLO		
Perímetro a la altura del pecho	Altura Comercial Mínima	Valor Por Especie
Metros	Metros	Pesos/Árbol
1,10	18	\$334.592
1,10	15	\$278.784
0,94	12	\$167.552
0,79	12	\$119.424
0,63	12	\$119.424
0,47	12	\$74.624
0,31	12	\$44.800
Si no se cumplen los anteriores perímetros, se tiene:		
Altura mínima (Metros)		Valor
9,00		\$29.952
6,00		\$14.976
3,00		\$7.680
2,00		\$4.480
0,50		\$1.536

ACACIA MAGNA		
Perímetro a la altura del pecho	Altura Comercial Mínima	Valor Por Especie
Metros	Metros	Pesos/Árbol
0,94	10	\$268.672
0,63	8	\$179.072
0,47	6	\$119.424
0,31	5	\$74.624
Si no se cumplen los anteriores perímetros, se tiene:		
Altura mínima (Metros)		Valor
3,00		\$44.800
1,00		\$29.952
0,50		\$14.976
Menos de 0,50		\$7.680



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

3.2.1. ARBOLES POTENCIALMENTE MADERABLES

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

3.2.2. ARBOLES POTENCIALMENTE MADERABLES DE SEGUNDA

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



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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

3.2.3. ARBOLES DE SOMBRÍO

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

3.2.4. ESPECIES VARIAS

Especie	Pequeña	Mediana	Grande
Otis Ticos	\$ 8.960	\$ 34.304	\$ 44.800
Árbol del pan	\$ 17.920	\$ 55.040	\$ 74.624
Yarumo	\$ 7.680		\$ 14.976
Guadua	\$12,000 por vara		
Bambú	\$4.500 por vara		
Árbol grande: aquel que por su edad y porte ha alcanzado su total desarrollo vegetativo y que generalmente tiene más de 5 metros de altura.			
Árbol mediano: aquel que por su edad ha alcanzado su total desarrollo vegetativo, pero que por condiciones del lugar donde se encuentra, no ha desarrollado totalmente su porte; generalmente tiene entre 1 y 5 metros de altura.			

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



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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

3.2.5. ARBOLES DE FORRAJE

Especie	Pequeña	Mediana	Grande
Leucaéna	\$37.376	\$74.624	\$119.424
Guasimo			
Matarratón forrajero			
Aro			
Búcaro			
Matarratón de cerca viva	\$14.976	\$44.800	\$74.624

Árbol grande: aquel que por su edad ha alcanzado su total desarrollo vegetativo y que por tanto tiene más de 10 ramificaciones totalmente desarrolladas

Árbol mediano: aquel que por su edad ha alcanzado su total desarrollo vegetativo, pero que por condiciones del lugar donde se encuentra, no ha desarrollado totalmente su porte. Generalmente tiene entre 6 y 10 ramificaciones

Árbol pequeño: aquel en etapa de desarrollo y crecimiento y aquellos que a pesar de haber alcanzado su desarrollo vegetativo, no han desarrollado su porte; generalmente tiene entre 2 y 5 ramas.

Para el caso del Matarratón Forrajero:

Árbol grande: aquel que por su edad y porte ha alcanzado su total desarrollo vegetativo y cuyo perímetro medido a la altura del pecho es mayor de 36 centímetros.

Árbol mediano: aquel que por su edad ha alcanzado su total desarrollo vegetativo, pero que por condiciones del lugar donde se encuentra, no ha desarrollado totalmente su porte y cuyo perímetro medido a la altura del pecho es de entre 26 y 35 centímetros.

Árbol pequeño: aquel en etapa de desarrollo y crecimiento y aquellos que a pesar de haber alcanzado su desarrollo vegetativo y tienen perímetro medido a la altura del pecho es de entre 12 y 25 ramas.

En caso de encontrarse cultivos de matarratón establecidos como fuente de proteína para alimentación animal, éstos se valoraran de manera independiente.

3.2.6. ARBOLES LEÑOSOS

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



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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

3.2.7. HERBACEOS

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

3.2.8. OTRAS ESPECIES

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

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



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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

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



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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

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



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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

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



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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

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



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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

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



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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

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



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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

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



3.3. FUENTES DE CONSULTA

Para la determinación de los valores indemnizatorios anteriormente relacionados, los profesionales participantes acudieron como fuente de consulta y referencia a diferentes documentos públicos y privados de índole técnico y gremial, consultas puntuales a profesionales en avalúos rurales, agronomía, agricultura y a fines, así como documentos de valores compensatorios adoptados por entidades públicas y privadas para valoraciones compensatorias en el departamento de Santander, entre otras fuentes de apoyo.

Dentro de las fuentes consultadas se relacionan a continuación algunas de ellas:

- Documento "Acuerdos Mesa de Tierras y Vivienda 2012-2013 La Cira - Infantas Santander – Ecopetrol"
- Documento "Manual de Valores Unitarios – Comisión Tripartita Propietarios/Isagen/IGAC – Proyecto Hidroeléctrico Sogamoso – Santander"
- <https://www.centroabastos.com/index.php/es/>
- <https://www.fenalce.org/alfa/index.php>
- <https://www.agronet.gov.co/Paginas/inicio.aspx>
- <https://fedemaderas.org.co/>
- <https://www.dane.gov.co/>
- <https://web.fedepalma.org/>
- UMATA Santander
- Documentos investigativos privados de profesionales agremiados, entre otros.

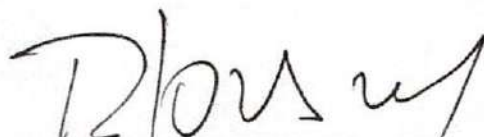


LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

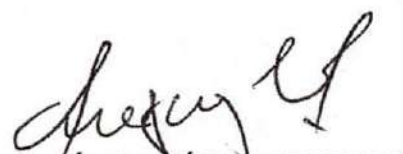
EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

4. CONSIDERACIONES

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



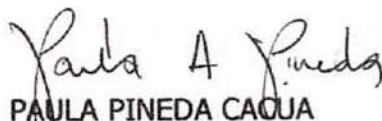
RICARDO LOZANO BOTACHE
RAA. AVAL-14233709



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



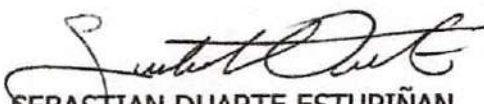
FERNANDO JAIMES PLATA
R.A.A. AVAL- 91297378



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



DEXY ALBARRACIN PEREZ
R.A.A. AVAL-60359600



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



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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

OMAR LEÓN CAÑAS
R.A.A. AVAL - 91237276

Se suscribe el presente documento el día 19 de enero de 2021, con vigencia para el periodo 2021-2022.

 MINISTERIO DE TRANSPORTE AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA FICHA PREDIAL				PROYECTO DE CONCESIÓN CONTRATO No.: UNIDAD FUNCIONAL PREDIO No. ABSC. INICIAL ABSC. FINAL CORREDOR VIAL BUCARAMANGA – BARRANCABERMEJA – YONDÓ 013 del 21 de Agosto de 2015 UF-09 BBY-UF_09_107 K 111+218,59 K 111+615,51 SECTOR O TRAMO PORTUGAL - LEBRIJA MARGEN LONGITUD EFECTIVA Izquierda 396,92 Pagina 1 de 2																																																																															
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO AVIMOL .S.A.S				CEDULA DIRECCION / EMAIL. DIRECCION DEL PREDIO 890204199-2 Av. Gonzalez valencia 54 - 78 San Luis El Guamito MATRICULA INMOBILIARIA 300-6621 CEDULA CATASTRAL 00 00 0005 0059 000																																																																															
VEREDA/BARRIO: MUNICIPIO: DPTO: Predio requerido para:		Portugal LEBRIJA SANTANDER Construcción	CLASIFICACION DEL SUELO ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO TOPOGRAFIA		RURAL Rural Ganadero Ondulado (Entre 7 y 12%)	LINDEROS NORTE SUR ORIENTE OCCIDENTE LONGITUD 139,91 30,23 286,42 381,27 COLINDANTES Avimol S.A.S (Area Sobrante) (P2-P15) Vía Nacional Barrancabermeja - Bucaramanga (P43-P46) Avimol S.A.S (Area Sobrante) (P15-P43) Vía Nacional Barrancabermeja - Bucaramanga (P46-P1) Avimol S.A.S (P1-P2)																																																																													
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES <table><thead><tr><th>DESCRIPCION</th><th>CANT</th><th>DENS</th><th>UN</th></tr></thead><tbody><tr><td>Cerca Viva en Swinglea</td><td>342,00</td><td></td><td>m</td></tr><tr><td>Frutal Aguacate Edad: Crecimiento</td><td>2,00</td><td></td><td>un</td></tr><tr><td>Frutal Guayabo Edad: Producción</td><td>4,00</td><td></td><td>un</td></tr><tr><td>Frutal Limón Edad: Producción</td><td>3,00</td><td></td><td>un</td></tr><tr><td>Frutal Mango Edad: Joven</td><td>2,00</td><td></td><td>un</td></tr><tr><td>Frutal Palma de Coco Edad: Producción</td><td>3,00</td><td></td><td>un</td></tr><tr><td>Frutal Papayo Edad Crecimiento</td><td>1,00</td><td></td><td>un</td></tr><tr><td>Frutal Plátano Edad: joven</td><td>3,00</td><td></td><td>un</td></tr><tr><td>Girasol Edad: Joven</td><td>200,00</td><td></td><td>un</td></tr><tr><td>Maderable Cedro Cap: 90 alt: 10</td><td>2,00</td><td></td><td>un</td></tr><tr><td>Maderable Gallinero Cap: 60 alt: 7</td><td>17,00</td><td></td><td>un</td></tr></tbody></table>				DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	Cerca Viva en Swinglea	342,00		m	Frutal Aguacate Edad: Crecimiento	2,00		un	Frutal Guayabo Edad: Producción	4,00		un	Frutal Limón Edad: Producción	3,00		un	Frutal Mango Edad: Joven	2,00		un	Frutal Palma de Coco Edad: Producción	3,00		un	Frutal Papayo Edad Crecimiento	1,00		un	Frutal Plátano Edad: joven	3,00		un	Girasol Edad: Joven	200,00		un	Maderable Cedro Cap: 90 alt: 10	2,00		un	Maderable Gallinero Cap: 60 alt: 7	17,00		un	ITEM DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES CANTIDAD UNID <table><tbody><tr><td>A1</td><td>Construcción con muros en mampostería frisados y pintados, cubierta en teja de zinc a dos aguas, soportada en madrea rolliza y cielo falso en tela de polipropileno, piso en cemento esmaltado; Vivienda consta de dos habitaciones, sala comedor y cocina con mueble en madera aglomerada y lavaplatos en acero inoxidable; baño con servicio de sanitario, lavamanos y ducha; seis (6) ventanas en carpintería metálica y vidrio y cuatro (4) puertas metálicas; terraza frontal con baranda pintada en madera aserrada y tiras en guadua. Estado de conservación Bueno.</td><td>127,59</td><td>m2</td></tr><tr><td colspan="2">TOTAL AREA CONSTRUIDA</td><td>127,59</td><td>M2</td></tr></tbody></table> ITEM DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS <table><tbody><tr><td>B1</td><td>Portón principal Vehicular metálico de 4,20m x 2,00m de alto de dos abras con marco en tubos de 3" tipo pesado y varilla de ½" verticales, soportado en 2 tubos metálicos de 6", puerta peatonal con marco en perfil y lamina metálicos, malla eslabonada metálica soportada en tubo de 6" (portón) y tubo de 4" tipo pesado de 1,00m x 2,00m de alto.</td><td>1,00</td><td>Un</td></tr><tr><td>B2</td><td>Cerca eléctrica divisoria de 3 y 4 hilos y postes en madera cada 4 metros</td><td>144,91</td><td>m</td></tr><tr><td>B3</td><td>Vía de acceso e interna en recebo, ancho promedio de 5,40m en buen estado.</td><td>565,16</td><td>m2</td></tr><tr><td>B4</td><td>Cerco perimetral a la construcción A1, a seis hilos con postes en madera cada 3 metros</td><td>90,79</td><td>m</td></tr><tr><td>B5</td><td>Perrera con estructura en madera aserrada, cubierta y cerramiento en teja de zinc, piso en tierra.</td><td>1,95</td><td>m2</td></tr></tbody></table> Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público? Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001? Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial? Aplica Informe de análisis de Área Remanente? De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse? SI / NO NO NO NO NO SI				A1	Construcción con muros en mampostería frisados y pintados, cubierta en teja de zinc a dos aguas, soportada en madrea rolliza y cielo falso en tela de polipropileno, piso en cemento esmaltado; Vivienda consta de dos habitaciones, sala comedor y cocina con mueble en madera aglomerada y lavaplatos en acero inoxidable; baño con servicio de sanitario, lavamanos y ducha; seis (6) ventanas en carpintería metálica y vidrio y cuatro (4) puertas metálicas; terraza frontal con baranda pintada en madera aserrada y tiras en guadua. Estado de conservación Bueno.	127,59	m2	TOTAL AREA CONSTRUIDA		127,59	M2	B1	Portón principal Vehicular metálico de 4,20m x 2,00m de alto de dos abras con marco en tubos de 3" tipo pesado y varilla de ½" verticales, soportado en 2 tubos metálicos de 6", puerta peatonal con marco en perfil y lamina metálicos, malla eslabonada metálica soportada en tubo de 6" (portón) y tubo de 4" tipo pesado de 1,00m x 2,00m de alto.	1,00	Un	B2	Cerca eléctrica divisoria de 3 y 4 hilos y postes en madera cada 4 metros	144,91	m	B3	Vía de acceso e interna en recebo, ancho promedio de 5,40m en buen estado.	565,16	m2	B4	Cerco perimetral a la construcción A1, a seis hilos con postes en madera cada 3 metros	90,79	m	B5	Perrera con estructura en madera aserrada, cubierta y cerramiento en teja de zinc, piso en tierra.	1,95	m2
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN																																																																																
Cerca Viva en Swinglea	342,00		m																																																																																
Frutal Aguacate Edad: Crecimiento	2,00		un																																																																																
Frutal Guayabo Edad: Producción	4,00		un																																																																																
Frutal Limón Edad: Producción	3,00		un																																																																																
Frutal Mango Edad: Joven	2,00		un																																																																																
Frutal Palma de Coco Edad: Producción	3,00		un																																																																																
Frutal Papayo Edad Crecimiento	1,00		un																																																																																
Frutal Plátano Edad: joven	3,00		un																																																																																
Girasol Edad: Joven	200,00		un																																																																																
Maderable Cedro Cap: 90 alt: 10	2,00		un																																																																																
Maderable Gallinero Cap: 60 alt: 7	17,00		un																																																																																
A1	Construcción con muros en mampostería frisados y pintados, cubierta en teja de zinc a dos aguas, soportada en madrea rolliza y cielo falso en tela de polipropileno, piso en cemento esmaltado; Vivienda consta de dos habitaciones, sala comedor y cocina con mueble en madera aglomerada y lavaplatos en acero inoxidable; baño con servicio de sanitario, lavamanos y ducha; seis (6) ventanas en carpintería metálica y vidrio y cuatro (4) puertas metálicas; terraza frontal con baranda pintada en madera aserrada y tiras en guadua. Estado de conservación Bueno.	127,59	m2																																																																																
TOTAL AREA CONSTRUIDA		127,59	M2																																																																																
B1	Portón principal Vehicular metálico de 4,20m x 2,00m de alto de dos abras con marco en tubos de 3" tipo pesado y varilla de ½" verticales, soportado en 2 tubos metálicos de 6", puerta peatonal con marco en perfil y lamina metálicos, malla eslabonada metálica soportada en tubo de 6" (portón) y tubo de 4" tipo pesado de 1,00m x 2,00m de alto.	1,00	Un																																																																																
B2	Cerca eléctrica divisoria de 3 y 4 hilos y postes en madera cada 4 metros	144,91	m																																																																																
B3	Vía de acceso e interna en recebo, ancho promedio de 5,40m en buen estado.	565,16	m2																																																																																
B4	Cerco perimetral a la construcción A1, a seis hilos con postes en madera cada 3 metros	90,79	m																																																																																
B5	Perrera con estructura en madera aserrada, cubierta y cerramiento en teja de zinc, piso en tierra.	1,95	m2																																																																																
FECHA DE ELABORACIÓN: Elaboró: M.P 222022-118080 Revisó y Aprobó:				02-ago.-21 Jorge A. Nariño Jiménez AREA TOTAL TERRENO AREA REQUERIDA AREA REMANENTE AREA SOBRANTE AREA TOTAL REQUERIDA 42,000000 1,265613 0,000000 40,734387 1,265613 ha ha ha ha ha																																																																															
				OBSERVACIONES: servidumbre Pasiva De Transito A Favor De La Electrificadora de Santander s.a. Constituida mediante escritura publica No. 1501 del 10 de julio de 1980 de la Notaria 4 de Bucaramanga, area: 393,56 m2 Servidumbre electrica de hecho de media tension. El predio cuenta con 3 usos de suelos según el certificado de uso de suelos, BOSQUE NATURAL, AGROFORESTAL y ABASTECEDOR DE ACUEDUCTO, sin embargo, dentro de la faja de terreno se ven afectados dos BOSQUE NATURAL: 2882,31 m2 y AGROFORESTAL: 9773,82 m2																																																																															

ANI Agencia Nacional de Infraestructura ruta del cacao			MINISTERIO DE TRANSPORTE AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA FICHA PREDIAL			PROYECTO DE CONCESIÓN CONTRATO No.: UNIDAD FUNCIONAL PREDIO No. ABSC. INICIAL ABSC. FINAL CONCESIÓN SECTOR O TRAMO ABSC. INICIAL ABSC. FINAL MARGEN LONGITUD EFECTIVA 013 del 21 de Agosto de 2015 UF-09 BBY-UF_09_107 K 111+218,59 K 111+615,51 PORTUGAL - LEBRIJA Izquierda 396,92 Página 2 de 2																																																			
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO AVIMOL .S.A.S			CEDULA DIRECCION / EMAIL. DIRECCION DEL PREDIO 890204199-2 Av. González valencia 54 - 78 San Luis El Guamito			MATRICULA INMOBILIARIA CEDULA CATASTRAL 300-6621 00 00 0005 0059 000																																																			
VEREDA/BARRIO: MUNICIPIO: DPTO: Predio requerido para: Portugal LEBRIJA SANTANDER Construcción			CLASIFICACION DEL SUELO ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO TOPOGRAFIA RURAL Rural Ganadero Ondulado (Entre 7 y 12%)			LINDEROS NORTE SUR ORIENTE OCCIDENTE LONGITUD COLINDANTES 139,91 30,23 286,42 381,27 Avimol S.A.S (Area Sobrante) (P2-P15) Vía Nacional Barrancabermeja - Bucaramanga (P43-P46) Avimol S.A.S (Area Sobrante) (P15-P43) Vía Nacional Barrancabermeja - Bucaramanga (P46-P1) Avimol S.A.S (P1-P2)																																																			
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES <table><thead><tr><th>DESCRIPCION</th><th>CANT</th><th>DENS</th><th>UN</th></tr></thead><tbody><tr><td>Maderable Tachuelo Cap´: 30 alt: 6</td><td>4,00</td><td></td><td>un</td></tr><tr><td>Maderable Verdenace Cap: 30 alt: 5</td><td>5,00</td><td></td><td>un</td></tr><tr><td>Maderable Urumo Cap: 30 alt: 6</td><td>19,00</td><td></td><td>un</td></tr><tr><td>Medicinal Matarratón</td><td>3,00</td><td></td><td>un</td></tr><tr><td>Trinitario</td><td>1,00</td><td></td><td>un</td></tr><tr><td>Mata de Yuca</td><td>36,00</td><td></td><td>un</td></tr><tr><td>Maderable Moncoro Cap: 60 alt: 13</td><td>12,00</td><td></td><td>un</td></tr><tr><td>Pasto estrella</td><td>10031,56</td><td></td><td>m2</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>			DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	Maderable Tachuelo Cap´: 30 alt: 6	4,00		un	Maderable Verdenace Cap: 30 alt: 5	5,00		un	Maderable Urumo Cap: 30 alt: 6	19,00		un	Medicinal Matarratón	3,00		un	Trinitario	1,00		un	Mata de Yuca	36,00		un	Maderable Moncoro Cap: 60 alt: 13	12,00		un	Pasto estrella	10031,56		m2																	ITEM DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES CANTIDAD UNID TOTAL AREA CONSTRUIDA ITEM DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS 5,57 m2 39,10 m2 1,00 Un 13,28 m2 17,08 m2 SI / NO NO NO NO NO SI Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público? Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001? Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial? Aplica Informe de análisis de Área Remanente? De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?		
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN																																																						
Maderable Tachuelo Cap´: 30 alt: 6	4,00		un																																																						
Maderable Verdenace Cap: 30 alt: 5	5,00		un																																																						
Maderable Urumo Cap: 30 alt: 6	19,00		un																																																						
Medicinal Matarratón	3,00		un																																																						
Trinitario	1,00		un																																																						
Mata de Yuca	36,00		un																																																						
Maderable Moncoro Cap: 60 alt: 13	12,00		un																																																						
Pasto estrella	10031,56		m2																																																						
FECHA DE ELABORACIÓN: Elaboró: M.P 222022-118080 Revisó y Aprobó: 02-ago.-21 Jorge A. Nariño Jimenez			AREA TOTAL TERRENO AREA REQUERIDA AREA REMANENTE AREA SOBRANTE AREA TOTAL REQUERIDA 42,000000 1,265613 0,000000 40,734387 1,265613 ha ha ha ha ha			OBSERVACIONES: servidumbre Pasiva De Transito A Favor de La Electrificadora de Santander s.a. Constituida mediante escritura publica No. 1501 del 10 de julio de 1980 de la Notaria 4 de Bucaramanga, area: 393,56 m2 Servidumbre electrica de hecho de media tension. El predio cuenta con 3 usos de suelos según el certificado de uso de suelos, BOSQUE NATURAL, AGROFORESTAL y ABASTECEDOR DE ACUEDUCTO, sin embargo, dentro de la faja de terreno se ven afectados dos BOSQUE NATURAL: 2882,31 m2 y AGROFORESTAL: 9773,82 m2																																																			

 MUNICIPIO DE LEBRIJA SANTANDER	OFICINA ASESORA DE PLANEACION Y ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO		 UNIDOS POR LEBRIJA CONSTRUIMOS FUTURO LUIS CARLOS AYALA RUEDA ALCALDE 2020 - 2023
	CONCEPTO USO DE SUELO		
	Código: GEP-FO-021	Versión: 1.0	

102-04.01-US-0240
JULIO 30 DE 2020

CERTIFICADO DE USO DE SUELO:

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

ESPECIFICACIÓN DEL PREDIO:

<i>Predios:</i>	00-00-0005-0059-000
<i>Matricula inmobiliaria:</i>	300-6621
<i>Propietario (a):</i>	AVIMOL S.A.
<i>Cedula o Nit:</i>	No adjuntaron documentación
<i>Ubicación:</i>	ZONA RURAL
<i>Barrio o vereda:</i>	CUZAMAN
<i>Con destino a:</i>	CONSTRUCCION DOBLE CALZADA BUCARAMANGA - BARRANCABERMEJA

CERTIFICA:

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

AGROFORESTAL

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

BOSQUE NATURAL

USOS PRINCIPALES	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
Manejo integral de los recursos naturales.	Recreación pasiva. Investigación controlada de la vegetación natural de matorral y herbáceas y fauna silvestre asociada.	Agricultura biológica y tradicional. Ecoturismo. Recreación activa. Construcción vivienda del propietario.	Agropecuarias intensivas. Forestal productor Minería. Loteo para parcelaciones. Agroindustria



MUNICIPIO DE LEBRIJA
SANTANDER

OFICINA ASESORA DE PLANEACION Y
ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO

CONCEPTO USO DE SUELO

Código:
GEP-FO-021

Versión: 1.0

F.E. 02.01.20



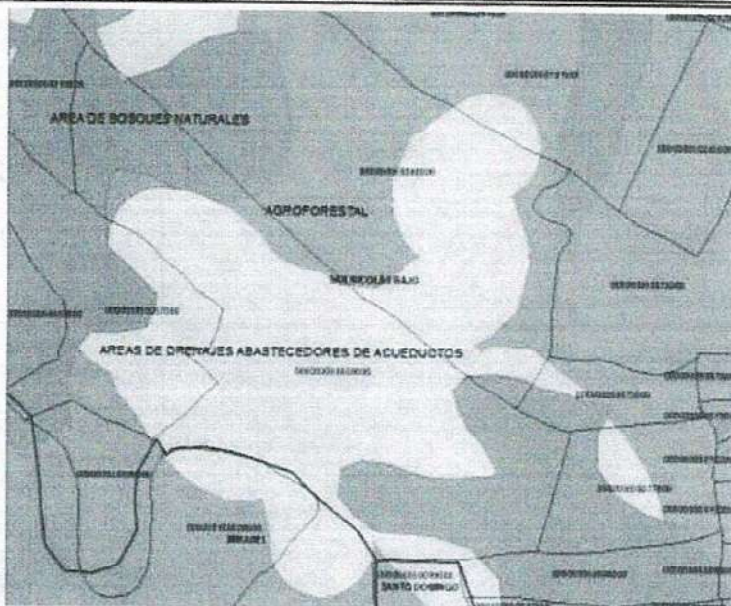
UNIDOS POR LEBRIJA
CONSTRUIMOS FUTURO

LUIS CARLOS AYALA RUEDA
ALCALDE 2020 - 2023

ABASTECEDOR DE ACUEDUCTO

USOS PRINCIPALES	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
Restauración ecológica, protección y conservación de los recursos naturales.	Forestal protector con especies nativas Agroforestal Investigación controlada Recreación pasiva.	Agropecuaria tradicional Agricultura orgánica bajo invernadero Ecoturismo, Captación de aguas Aprovechamiento de productos no maderables del bosque natural sin cortar los árboles o arbustos Aprovechamiento de productos maderables de bosques plantados con especies introducidas. Agroindustria.	Agropecuaria intensiva Forestal productor Reforestación con especies introducidas Industria Construcción de vivienda y parcelación Caza de fauna silvestre Minería

GRAFICO SEGÚN EOT.



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

 ANA MILENA PEREA VEGA. Técnico Operativo de Planeación	 PEDRO HERRERA DUQUE Jefe Oficina Asesora de Planeación y Ordenamiento del Territorio
GENERÓ Y REVISÓ CERTIFICADO	APROBÓ CERTIFICADO
FECHA: julio 30 de 2020	FECHA: julio 30 de 2020

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

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

CONSTITUCION POLITICA.

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

LEY 9 DE 1989.

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

CAPÍTULO III

De la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(...)

LEY 388 DE 1997

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

CAPÍTULO VII

Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LEY 1562 DE 2012 CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO

Artículo 399. Expropiación por vía judicial

El proceso de expropiación se sujetará a las siguientes reglas:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LEY 1682 DE 2013

(Noviembre 22)

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

CAPÍTULO I

Gestión y Adquisición Predial

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

56 de 1981.

Ley 1742 de 2014

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTÍCULO 4o. El artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

“Artículo 25. Notificación de la oferta. La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito de conformidad con las leyes vigentes.

La oferta será remitida por el representante legal de la entidad pública competente para realizar la adquisición del inmueble o su delegado; para su notificación se cursará oficio al propietario o poseedor inscrito, el cual contendrá como mínimo:

1. Indicación de la necesidad de adquirir el inmueble por motivo de utilidad pública.
2. Alcance de conformidad con los estudios de viabilidad técnica.
3. Identificación precisa del inmueble.
4. Valor como precio de adquisición acorde con lo previsto en el artículo 37 de la presente ley.
5. Información completa sobre los posibles procesos que se pueden presentar como son: enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial.

Se deberán explicar los plazos, y la metodología para cuantificar el valor que se cancelará a cada propietario o poseedor según el caso.

La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de adquisición o al respectivo poseedor regular inscrito, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Una vez notificada la oferta se entenderá iniciada la etapa de negociación directa, en la cual el propietario o poseedor inscrito tendrán un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.

Si la oferta es aceptada, deberá suscribirse escritura pública de compraventa o la promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes e inscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar correspondiente.

Se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación cuando:

- a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa.
- b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo.
- c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.

Notificada la oferta de compra de los inmuebles sobre los que recaiga la declaratoria de utilidad pública o de interés social, e inscrita dicha oferta en el respectivo Certificado de Libertad y Tradición, los mismos no podrán ser objeto de ninguna limitación al dominio. El Registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos”.

ARTÍCULO 5o. El artículo 28 de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En consecuencia, la autoridad encargada de adelantar el proyecto de infraestructura de transporte y la autoridad minera designarán peritos con el fin de determinar el valor a compensar al titular minero.

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

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

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

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

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

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

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